



Diccionario Inmobiliario, Financiero e Hipotecario

Título:

Diccionario Inmobiliario, Financiero e Hipotecario

Editor:

A.P.E.A.G.B.I.

**Asociación de Profesionales y Empresarios
en Asesoramiento y Gestión de Bienes Inmuebles**

1ª Edición: **Mayo 2006**

Impresor:

**INTESA Instituto Práctico
c/ Fontanella, 15 Pral. 2ª
08010 Barcelona**

Índice

DICCIONARIO INMOBILIARIO 1

Letra	A	1
	B	30
	C	37
	D	77
	E	92
	F	103
	G	112
	H	114
	I	117
	J	128
	L	129
	M	137
	N	144
	O	149
	P	157
	Q	179
	R	179
	S	195
	T	213
	U	221
	V	224
	Y	242
	Z	243

DICCIONARIO DE INFORMÁTICA E INTERNET 244

Letra	0-9	244
	A	246
	B	251
	C	255
	D	265
	E	269
	F	272
	G	275
	H	276
	I	279

J	282
K	284
L	285
M	288
N	295
O	298
P	300
Q	306
R	306
S	310
T	314
U	317
V	318
W	319
X	321
Z	322

UNIDADES DE MEDIDAS 324

Sistema Internacional de Unidades	324
Antecedentes. El sistema métrico decimal.....	325
Unidades básicas.....	327
Unidades derivadas sin dimensión.....	328
Unidades SI derivadas.....	329
Múltiplos y submúltiplos decimales.....	334
Escritura de los símbolos.....	335
Magnitudes, Unidades y Símbolos	336
Cinemática.....	336
Dinámica.....	337
Termodinámica.....	337
Electromagnetismo.....	338
Constantes fundamentales.....	338
Equivalencia de Unidades	339
Longitud.....	339
Superficie.....	341
Volumen (capacidad).....	342
Sistema Internacional de Medidas (SIMELA).....	344
Medir áreas y longitudes	345
Medida de longitudes.....	345
Medida de áreas con planímetro.....	346
Medida de áreas con papel milimetrado.....	348
Medida de áreas y longitudes con ordenador.....	348



Diccionario Inmobiliario

A continuación les presentamos un diccionario muy completo en el que vienen reflejados tanto términos usuales utilizados en el mundo inmobiliario, como en el mundo hipotecario, financiero, de las inversiones...

En algunos de los términos aquí expuestos se incluyen varias definiciones totalmente válidas para la total explicación de cada uno de ellos.

A

A cuenta

Pago parcial por anticipado de una deuda que se entrega al vendedor por parte del comprador de parte del precio de la compra.

A plazo corto, medio o largo

Según el tiempo «n» y/o las condiciones en las cuales las deudas habrán de ser pagadas por la empresa.

Abertura / Espacio libre

Una abertura o espacio libre entre dos parcelas de tierra que no se incluye en la descripción legal de ninguna de las dos parcelas.

Abogado

Persona que se encarga de asesorarnos en juicio y fuera de él sobre temas legales.

Persona con autorización legal para defender en un juicio, por escrito o de palabra, derechos o intereses de los litigantes, y también para dar dictamen sobre los temas legales que se le consulten.



Abogado autorizado

Se dice de un abogado autorizado por una sociedad aseguradora de títulos para manejar los cierres y dar opiniones acerca del título.

Abono

Anotación que se realiza en una cuenta corriente cuando se efectúa un ingreso.

Cada uno de los plazos parciales que forman parte de un préstamo o una compra a plazos.

Abrir un crédito

Autorizar a una persona mediante un documento para que pueda recibir de otra o de una entidad una cantidad de dinero determinada.

Absentista

Aquel propietario que vive en un lugar distinto a donde tiene las propiedades.

Sujeto que tiene por costumbre residir fuera de la localidad en la que están ubicados sus bienes. Aquel que tiene por costumbre abandonar el desempeño de funciones y deberes anejos a un cargo.

Absorción de una hipoteca

Incorporación de una segunda o tercera hipoteca a la hipoteca principal.

Abuso de derecho

Principio jurídico por el que se prohíbe el ejercicio anormal y contrario a la convivencia de los derechos.

Accesión

Modo de adquirir la propiedad por ser propietario de la cosa principal.

Accesión invertida

Invasión por parte de un tercero -generalmente de buena fe- en el terreno colindante, ya sea sembrando, plantando o incluso construyendo. Si el valor de esta siembra o construcción es superior al



propio terreno invadido, da lugar a que, a falta de convenio, se fije judicialmente el precio que hay que pagar por el terreno ocupado de forma indebida.

Acceso

Entrada o paso.

Accesorios

Cualquier cosa adjunta a la tierra o utilizada con ésta, que pasa al nuevo propietario. Lo que se une a lo principal o depende de ello.

Accidente

Todo hecho imprevisto, suceso eventual o acontecimiento que ocasiona daño.

Acción

Cada una de las partes iguales en las que se divide el Capital de una Sociedad y que otorga a su titular la copropiedad de la empresa.

Acción a la par

Acción emitida y ofertada a los inversores por su valor nominal.

Acción con prima

Acción que se emite y pone en circulación en una oferta pública de acciones, por un valor superior al nominal.

Acción de rectificación del registro

Acción ejercitable por el propietario real de un bien inmueble para solicitar en el Registro de la Propiedad la modificación de la titularidad que consta en dicho Registro por ser distinta a la suya.

Acción hipotecaria

Acción real que corresponde al acreedor hipotecario en caso de impago y que le habilita a solicitar la venta pública de un inmueble gravado con hipoteca.

Acción liberada

En algunas ampliaciones de capital, la sociedad emite las nuevas acciones con cargo a las reservas disponibles, por lo que los accionistas las adquieren sin tener que realizar ningún desembolso. En ocasiones, se emite una parte con cargo a reservas, y el resto tiene que ser aportado por el accionista; en este caso, las acciones son **«parcialmente liberadas»**.

Acción reivindicatoria

Se dice de la acción que asiste al tenedor de una letra de cambio para proceder en sentido inverso al que ha venido circulando la letra de cambio, y exigir responsabilidades por el fracaso de la letra de quien se la endosó o transmitió con anterioridad. Se denomina también acción de regreso, ya que discurre por el orden inverso al de la circulación de la letra con normalidad.

Las acciones de regreso son las que asisten al tenedor de una letra de cambio para proceder en sentido inverso al que ha venido circulando la letra de cambio, y exigir responsabilidades por el fracaso de la letra de quien se la endosó o transmitió con anterioridad. Se denomina acción de regreso, ya que discurre por el orden inverso al de la circulación de la letra con normalidad.

Acción revisoria

Acción que puede ejercitar el subarrendatario al objeto de constatar que el mobiliario de la casa que ocupa es insuficiente e inadecuado.

Acción revocatoria

Esta acción se refiere a la posibilidad de que los acreedores, después de haber perseguido los bienes en posesión del deudor, para realizar cuanto se les debe, pueden impugnar los actos que el deudor haya realizado en fraude del derecho de los acreedores. Es decir, tratar de revocar las compraventas fraudulentas efectuadas por el deudor e intentar que los bienes vendidos reviertan nuevamente al patrimonio del acreedor para poder así hacerse pago con ellos del crédito que ostentan. (art. 1.3 del Código Civil).

Se dice de la acción que permite a los acreedores impugnar los actos que el deudor haya realizado en fraude del derecho de los primeros, después de haber perseguido los bienes en posesión del deudor para realizar cuanto se les debe.



Accionante

El que entabla o prosigue una acción.

Accionar

Promover una acción.

Acciones naturales

El propietario de una cosa tiene derecho a hacer suyo todos los frutos o bienes que la cosa produzca, así como todo aquello que de forma natural o industrial se va uniendo a la misma, es decir, lo que se conoce como acciones naturales, como consecuencia de hechos naturales en los que no interviene el hombre.

Accionista mayoritario

Es aquel que posee el mayor paquete de acciones dentro de una compañía. Se puede ser accionista mayoritario con el 20% de las acciones o cualquier otro porcentaje, no siendo necesario disponer del 51% del capital.

Accionista minoritario

Son aquellos que no disponen del mayor paquete de acciones de la sociedad donde han invertido.

Aceptación

Compromiso que una persona asume de hacer algo. En el contexto de efectos comerciales, compromiso de hacer frente al pago de un efecto por la cantidad establecida y en la fecha de vencimiento fijada.

Manifestación del consentimiento que consiste en admitir la proposición hecha o el encargo conferido.

Se entiende al hecho de aceptar el contrato y los términos descritos en el mismo de un préstamo hipotecario ofertado por una entidad bancaria.

Aceptar

Compromiso que una persona asume de hacer algo. Compromiso de hacer frente al pago de un efecto por la cantidad establecida y en la fecha de vencimiento fijada.

Aprobar, dar por bueno.

Acercamiento de costos

Un método utilizado por un tasador para calcular el costo estimado de reposición de las mejoras menos la depreciación.

Acrescentamiento

Acción o efecto de aumentar, mejorar o enaltecerse.

Acreeedor

Persona que ostenta una posición de poder que se refleja en la posibilidad y el derecho de exigir al deudor el pago de una deuda o el cumplimiento de una obligación.

Aquel que tiene la acción o el derecho de pedir el cumplimiento de una deuda.

Acreeedor hipotecario

Aquel que tiene atribuido el derecho de solicitar la devolución de un préstamo hipotecario.

Acreeedor pignoraticio

El que acepta en su establecimiento la pignoración de las cosas, el empeño de las mismas.

Acreeedores comerciales

Pueden ser personas físicas o jurídicas y representan la parte activa de una relación comercial a quienes se les debe una prestación determinada, por ejemplo, lo que se les debe a los proveedores por haberles comprado determinados productos.

Acta

Relación escrita en la que se hace constar un hecho, obligación, etc.

Relación escrita de lo sucedido, tratado o acordado en una junta. Certificación, acreditación, asiento o constancia oficial de un hecho.

Relación por escrito de los acuerdos tomados en la reunión de una Junta de Propietarios.

Acta de notoriedad

Documento notarial para nombrar herederos de una herencia sin testar.

Expediente notarial supervisado por el notario de la demarcación en la que se quiere practicar el acta, cuyo objeto es el de dar fe pública sobre algún hecho notorio y público que se produzca. Es usual el empleo de este procedimiento como trámite previo al judicial, para la inmatriculación de las fincas o para acreditar la carencia de arrendatarios en un inmueble.

Acta notarial

Documento que suscribe un notario dando fe de un determinado hecho.

Relación fehaciente que extiende el notario de uno o varios hechos que presencia o autoriza.

Actio communi dividundo

Derecho de todo copropietario para solicitar judicialmente el cese del estado de indivisión mediante la separación física, en caso de ser posible, en proporción coeficiente que cada copropietario acredite o, en defecto de esta partición, mediante la venta en pública subasta y el reparto del precio obtenido en la proporción acreditada por cada copropietario.

Actividades dañosas

Se dice de los actos irresponsables de una o más personas que perjudican al conjunto de la comunidad y del inmueble.

Actividades incómodas

Actos molestos de los ocupantes de un inmueble que molestan a los demás vecinos dificultando la convivencia entre ellos.

Actividades insalubres

Se dice de aquellas actividades causantes de desprendimiento o evacuación de productos que puedan ser perjudiciales para la salud de las personas.

Actividades molestas

Aquellas actividades que perturben la tranquilidad de los convecinos por ruidos, gases, humos, etc.

Actividades nocivas

Aquellas que tengan como fin fabricar o almacenar productos peligrosos.

Activo

En general es cualquier bien o derecho capaz de generar rentas.

Es el conjunto de bienes o derechos que tiene una persona física o jurídica.

Activo-Pasivo

Cuantifica la situación patrimonial o valor neto de una empresa.

Activo amortizable

Es la parte del activo que tiene una empresa en la que se pueden realizar amortizaciones.

Activo circulante

Incluye todos los elementos del activo que entran en el proceso productivo, cuya finalidad inmediata o mediata es su conversión en dinero. Son las mercancías, las materias primas, etc.

Es aquella parte del activo de una empresa que está formada por la caja y los demás recursos que forman ese activo. Se llama así porque el dinero circula desde las materias primas hasta los productos que ya están terminados hasta que, en el transcurso de un año se transforma en caja, aunque este plazo puede ampliarse si los ciclos de producción son más largos.

Activo exigible

Es el conjunto de bienes o derechos que le deben a una persona física o jurídica.

Activo ficticio o no realizable

Es aquel que no es convertible en efectivo pero que es o ha sido necesario para la constitución de la empresa. Ej.: Gastos de constitución, etc.



Activo fijo

Incluye los bienes adquiridos para ser utilizados en el proceso productivo pero que normalmente son incorporados en el mismo. Ej.: Maquinaria, herramientas, mobiliario, etc.

Activo financiero

Es el nombre genérico que se le da a todos los títulos valores, como son las acciones, fondos públicos, bonos... a ciertos derechos que se pueden realizar de inmediato sobre los bienes inmuebles, como los títulos hipotecarios, las opciones... y a documentos expresivos de créditos, como los cupones de suscripción preferente.

Activo no circulante

Es lo contrario a los activos financieros, es decir, estos activos no se convierten en caja en el periodo de un año. Según la contabilidad española, son las acciones que equivalen a accionistas por desembolso que no han sido exigidos o inmobilizados.

Activos financieros de continuidad

Valor de explotación.

Activos financieros de liquidación

Valor estrictamente patrimonial.

Activos inmobiliarios

Son los bienes inmuebles que forman una cartera con independencia de su uso y clasificación.

Bienes Patrimoniales propiedad de una empresa en situación de explotación directa o de serlo a corto plazo.

Bienes Inmuebles Patrimoniales, de consideración privada, económicamente activos que producen rentas o bien son susceptibles de producirlas a corto plazo. Se clasifican en Inmuebles en el mercado de capitales y/o en el de alquileres e Inmuebles fuera de mercado, temporalmente o a perpetuidad.

Activos reales

Todos aquellos bienes físicos tangibles que pueden ser objeto de uso o de consumo, como los bienes inmuebles, los metales preciosos, etc.

Acto administrativo

Acto dictado por un órgano de la administración en el ejercicio de una potestad administrativa por el que se crea, modifica o extingue una situación jurídica individualizada.

Acto de conciliación

En caso de enfrentamiento de las partes afectadas, éstas comparecen ante la autoridad judicial con la intención de llegar a un acuerdo tratando con ello de evitar el pleito.

Acto por el cual las partes comparecen ante la autoridad judicial con la intención de llegar a un acuerdo tratando con ello de evitar el pleito.

Acto jurídico documentado

Documento sujeto al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados tanto mercantil como notarial.

Actor

Quien asume la iniciativa procesal o interpone una demanda. El que promueve una instancia.

Actuación

Acto, diligencia o trámite que integra un expediente, pleito o proceso.

Actualizar

Técnica de cálculo financiero utilizada para reflejar en unidades monetarias actuales toda una serie de magnitudes económicas o un flujo de cantidades situadas en momentos distintos.

Actuario

Auxiliar judicial que da fe en los autos procesales.

Es un profesional titulado que está especializado en cálculos matemáticos y con conocimientos estadísticos, económicos, jurídicos y financieros, cuya principal función es asesorar a las aseguradoras en todas aquellas materias técnicas que son esenciales para determinar las tarifas, las primas del seguro, etc.



Acuerdo

Resolución tomada, por unanimidad o por mayoría de votos, sobre cualquier asunto, por tribunales, corporaciones o juntas.

Acuerdo de compraventa

Documento firmado por el vendedor y el comprador de un bien en el que establecen las condiciones del acuerdo alcanzado.

Contrato por el que uno de los contratantes se obliga a entregar una determinada cosa y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o equivalente.

En muchas ocasiones se firma este documento en el que se refleja el acuerdo alcanzado entre vendedor y comprador, antes de firmar la escritura.

Ad pedem literam

Al pie de la letra.

Adeudar

Tener deudas con alguien. Deber, contraer una deuda.

Adeudo

Anotación que se realiza en una cuenta corriente cuando se efectúa un pago a través de Banco o Caja de Ahorros.

Acción y efecto de contraer una deuda, cargar en cuenta.

Adjudicación

Declaración de que algo pertenece a una persona.

Adjudicatario

Persona natural o jurídica, nacional o extranjera, sobre la cual, previo cumplimiento de las formalidades previstas en la ley, recae la adjudicación definitiva de un acto de selección de contratistas.

Administrador

Persona encargada de cuidar y dirigir la finca. Puede ser alguien que no pertenezca a la comunidad. Normalmente se trata de un



profesional del ramo. Agente de la Propiedad Inmobiliaria o Administrador de Fincas.

Persona que gobierna, ejerce la autoridad o el mando sobre un territorio o los bienes.

Administrador de fincas

Es aquel profesional colegiado responsable y administrador de una comunidad de propietarios a quien se encarga las gestiones habituales.

Adquiriente

Persona que compra o adquiere una cosa. Que adquiere. Que gana, consigue o logra un fin o una cosa.

Adquisición forzosa

En los contratos de arrendamiento rústico anteriores al Código Civil.

Adquisición preferente

Derecho del arrendatario de adquirir la finca que tiene arrendada, cuando el arrendador quiera transmitirla a través de otros contratos distintos a la compraventa (adjudicación en pago, donación, permuta,...). Los requisitos para ejercitar este derecho serán los mismos que para el tanteo y el retracto.

AENOR

Asociación Española de Normalización y Certificación. Entidad reconocida por el Ministerio de Industria y Energía, cuyo objetivo es contribuir, mediante el desarrollo de actividades de normalización y certificación, y otras actividades afines a las mismas, a mejorar la calidad de las empresas, sus productos y servicios, así como proteger el medio ambiente.

Afectar

Alterar, cambiar, modificar.

Agencia

Oficina o despacho del agente. Empresa destinada a gestionar asuntos ajenos o a prestar determinados servicios.

Agencia de calificación crediticia

Son entidades especializadas en el análisis de valores y empresas. Sus conclusiones sobre la capacidad de una compañía para hacer frente a sus obligaciones financieras, a corto y largo plazo, se plasman en el rating. El rating es un instrumento que permite a los inversores valorar el riesgo de un emisor, o de una emisión concreta, en relación con una escala de calificaciones predeterminada. Estas calificaciones se expresan con una nomenclatura que puede combinar letras, mayúsculas y minúsculas, y números; aunque varían de una agencia a otra, en general la mejor calificación se expresa como AAA.

Agencia de Protección de Datos

Entidad de Derecho Público, independiente de las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus funciones, que vela por el cumplimiento de la legislación sobre la protección de datos personales informatizados y controla su aplicación.

Agencia de Valores

Sociedad autorizada por la CNMV a operar en los mercados financieros por cuenta de sus clientes. Entre otras muchas actividades, puede recibir las órdenes de suscripción y reembolso de las participaciones de los fondos de inversión que distribuye.

Agencia Inmobiliaria

Empresa dirigida por un profesional que realiza todo tipo de gestiones relacionadas con la compra, venta, alquiler... de bienes inmuebles, asesorando sobre dichas gestiones.

Empresa especializada en transacciones inmobiliarias, especialmente alquiler y venta de inmuebles, que cobra un porcentaje por sus servicios.

Agente de bolsa

Miembro de un mercado de valores autorizado para operar con títulos. Los agentes de bolsa cargan una comisión por sus servicios.

Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API)

Profesional titulado que actúa como intermediario en una transacción inmobiliaria y que normalmente cobra como contraprestación, un porcentaje sobre el precio de la misma (comisión). En el caso



de ventas o compras su comisión se sitúa entre el 1,5% al 7% del precio de transacción. En el caso de alquileres su comisión suele ser del 10% del alquiler anual del bien arrendado.

Agente de seguros

No es parte del contrato de seguros, aunque tienen una cierta intervención en el mismo. Puede ser Agente afecto, también conocidos como asesores de seguros, que se vincula con el asegurador por un contrato de agencia o un Corredor de seguros.

Agravación del Riesgo

Es la modificación o alteración posterior a la celebración del contrato que, aumentando la posibilidad de un evento, afecta a un determinado riesgo. El tomador del seguro o el asegurado deberán, durante el curso del contrato, comunicar al Asegurador todas las circunstancias que agraven el riesgo.

Ahorro previo al préstamo hipotecario

Cantidad que se ahorra, antes de solicitar el préstamo hipotecario, destinada al pago del inmueble a adquirir. Si el préstamo obtenido es del 80% del precio de compra, deberá abonarse en efectivo y, por tanto, haberse ahorrado, el 20% restante más los gastos e impuestos anexos a las operaciones de compraventa y de formalización del préstamo hipotecario (que conjuntamente pueden alcanzar otro 10%). Pueden obtenerse ventajas fiscales mediante las cuentas de ahorro vivienda.

AIAF

Mercado de la Asociación de Intermediarios de Activos Financieros, en el que se negocian valores de renta fija de emisores privados. Este tipo de activos está ganando peso en la cartera de los fondos de renta fija, al ofrecer una rentabilidad algo superior a la de renta fija pública.

AJD

Actos Jurídicos Documentados

Albacea testamentario

El que tiene a su cargo cumplir y ejecutar lo que el testador ha ordenado en su testamento u otra forma de disposición de última voluntad.

Alcista

Época del mercado en la que se producen fuertes subidas de las cotizaciones. En inglés se conoce como mercado «**bull**».

Alegación

Acción de alegar verbalmente o por escrito.

Es ésta una expresión procesal, que manifiesta que los hechos deben ser alegados por las partes, no investigados por el juez de oficio, sino suministrados a éste por las partes procesales actuantes en el proceso, tal como es preceptivo en el ámbito de la jurisdicción civil.

Alegar

Citar algo como prueba, disculpa o defensa de los dicho o hecho. Citar, verbalmente o por escrito, leyes, jurisprudencia, casos, razones y otros argumentos en defensa de una causa.

Alícuota

Parte proporcional (no necesariamente a partes iguales). Parte igual y proporcional de un todo.

Alquilar

Acción por la que propietario cede el uso de un bien a otra persona a cambio de un precio.

Ceder a otro una cosa para que la disfrute por el tiempo que se determine y mediante el pago de una cantidad acordada. Arrendar.

Alquiler

Acción de alquiler. Precio que se ha de pagar por el alquiler de una cosa.

Alquiler con Opción de Compra

Derecho a comprar un activo en una fecha futura por el precio pactado.

Aluminosis

Corrosión del hormigón con cemento aluminoso (Electroland), todo o en parte. La causa es su mayor porosidad en relación con el normal, formado a base de cemento Portland artificial.

Aminorar

Cuando se reduce a menos una cosa. Es la obligación que tiene el asegurado de reducir las consecuencias que produzca un siniestro en el objeto del seguro, con todas las medidas necesarias a su alcance.

Amojonamiento

Acto de señalar con mojones los términos o límites de una propiedad.

Es la acción de colocar señales o hitos en la linde divisoria de dos fincas, a fin de que sirvan como punto de referencia del inicio de una u otra propiedad. Acción que acostumbra a ir precedida del deslinde de fincas, realizándose por las partes por vía judicial o notarial.

Amortización

Pago que se realiza para la devolución de un préstamo. Pago que se realiza del capital de una deuda.

Cantidad económica necesaria para restituir un inmueble a su situación inicial como nuevo, puesto que su valor se ha ido reduciendo por el paso del tiempo y su acción negativa sobre la edificación. Una edificación se tiene por amortizada cuando el valor atribuido al inmueble, constituido por el conjunto de suelo y edificación, es inferior al del suelo libre de esa edificación. En terminología financiera, la amortización implica la devolución del capital prestado. Contablemente, cantidad destinada a reconocer la pérdida de valor del inmovilizado, tanto material como inmaterial.

Amortización anticipada

Pago avanzado de un capital prestado. Puede ser total o parcial. Sobre este pago avanzado se cobra un porcentaje para compensar la pérdida financiera que genera la modificación del plazo pactado de amortización.

Capital de un préstamo que se devuelve antes de las fechas pactadas inicialmente. Puede ser total o parcial. Normalmente se suele cobrar un porcentaje sobre la cantidad amortizada anticipadamente para compensar el quebranto financiero que supone la alteración del calendario de amortización pactado. En el caso de los préstamos a tipo variable, este porcentaje puede ser en torno al 1%.

Es la devolución total o parcial de un crédito antes de la fecha pactada. Normalmente está sujeta a una comisión. Esta comisión varía



según el tipo de interés del préstamo. En general, si el tipo de interés es fijo, la comisión acostumbra a ser más alta que el interés variable.

Amortización del préstamo

Es la devolución del capital concedido del préstamo de forma total o parcial, mediante una serie de pagos o cuotas constantes comprensivas de capital e intereses.

Amortización negativa

Se produce cuando los pagos mensuales no son suficientes para pagar todo el interés adeudado sobre un crédito. Este interés impagado se agrega al saldo impagado del crédito. El peligro de este tipo de amortización es que el comprador de la vivienda termina debiendo más que el monto original del crédito.

Amortización porcentual

Devolución parcial de una deuda mediante cuotas temporales definidas mediante un porcentaje pactado.

Amortización sistema francés

Es un sistema de amortización consistente en la reducción periódica del préstamo mediante el pago de unas cuotas comprensivas de **«amortización del capital pendiente»** + **«intereses»**. Es el método más empleado por las entidades financieras y su principal característica es que la composición de las cuotas se mantiene constante en cada pago, pero su composición varía: los intereses, calculados por aplicación del tipo de interés al capital vivo, van disminuyendo por efecto de un capital pendiente de amortizar que se reduce como consecuencia de la amortización. El componente de amortización del capital aumenta de forma progresiva, ya que al tener que mantener los pagos constantes, y siendo la cuantía de los intereses cada vez menor, se obliga a que la cuantía por amortización sea cada vez mayor, por lo que durante los primeros años de la vida del préstamo, buena parte de la cuota será para el pago de intereses, mientras que una pequeña porción irá destinada a la amortización de capital.

Ampliación a la par

Con esta ampliación de capital el accionista paga el valor nominal de la acción, resultado de dividir el capital social entre el número



de acciones, dando los derechos de la proporción que se haya establecido. En una ampliación de una acción nueva por cada diez antiguas, pagará el nominal y entregará los diez derechos para comprar una acción nueva.

Ampliación con prima

El accionista además de dar sus derechos y pagar el valor nominal de la acción, abonará también una prima que le pone la empresa si quiere comprar acciones nuevas.

Ampliación de capital

Es una vía que utilizan las empresas para financiarse, con ella aumentan sus recursos para acometer nuevos proyectos. Los accionistas tienen un derecho de suscripción preferente en las ampliaciones de capital. Con estos derechos pueden comprar nuevas acciones o por el contrario venderlas.

Ampliación de hipoteca

Aumento en el importe de un derecho real de garantía ya constituido mediante el cual el propietario de una finca la afecta al cumplimiento de una obligación (normalmente un préstamo) de manera que la finca puede ser vendida en pública subasta si el deudor no paga las cantidades estipuladas dentro de los plazos pactados en el contrato de préstamo.

Ampliación de vivienda

Obras que aumentan la superficie habitable de una vivienda de forma permanente. El ejemplo más común es el cierre de terrazas.

Análisis financiero

A partir del planteamiento puede ser estático o dinámico.

Análisis fundamental

Metodología de análisis bursátil, basada en la consideración de que lo que determina la evolución de los precios en los mercados es la situación intrínseca de las empresas y de la economía. Por tanto, para tomar decisiones de inversión se realizan valoraciones de las compañías, a partir de las informaciones disponibles (cuentas anuales, noticias, perspectivas del sector, indicadores macroeconómicos, etc.). Para llevarlo a cabo se utilizan distintos modelos de

valoración; la elección de éstos, así como la de las variables que incorporan, constituye una decisión personal del analista.

Análisis técnico

Es un método para el análisis bursátil, destinado a facilitar la toma de decisiones. A diferencia del análisis fundamental, no tiene en cuenta los datos internos de las compañías, o los indicadores macroeconómicos generales, sino que se basa en las series históricas de precios del activo analizado. La herramienta básica para este análisis es el chart o gráfico (también se denomina **«análisis chartista»**), en el que se representa la evolución pasada de los precios; sobre la misma se trazan figuras con las que se intenta identificar una pauta de comportamiento pasado, para poder predecir la evolución futura de los precios. En consecuencia, se adoptará la decisión de comprar o vender un determinado valor. Su interpretación incorpora sin duda importantes dosis de subjetividad.

Analista financiero

Persona que analiza los mercados de valores, calculando el precio de los distintos activos financieros en función de su situación patrimonial actual y sus perspectivas futuras de rentabilidad y riesgo.

Analista inmobiliario

Tasadores de valores finalistas y financieros.

Anejo inseparable

Dependencia de una vivienda que no está físicamente integrada dentro de la misma. El ejemplo más característicos son los cuartos trasteros, que, aun estando separados del resto de dependencias de la vivienda son parte de ésta de la misma manera que el resto de habitaciones.

Anejos

Espacios accesorios o complementarios de una vivienda tales como garajes y trasteros.

Anexo

Un formulario/documento agregado a un contrato o acuerdo, también conocido como Cláusula Adicional.

Ánimo de lucro

Cuando el asegurado intenta sacar provecho de la ocurrencia de un siniestro.

Anotación preventiva

Asiento principal, pero de efectos transitorios o provisionales, generalmente de índole positiva, que se practica en los libros de inscripciones del Registro de la Propiedad y que tiene por objeto asegurar las resultas de un juicio, garantizar un derecho perfecto, pero no consumado, o preparar un asiento definitivo.

Anotaciones en cuenta

Es una manera de representar los valores (renta fija pública y privada, renta variable), en unos registros contables especiales, normalmente informáticos. Su implantación ha supuesto la desaparición de los títulos físicos, sustituidos por la anotación de las referencias en la cuenta de valores de su titular. El sistema de representación mediante anotaciones en cuenta permite agilizar y mejorar la seguridad de las transacciones de valores.

Antevalores

Valores retrospectivos o pretéritos.

Anticresis

Contrato en que el deudor consiente que su acreedor goce de los frutos de la finca que le entrega en posesión hasta la cancelación de su deuda. Los frutos se aplicarán en primer lugar al pago de los intereses y posteriormente al capital del crédito.

Derecho real que faculta al acreedor para percibir los frutos de un inmueble con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses si se debieren. En caso de no existir intereses o que al pagarse excedieran los frutos, estos se aplicarán al pago del capital. Contrato por medio del cual se pacta la anticresis.

Derecho real de garantía poco empleado actualmente, que se utilizaban antiguamente aquellas personas que necesitadas de dinero pero propietarias de un inmueble, ceden al acreedor que le presta el dinero, la explotación económica del mismo con el objeto de que este recupere la cantidad prestada (principal) y los intereses producidos mediante la gestión o explotación del mismo.



Anualidad

Pago que se realiza anualmente y por igual cuantía para amortizar el capital e interés de un préstamo.

Importe anual de una renta o carga.

Es el periodo de doce meses por el que se contrata una póliza de seguro. Se prorroga de mutuo acuerdo de las partes al finalizar el año.

Año base

Es el que se toma como inicio en la elaboración de una referencia, generalmente un índice. Los índices son instrumentos que resumen en un solo dato el comportamiento de múltiples magnitudes homogéneas o agregables (cotizaciones, etc.) a partir de un momento dado (año base), al que se asigna un valor inicial.

Apalancamiento o Endeudamiento

Hace referencia al peso de la financiación ajena sobre el pasivo total de la empresa (recursos ajenos divididos por pasivo). No debe confundirse con el efecto apalancamiento que hace referencia a la incidencia positiva o negativa que la existencia de deuda tiene sobre la rentabilidad de recursos propios.

En general es el efecto que se produce sobre el riesgo y los resultados que tiene una empresa como consecuencia de aumentar su financiación externa. Por tanto es la relación entre el capital que tiene una empresa y los recursos permanentes que son ajenos a ella.

Apertura de cuenta

Acción y efecto de abrir una cuenta.

API

Agente de la Propiedad Inmobiliaria. Profesional titulado que actúa como intermediario en una transacción inmobiliaria y que normalmente cobra como contraprestación, un porcentaje sobre el precio de la misma (comisión).

Aplazar

Suspender temporalmente.

Retrasar el pago fijado en contrato habiendo acuerdo de las partes interesadas.

Apoderado

Persona autorizada a representar y obligar a otra de acuerdo con las condiciones que tenga estipulado el poder que se le haya conferido.

Persona que recibe poderes de otro y por los que actúa en nombre de otra persona, física o jurídica, con legitimación para ello. El apoderamiento puede ser verbal o escrito.

Aportación

Dinero que ingresamos en un plan de pensiones, bien nosotros mismos o nuestra empresa.

Apreciación

Incremento en el valor de un bien debido a cambios en el mercado o a otras causas.

Apremio

Mandato de la autoridad para obligar al cumplimiento de lo ordenado.

Mandamiento de una autoridad judicial con el fin de exigir el pago de una cantidad o el cumplimiento de otro acto obligatorio. Procedimiento ejecutivo que siguen las autoridades administrativas y agentes de la hacienda para el cobro de impuestos y descubiertos a favor de esta.

Procedimiento administrativo que puede instar la administración, a fin de hacer efectivo el cobro de las deudas pecuniarias en la esfera urbanística.

Aprovechamiento

Utilización urbanística.

Aprovechamiento medio

Concepto introducido por la Ley 19/1975 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se define como el resultado de dividir el total de unidades de aprovechamiento (u.a.) edificables en un suelo por la superficie de suelo adscrita a este desarrollo urbanístico. Su

efecto práctico es el de la redistribución de la edificabilidad a realizar entre todos los propietarios del suelo incluidos en el cálculo realizado, por lo que se calcula sobre todo el suelo que se prevé que se desarrolle en el mismo periodo de tiempo (según la normativa estatal, en un cuatrienio). Ocasionalmente (en cálculos que afecten a áreas con diferente aprovechamiento) pueden producirse traslados entre áreas de los propietarios afectados por el juego de las compensaciones y, en todo caso, aparece como nuevo propietario la administración actuante como receptora de las cesiones obligatorias.

Aprovechamiento patrimonizable

Parte del aprovechamiento urbanístico que se adjudica a los propietarios del suelo para su libre disposición. Para su cálculo se parte del aprovechamiento medio que le corresponde al área o sector en el que se sitúa este terreno (no importa cual sea el aprovechamiento real) y se deducen las cesiones obligatorias.

Aprovechamiento real u objetivo

Aprovechamiento susceptible de ser materializado en una parcela de terreno concreta, según la ordenación que le corresponda y con independencia de quien tenga derecho para patrimonizarlo.

Aprovechamiento tipo

Concepto análogo al de aprovechamiento real u objetivo, definido en la Ley 8/1990, y denominado de manera diferente para significar algunas diferencias en la forma de calcularlo y en la superficie del terreno afectada en el cálculo. Actualmente, cada legislación autonómica puede definir una forma diferente de calcularlo.

Aprovechamiento urbanístico

Parte de la edificabilidad definida por el planeamiento que es susceptible de generar beneficios a quien la materialice. Para facilitar las operaciones de reparto y transferencia de aprovechamiento y dado que la edificabilidad puede corresponder a distintos usos y resultados económicos, se homogenizan los diversos tipos posibles, utilizando como valor unitario de medida una unidad ficticia que se identifica con el valor del suelo necesario para edificar un metro cuadrado del uso más característico (más frecuente) de los que se pueden edificar en el suelo considerado. Como factor de homogeneización se utiliza la relación entre los precios de los suelos esperados para los metros cuadrados que se consideren en cada caso y el metro cuadrado de edificación del uso más característico.

Aproximación del ingreso

Un método utilizado por un tasador para calcular el valor de un bien al calcular el ingreso que genera.

Arbitraje

Procedimiento por el cual dos personas intentan conciliarse ante un árbitro o junta arbitrar, y de no conseguirlo se someten al dictamen o laudo que dicten los árbitros comprometiéndose a cumplirlo.

Toda decisión dictada por un tercero, con autoridad para ello, en una cuestión o asunto.

Es un método de resolución de problemas a través de un árbitro que decide según las reglas de la equidad.

Arbitraje financiero

Operaciones realizadas para sacar ventaja de las situaciones de ineficiencia en los mercados. Se trata de aprovechar las diferencias de cotización de valores que en algún sentido se puedan considerar similares y que coticen en bolsas diferentes. También puede hacerse arbitraje en el mercado de derivados, en el de renta fija, entre el de derivados y el de contado, entre el mercado primario y el secundario... El arbitrajista venderá el más caro y comprará el más barato, con lo que la posible ineficiencia termina por desaparecer, o reducirse al límite de los costes de transacción.

Arbitrio

Facultad de resolver eligiendo entre varias decisiones posibles.

Arbitrio Municipal de Plusvalía

Antigua denominación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos sobre bienes de Naturaleza Urbana.

Tasa que se devenga a favor del Ayuntamiento donde radica la finca, por el hecho de la transmisión o venta de la misma. La liquidación se realiza por la diferencia de valor que ha experimentado la finca desde la última transmisión.

Árbitro

Juez nombrado por las mismas partes, para dirimir una diferencia o un asunto litigioso entre las mismas.

Arqueología

Ciencia que estudia todo lo que se refiere a las artes y a los monumentos del pasado a través de restos y vestigios descubiertos. Incluye la recuperación, la descripción y el estudio sistemático de la cultura material del pasado y se ha convertido en una ciencia que, por sí misma, puede aportar una serie de informaciones que no pueden obtenerse por otros medios.

Arquitecto

Persona que se encarga de la dirección técnica de la construcción de una obra.

Persona que profesa la arquitectura. Arte de proyectar y construir edificios.

Arras

Cantidad de dinero que entrega el vendedor al comprador para la compra de una finca, y que sirve para que la operación se cumpla dentro de un plazo fijado por ambas partes. Si el comprador deja pasar dicho plazo o desiste de la operación, pierde la suma entregada. En cambio, si el vendedor es quien desiste, no respeta el plazo pactado o vende la vivienda a otra persona, tiene la obligación de devolver el doble de la cantidad entregada en concepto de arras. Si la operación se lleva a cabo, las arras se convierten en una parte del precio o pago a cuenta.

Cantidad de dinero que el comprador entrega al vendedor como garantía del contrato en el momento en que el comprador recoge el bien. Cantidad de dinero que supone una parte del precio total de la vivienda y que se confía al vendedor como garantía de que el comprador cerrará la operación en un plazo determinado. Si después de este plazo el comprador desiste, pierde la suma entregada. En cambio, si el vendedor no respeta el plazo pactado y vende la vivienda a otra persona, tendrá que devolver el doble de esta cantidad a la persona que remitió las arras. Si la operación se cierra, las arras son consideradas como un pago a cuenta.

Cantidad de dinero que el futuro comprador da al vendedor como garantía que comprará la vivienda en un plazo determinado. Si después de este plazo el comprador desiste, pierde la cantidad entregada. Si el vendedor no respeta lo pactado y vende la vivienda a otra persona tendrá que devolver el doble de esta cantidad a la persona que ha pagado las arras. Si la operación se lleva a buen término las arras se consideran como un pago a cuenta.

Arras penitenciales o penitenciarías

Modalidad de arras en la que las dos partes tienen la opción de retractarse, perdiendo el comprador la cantidad entregada y el vendedor el doble de la cantidad recibida, según sea uno u otro el que renuncie.

Cantidad de dinero que supone una parte del precio total de compra-venta de un inmueble y que se confía al vendedor como garantía de que el comprador cerrará la operación en un plazo determinado. Si después del plazo establecido, el comprador desiste, pierde la suma entregada. En cambio, si el vendedor no respeta el plazo pactado y vende la vivienda a otra persona, tendrá que devolver el doble de esta cantidad a la persona que remitía las arras. Si la operación se cierra, las arras son consideradas como un pago a cuenta.

Arrendador

Propietario de un bien que lo alquila a otro.

Persona que cede el derecho a uso de un inmueble de su propiedad a un tercero a cambio de una renta.

Arrendamiento Urbano

Contrato por el cual una persona, el arrendador, cede un inmueble o un local de negocio por tiempo determinado y a cambio de un precio cierto a otra persona llamada arrendatario o inquilino.

Arrendatario

Persona que alquila el bien a un propietario para su uso.

Persona obligada al pago de una renta por el derecho a uso de un inmueble, que no es de su propiedad.

Es arrendatario el que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar.

Arrendatario vitalicio

El arrendatario que ocupa durante toda su vida un inmueble propiedad de otro.

Ars valoratoria

Sistema de aplicación del método inductivo para evaluar y valorar.



Asegurable

Es una persona o bien que tiene todas las características que se exigen para poder ser objeto de la cobertura del riesgo en un contrato de seguros.

Asegurado

Es la persona física o jurídica titular del interés asegurado y que está expuesta al riesgo. Por lo general contrata con el asegurador, aunque es posible que quien realice el contrato actuando en su propio nombre, sea una persona distinta al asegurado, que sería el tomador del seguro.

Asegurador

Quien percibe periódicamente o de una sola vez una suma de dinero y se obliga a responder a otra persona el daño que pueden causarle ciertos casos fortuitos a que se encuentran expuestos sus bienes o su persona.

Es la entidad que se encarga de dar cobertura al asegurado ante la producción de determinados riesgos ajenos. Asume la obligación de pago de la indemnización o de realizar determinadas prestaciones, como trasladar a una persona de un sitio a otro cuando se produce el siniestro o el evento dañoso.

Asiento

Es cada una de las anotaciones que el registrador hace en el historial de una finca.

Cada una de las inscripciones o anotaciones que el registrador realiza en el registro acerca de un inmueble.

Un asiento es una anotación en un libro. Puede tratarse de un asiento contable o un asiento de presentación, anotación, inscripción, cancelación... según el contenido del derecho que se transcribe en el asiento.

Asiento de presentación

Asiento que efectúa el Registrador de la Propiedad señalando el día en que se recibieron determinados documentos para su inscripción en el Registro de la Propiedad.



Asignación

Término empleado en las emisiones de valores. Cuando la cantidad demandada por el público supera la oferta, hay que realizar una asignación o reparto de los valores entre los solicitantes. También se denomina prorrateo, y suele realizarse según normas preestablecidas en las condiciones de la emisión.

Asociación de consumidores

Grupo de personas que se encargan de defender los derechos de los consumidores.

Asunción de deuda

Es la sustitución de la persona del deudor, de forma que el viejo deudor cede su posición jurídica pasiva a un tercero, que se subroga en la posición del mismo frente al acreedor, que permanece invariable. Entendido coloquialmente, no es más que asumir el pago de las deudas de un tercero frente al acreedor de éste.

Asunción de una obligación preexistente

Dícese del acuerdo entre el comprador y el vendedor por el cual el comprador asume los pagos de una hipoteca o cualquier otra carga que existiera sobre el bien. En el caso de una hipoteca, la asunción de la misma por el comprador del bien inmueble puede, generalmente, ahorrarle dinero al comprador ya que es una deuda hipotecaria existente, a diferencia de una nueva hipoteca sobre la cual recaerían costos de cierre y tasas de interés nuevas.

ATASA

Asociación Profesional de Sociedades de Tasación.

Auto de adjudicación

Los procesos de ejecución o vías de apremio en los que se subastan bienes muebles o inmuebles para hacer pago con el importe que se obtenga de la venta de los mismos al acreedor, concluyen con una resolución denominada **«auto de adjudicación»**, cuyo testimonio sirve de título de propiedad al adjudicatario, sin necesidad de que se otorgue escritura pública de venta o contrato de adquisición por el anterior propietario y el adjudicatario de los bienes.

Autocapitalización

Es una política de autofinanciación que se basa en la retención de los beneficios generados en la propia compañía, por lo que está muy relacionada con políticas de endeudamiento mínimo o una mínima distribución de los beneficios.

Autofinanciación

Es la acumulación de fondos o de recursos financieros que se generan en el interior de una empresa. No provienen de aportaciones exteriores y se utilizan, principalmente, para financiar las operaciones e inversiones que tiene la sociedad, con lo que se evita en endeudamiento con terceros.

Autos

Resolución judicial que decide recursos contra providencias, cuestiones incidentales, presupuestos procesales y nulidad del procedimiento. Los autos deberán ser siempre motivados.

Aval

Garantía personal o patrimonial que aporta una persona próxima al comprador-prestatario que garantiza la devolución del capital prestado en caso de que no pueda pagar dicho comprador.

Garantía por la cual una persona se compromete a pagar una deuda en caso de que el deudor no lo haga. Se trata pues, de una garantía de carácter personal más bien ligada a la relación personal del avalista con el titular del préstamo.

Escrito en que uno responde de la conducta de otro. Firma que se pone al pie de una letra u otro documento de crédito, para responder de su pago en caso de no efectuarlo la persona que contrajo esa deuda.

Es un compromiso que adquiere con su firma una persona, al obligarse subsidiariamente, ante el incumplimiento de una obligación económica de otra que es deudora principal.

Avalado

Persona deudora principal de una operación de préstamo a la que se avala.

Avalista

Persona que aporta un aval y que asume las responsabilidades de pago en caso de que el comprador-prestatario no pague la deuda o sus intereses.

Persona física jurídica que firma el aval y se compromete a cumplir sus condiciones. Persona que interviene como garante en un préstamo y que asume las responsabilidades de pago en caso de que el prestatario no haga frente a la deuda o a sus intereses.

Persona que interviene como garante en un préstamo y que asume las responsabilidades de pago en caso de que el prestatario (deudor) no haga frente a la deuda o a sus intereses.

Aversión al riesgo

Es la disposición de un inversor a asumir un mayor o menor nivel de riesgo financiero (incertidumbre sobre la evolución de los activos). El grado de aversión al riesgo determina el perfil del inversor, y es el punto de partida para elegir un producto de inversión; una persona con elevada aversión al riesgo tenderá a elegir productos con rendimientos esperados menores, pero más estables.

B

Back Office

Conjunto de actividades contables, financieras y administrativas generadas por la confirmación escrita de una operación negociada por los agentes del Front Office de una sociedad bursátil.

Bajista

Referido a un mercado, indica que se espera una caída en los precios o cotizaciones. Las expectativas de caída de los precios pueden suponer en sí una presión a la venta, lo que a su vez suele reforzar la tendencia.

Bajo la par

Un título se emite o cotiza bajo la par cuando el precio es inferior a su valor nominal.

Bajo rasante

Toda construcción edificada bajo el nivel del suelo. En terminología urbanística: toda aquella superficie construida bajo el nivel de rasante (suelo). Normalmente no suele computar a los efectos de edificabilidad.

Balance

Estado financiero donde se muestra los resultados de una empresa, sus obligaciones y la diferencia llamada Neto o Recursos Propios.

Balanza por cuenta corriente

Suma de los ingresos y pagos de las anotaciones por intercambios de bienes y servicios y operaciones por transferencias. Su saldo mide las repercusiones del sector exterior en el PIB y es el principal indicador de la competitividad de una economía.

Baldíos

Relativo al derecho de aprovechamiento comunal de ciertos bienes rústicos, generalmente pastos y bosques, por los vecinos de un pueblo o comunidad de ámbito rural.

Banca privada

Entidad especializada en servicios de asesoría para empresas y clientes de rentas altas. En ocasiones, cuentan con fondos de inversión destinados para este tipo de clientes, con requisitos de inversión mínima muy elevados, por encima de los 20 millones de ptas. (120.202,42 euros). En otras ocasiones, estas entidades ofrecen la posibilidad de constituir simcav, con un capital mínimo de 400 millones de ptas. (2.404.018,42 euros).

Banco de España

Es el banco central que se encarga de supervisar la solvencia y comportamiento de las entidades financieras, asesorar al gobierno, realizar las estadísticas, informes y estudios necesarios relacionados con su responsabilidad y su posterior publicación, y cooperar con el SEBC (Sistema Europeo de Bancos Centrales) para reunir la información que sea necesaria en la elaboración de estadísticas, dentro del cumplimiento de sus funciones. Es su labor también, ofrecer servicio de tesorería y financiero de la deuda Pública al Tesoro, además de a aquellas Autonomías que así lo soliciten. Las funciones en las que participa dentro del Sistema Europeo de Bancos



Centrales son: definir y ejecutar la política monetaria de la Comunidad, ejecutar la política cambiaria y realizar operaciones de cambio de divisas, poseer y gestionar las reservas oficiales de divisas de los estados miembros, promover el buen funcionamiento del sistema de pagos y emitir los billetes de curso legal.

Base de Cálculo

El número de días utilizado en la fórmula para calcular los intereses. Según el año natural sería 36.500 y según el año comercial sería 36.000. La mayoría de entidades usan la base 36.000 ya que los intereses son algo mayores.

Base imponible

Expresión dineraria resultado de la medición del objeto imponible.

Base liquidable

Es el resultado de restar de la base imponible las bonificaciones y deducciones que procedan. De no existir tales deducciones, la base liquidable coincidirá con la base imponible. Sobre ésta se aplicará el tipo tributario para así obtener la cuota tributaria, que es la cantidad que finalmente ha de pagar.

Benchmark

Es una referencia que se usa para hacer comparaciones. En el ámbito financiero, cualquier índice que se tome como referencia para valorar la eficiencia en la gestión de una cartera, es un benchmark. Por ejemplo, para una cartera invertida en renta variable española, el benchmark más frecuente es el Ibex-35, y una buena gestión consistiría en superar la revalorización del índice.

Beneficiario

Persona a la que beneficia un contrato de seguro. Quien goza de un territorio, predio o usufructo recibido por gracia de otro.

Es la persona que recibe la indemnización en el caso de que se produzca el siniestro o riesgo previsto. Puede ser una persona distinta al asegurado.

Beneficio bruto

Es el resultado de una sociedad (obtenido por diferencia entre ingresos y gastos), antes de restar las amortizaciones y los impuestos.



Beneficio neto

Es el beneficio bruto, después de restar las amortizaciones y los impuestos.

Beneficio por acción (BPA)

Ratio utilizado por los gestores para valorar una compañía. Es la parte del beneficio de la empresa que le corresponde a cada acción. Es el cociente del beneficio neto de la compañía dividido entre el número de acciones ordinarias emitidas.

Beneficios no distribuidos

Es la parte del resultado distribuible (después de impuestos) que no se reparte en forma de dividendos, sino que permanece en la empresa (generalmente se aplica a la constitución de reservas). La no distribución de beneficios responde a una decisión estratégica de la empresa (adoptada por la Junta General de Accionistas), que puede estimar conveniente un aumento de los recursos propios.

Bien Fungible

Los muebles de los cuales no puede hacerse el uso adecuado a su naturaleza sin consumirlos y aquéllos en reemplazo de los cuales se admite legalmente otro tanto de igual calidad.

Bien inmueble

También llamados bienes raíces, se designan así aquellos que no se pueden transportar.

Bienes demaniales o públicos

Son bienes inajenables e inembargables.

Bienes de dominio público. Propiedades administrativas formalmente sometidas al uso y servicio público, por expreso reconocimiento y delimitación hecha por la propia administración.

Bienes gananciales

Bienes propiedad común de los cónyuges por razón de matrimonio y que forman la sociedad legal de gananciales.

Bienes inmuebles

Incluye aquellos que no pueden transportarse de un lugar a otro y los que se adhieren permanentemente a ellos (tierra y bienhechurías). Tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin ocasionar daños a los mismos. Pueden serlo por naturaleza, por incorporación, por accesión, etc.

Los inmuebles son aquellos que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin ocasionar daños a los mismos. Pueden serlo por naturaleza, por incorporación, por accesión, etc.

Bienes patrimoniales

Bienes de propiedad privada, y aquellos afectos al Estado en los que no incurra la circunstancia de estar destinados al uso público o a algún servicio público o fomento de la riqueza nacional.

Bienes privativos

Bienes que posee un cónyuge, siendo de su exclusiva propiedad y administración.

Bienes raíces

Es equiparable al término de **«bienes inmuebles»**. Son, a diferencia de los bienes inmuebles, todos aquellos bienes que no pueden ser tomados o trasladados, tales como el suelo, los edificios y construcciones de todo género adheridas al terreno, las minas, las canteras, etc.

Bolsa de valores

En España, las Bolsas de valores son mercados organizados, sujetos a regulación oficial y supervisados por la CNMV. Tienen la exclusiva para la negociación de acciones y valores convertibles o que otorguen derecho de suscripción. También se contrata renta fija, tanto pública como privada, así como warrants y certificados. En España coexisten cuatro Bolsas tradicionales (Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia) y un sistema continuo de contratación para todas ellas, basado en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

Bono

Valores mobiliarios de renta fija, similares a las obligaciones pero con menores plazos de vigencia en España (entre 1 y 3 años, por lo general).



Es un título valor o valor de la renta fija emitido tanto por las entidades públicas como por las empresas privadas y negociables entre los inversores en el mercado secundario. Se emiten a corto plazo, lo que les distingue de las obligaciones.

Bono alcista

Bono u obligación cuyo cupón incorpora un componente fijo y otro referenciado a un índice bursátil, con el que se establece una relación directa: el interés aumenta a medida que crece dicho índice.

Bono bajista

Bono cuyo cupón incorpora un componente fijo y otro referenciado a un índice bursátil, con el que se establece una relación inversa: el interés disminuye a medida que crece dicho índice.

Bono basura

Valores surgidos en el mercado norteamericano, que también se están generalizando en el ámbito europeo; son emitidos por empresas de solvencia más o menos dudosa, que ofrecen altos rendimientos a cambio del elevado riesgo que asume el inversor. En Europa se denominan «**bonos de alto rendimiento**».

Bono bolsa

Bono cuya rentabilidad se vincula a la evolución de un determinado índice bursátil; en España suele usarse como referencia el Ibex-35.

Bono convertible

Son bonos en cuyas condiciones de emisión se contempla la posibilidad de su conversión futura en acciones de la sociedad emisora o de otra sociedad, a un precio establecido.

Bono cupón cero

Son bonos que no pagan intereses periódicos durante su vigencia. La rentabilidad para el inversor viene determinada por la diferencia entre el precio de adquisición y el precio de reembolso. Es habitual que se emitan al descuento.

Bonos del Tesoro

Instrumentos de crédito emitidos por el Estado, destinados a las inversiones públicas.

Bonos Hipotecarios

Son títulos de características similares a las cédulas, pero garantizados por unos préstamos hipotecarios específicos, designados en la escritura de emisión, quedan afectados como garantía. En caso de impago, el tenedor del título pasa a ser acreedor privilegiado de la entidad emisora, aunque ésta no responde con el resto de su patrimonio, como ocurría con las cédulas hipotecarias.

Bonus Malus

Este sistema se aplica en los seguros de autos. Según este sistema, los conductores con una alta siniestralidad, pagarán más, mientras que los conductores que tienen menos siniestralidad, son favorecidos con bonificaciones sobre la prima que puede llegar hasta un 50%.

BPA

Beneficio por acción

Broker

Intermediario que sólo puede operar por cuenta de sus clientes; a diferencia del dealer, no puede tomar posiciones propias.

Sinónimo de agente libre o corredor de seguros.

Buen criterio

Buen juicio o discernimiento tanto en el mundo mercantil como en el fiscal.

Buena fe

La buena fe es un principio aplicable a la contratación en general y al ejercicio de los derechos por los particulares. El Código Civil impone la obligación del ejercicio de los derechos conforme al principio general de la buena fe.

Burbuja especulativa

Puede darse en cualquier mercado que funcione libremente según el principio de oferta y demanda. La burbuja se produce cuando los precios varían de manera acusada, sin que tales movimientos puedan asociarse a razones objetivas (resultados empresariales, acontecimientos políticos o económicos, etc.). En general, se produce un fuerte aumento de la volatilidad.

C

Cadena de titularidad/titularidades

Se utiliza para designar el historial que refleja mediante documentos, los diferentes titulares que una propiedad ha tenido a lo largo del tiempo, desde el primero hasta el último.

Cadencia (o periodicidad)

Frecuencia con que se realiza la modificación del tipo de interés en los préstamos contratados a tipo variable. Esta periodicidad varía normalmente entre uno y tres años.

Caducidad de una póliza

Extinción de una póliza llegado el momento de su vencimiento.

Calidad

Conjunto de características de un producto, un proceso o un servicio, que lo hacen apto para satisfacer las necesidades del usuario.

Calificación

Es la categoría que otorga al suelo ya clasificado como urbano, urbanizable o no urbanizable, sus características de edificabilidad y usos. Los usos del suelo pueden ser, industrial, residencial, comercial de equipamientos, agrícola o suelos con protecciones medioambientales. La recalificación afecta al uso que puede hacerse del suelo.

Calificación Definitiva o Provisional

Determinación Oficial de que una edificación de viviendas adquiere la categoría Provisional (hasta la terminación de las obras) o Defini-

tiva (una vez terminadas las obras) de Viviendas de Protección Oficial.

Calificación registral

Valoración realizada por el Registrador de la Propiedad sobre la procedencia o no de la inscripción de un determinado derecho en el Registro de la Propiedad.

Calificación que lleva a cabo el Registrador de la Propiedad antes de inscribir un documento en los libros del registro. Constata la legalidad del título o documento presentado, corrección del proceso de realización del mismo y capacidad de los otorgantes.

Calificación urbanística

Régimen uniforme que el planeamiento establece en cada zona de suelo, con el fin de orientar el proceso de urbanización y construcción. Interviene, de forma decisiva, en la valoración de un inmueble.

Cambio de paradigma

Modificación sustancial de los criterios de valoración.

Cancelación

Acción de extinguir un préstamo, hipoteca o deuda. Ello implica, en el caso de la hipoteca de pagar además unos gastos de escritura y una inscripción en el registro.

Llegado el plazo pactado y pagadas todas las cuotas, se debe cancelar la hipoteca lo que significa su extinción. Esto conlleva unos gastos de escritura y una inscripción en el registro. Extinción de la hipoteca por liquidación de la deuda pendiente.

Cancelación anticipada

Pago avanzado de la totalidad de un capital prestado que genera la extinción de un préstamo. Puede ser total o parcial. Sobre este pago se cobra un porcentaje para compensar la pérdida financiera que genera la modificación del plazo pactado de amortización.

Se entiende por tal la anticipación de las cantidades pactadas en concepto de amortización de un préstamo. Puede ser total o parcial. Se suele cobrar un porcentaje sobre la cantidad anticipada, para compensar el quebranto financiero que supone la alteración del calendario de amortización pactado. En el caso de los préstamos a



tipo de interés variable el porcentaje máximo legal es el 1%. Ejemplos: las hipotecas, usufructos, condiciones resolutorias, etc.

Cancelación de la hipoteca

La cancelación en el Registro de la Propiedad de la hipoteca, supone que ésta queda sin efectos registrales, de tal modo que el inmueble gravado quedará libre. Por acuerdo de las partes, se podrá renovar ésta posteriormente, a pesar de su cancelación.

Una vez llega el final de la hipoteca y se han pagado todas las cuotas, se debe cancelar la hipoteca mediante una escritura y una inscripción en el Registro de la Propiedad.

Cancelación de una letra

Pago del importe de una deuda anterior a su vencimiento o en el momento de expiración del plazo.

Cancelación del préstamo hipotecario

Extinción de la hipoteca por liquidación de la deuda pendiente.

Cancelación registral

Eliminación del asiento del Registro de la Propiedad, en el que se hacía constar que sobre esa finca había un préstamo o hipoteca. Dicha eliminación debe hacerse previamente ante Notario (escritura) además de pagar el correspondiente impuesto (Actos Jurídicos Documentados).

Una vez liquidado el último recibo de la hipoteca, se puede proceder a su cancelación mediante escritura pública. La cancelación registral hace referencia a la eliminación de las cargas sobre un inmueble, que aparecen en el Registro de la Propiedad. Eliminación en el Registro de la Propiedad de la inscripción de la carga que figura sobre una finca. Puede ocurrir que un préstamo hipotecario esté totalmente pagado, pero que sin embargo, la hipoteca figure aún en el Registro. Para que desaparezca esa hipoteca tiene que firmarse una escritura de cancelación que debe liquidar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y con posterioridad ser inscrita en el Registro, anulando la carga a la que hace referencia.

Al terminar de pagar una hipoteca es necesario formalizar la carta de pago del banco, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que anula la hipoteca que existe sobre el bien. Conlleva gastos de notaría, Registro, gestoría e impuestos al igual que al constituir la hipoteca.



Asiento registral por el que se cancela un derecho anotado o inscrito. Al cancelar un préstamo hipotecario es obligatorio inscribirlo en el Registro de la Propiedad, como una carga de la finca, puesto que es donde se inscriben las hipotecas.

Cancelar

Cuando se extingue o se deja sin efecto una póliza de seguro.

Cantidades garantizadas

Se dice del importe total de la deuda que cubre la hipoteca, es decir, no sólo del principal que se ha prestado, también incluye una cantidad por intereses y las posibles costas por un juicio por impagos. Se utiliza como base para el cálculo de los honorarios del notario en la escritura de hipoteca.

CAP

En algunos contratos de hipotecas de tipo variable nos podemos encontrar con una cláusula que refleja el límite máximo que el interés pagado por el cliente puede alcanzar, si los tipos de interés se dispararan hacia arriba.

Capacidad

Aptitud de una persona para la toma de decisiones y llevar a cabo negocios y celebrar contratos. Para inhabilitar a una persona para realizar una compraventa o firmar un contrato se necesita una sentencia judicial. Legalmente tampoco podrían realizar estas operaciones los menores de edad.

Capacidad de endeudamiento

Estimación de cuánto podrá pagarse para hacer frente a las deudas presentes y futuras. Mide, básicamente, los recursos propios e ingresos de una empresa o de un particular para cubrir las deudas.

Capacidad de los contratantes

Aptitud, desde el punto de vista jurídico, para otorgar el contrato.

Capacidad económica

Principio informador del sistema impositivo que se configura como un presupuesto lógico indispensable para la elaboración y estableci-



miento de los tributos, de acuerdo con los principios constitucionales de justicia fiscal, progresividad, igualdad y no confiscatoriedad.

Capacidad jurídica

Aptitud o idoneidad para ser titular de derechos y obligaciones.

Capital

Cantidad de dinero prestado. Importe nominal del préstamo hipotecario. Total de la deuda pendiente, sin incluir los intereses.

Es la cantidad de dinero que la entidad financiera presta al solicitante.

Capital activo

Conjunto de bienes y créditos de una empresa concreta representado por un sistema ordenado de cuentas en contraposición al pasivo o estructura financiera. Los elementos del activo se presentan según su mayor o menor grado de liquidez.

Capital asegurado

Valor total que la entidad aseguradora y el tomador del seguro asignan a los bienes objeto del contrato de seguro y que a su vez, juega como límite máximo de la indemnización que la aseguradora vendrá obligada a pagar en casos de siniestro.

Se llama así al máximo pagadero en caso de siniestro previamente estipulado en las condiciones de póliza.

Capital exigible

Relación de las partidas del pasivo de una empresa que representan las deudas que deben rescindirse en un plazo establecido.

Capital inicial

Conjunto de bienes materiales e inmateriales con el que se inicia una actividad empresarial o social y que debe consignarse en las escrituras y estatutos sociales como capital social.

Capital inmobiliario

Patrimonio inmobiliario destinado a la obtención de rentas.

Capital riesgo

Son unos fondos que se destinan para invertirlo a medio y largo plazo, generalmente para empresas nuevas o recién creadas, donde los aportantes de capital aceptan correr un riesgo financiero sin otra remuneración, con la única posibilidad de que esta empresa genere ganancias que permitan distribuir beneficios. Estas inversiones suelen tener una duración limitada de 10 años y cuenta con importantes ventajas fiscales.

Capital social

Es el conjunto de aportaciones que los propietarios de una sociedad ponen a disposición de la misma de forma permanente. También es el valor nominal de las acciones de una sociedad en un momento dado, que puede llamarse capital estructurado.

Capitalización

Este término tiene varias acepciones: En sentido amplio, hace referencia al volumen de fondos propios (total o relativo al activo) de cualquier empresa, es decir, su patrimonio neto. Cuando se expresa en forma de ratio (recursos propios sobre activo) también recibe el nombre de ratio de solvencia. Si la empresa, cotiza en bolsa, hace referencia al valor de mercado en la empresa (suma del valor de sus acciones).

Capitalización bursátil

Es el valor que el mercado atribuye a una empresa, expresado como producto del número de acciones emitidas por el precio de cotización de las mismas. La suma de la capitalización de los valores que se negocian en un mercado constituye la capitalización bursátil del mismo.

Capitulaciones matrimoniales

Las capitulaciones matrimoniales constituyen la posibilidad reconocida a los contrayentes de pactar un régimen económico, que regule las relaciones económico patrimoniales del matrimonio, y deben ser otorgadas en escritura pública. Además de los aspectos relativos al régimen económico del matrimonio, pueden pactarse otras instituciones de derecho de familia, siendo ello especialmente frecuente en algunas legislaciones de Derecho foral.

Característico/a

Representativo, distintivo. Referido a uso y tipología y a la anchura de fachada.

Carencia

Periodo de tiempo en el que, vigente el préstamo, sólo se pagan intereses. Generalmente el periodo de carencia suele tener una duración de 2 años y es opcional por parte del cliente.

Es el periodo dentro de la vida del préstamo durante el cual sólo se pagan intereses y no se amortiza capital. En arrendamientos es el periodo en el que el arrendatario no está obligado a pagar renta. Periodo del préstamo durante el cual sólo se pagan intereses y no capital.

Es el periodo, normalmente inicial, de la vida de un préstamo en el que el cliente únicamente paga los intereses, no amortizando nada de capital, a veces incluso durante el periodo de carencia no paga intereses. La carencia sólo es aconsejable cuando el cliente tiene dificultades de tesorería para hacer frente durante los primeros años del préstamo al pago de los intereses y amortización del préstamo. En contrapartida, al finalizar el periodo de carencia deberá pagar cuotas más altas.

Carencia de capital

Periodo de tiempo en el que sólo se pagan intereses y no se paga el dinero prestado.

Periodo en el que sólo se pagan intereses y no se amortiza principal.

Carencia total

Periodo de tiempo en el que no se paga ni intereses ni el dinero prestado.

Periodo en el que no se paga ni intereses ni principal.

Carga o Gravamen

Gravamen que afecta a un bien, por ejemplo una hipoteca, una servidumbre. Limitaciones de la propiedad de un inmueble o que los vinculan al pago de una obligación. Tienen que estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Ejemplos: hipotecas, usufructos, condiciones resolutorias.

Gravamen o derecho real que limita la propiedad sobre un inmueble o que vincula al pago de una obligación y que modifica el uso y disfrute que un propietario pueda hacer sobre el mismo. Son algunos ejemplos: las hipotecas, usufructos, condiciones resolutorias, etc., suponiendo todas ellas una disminución del valor de la finca. Cualquier afectación o carga sobre un inmueble debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

Se trata de un derecho, de carácter real que recae sobre determinada finca registral y que modifica el uso y disfrute que un propietario pueda hacer sobre el mismo.

Carga «Propter Rem»

Bajo este término latino, se engloba al conjunto de cargas, impuestos (contribuciones y costes de la vida en comunidad, recibos mensuales y extraordinarios, agua, luz, según el caso en concreto). Estas cargas **«propter rem»** han de estar pagadas y libres en el momento de transmisión de la finca al nuevo titular. Se suele pedir un certificado, para atestiguar el estar al día de la comunidad, al presidente de la misma comunidad.

Cargas

Limitaciones de la propiedad de un inmueble o que obligan al pago de una obligación. Tienen que estar anotadas en el Registro de la Propiedad.

Limitaciones al dominio de una finca. Constan en documento público y se inscriben en el Registro de la Propiedad. Son algunos ejemplos: hipotecas, usufructos, condiciones resolutorias, etc. No todas suponen derechos económicos y son cancelables con la extinción del derecho que representan.

Cargas registrales

Son aquellas que afectan al inmueble y que además se reflejan en el Registro de la Propiedad.

Carta de cierre asegurada

Se trata de una garantía de indemnización otorgada por una compañía de seguros a un prestamista, que acuerda ser responsable en caso que el agente de cierre no siga las instrucciones del prestamista o malverse los fondos producidos. Los prestamistas generalmente requieren el registro de una carta de cierre asegurada para cada transacción.

Carta de crédito

En el ámbito comercial, es el documento que emite un banco por cuenta de uno de sus clientes y a favor de un vendedor. Mediante esta carta de crédito, el banco se compromete a pagar los efectos para que le sean girados según los términos y condiciones consignados en el propio documento haciendo frente incluso, a la insolvencia del deudor.

Carta de gracia

Expresión utilizada para referirse al pacto de retro o retracto convencional.

Carta de pago

Documento que da fe del pago total o parcial de una deuda.

Documento en que el acreedor confiesa haber recibido la cantidad debida del deudor, la satisfacción total o parcial de la deuda.

Documento donde se detallan todas las categorías que se refieren a una determinada operación de compra, como el género, la calidad, fecha de entrega, etc.

Cartera óptima

Es la combinación de valores que maximiza el rendimiento, para un nivel de riesgo determinado.

Cash Flow

Flujo de caja de la empresa que refleja los cobros y pagos (entradas y salidas de dinero) del negocio en un periodo de tiempo determinado. Se diferencia de la cuenta de resultados en que ésta responde a criterios contables y, por tanto, se incluyen partidas que no corresponden a entradas y salidas de caja como las amortizaciones y las provisiones.

(Flujos de caja) Son los recursos generados por la propia actividad de la empresa. Se estima teniendo en cuenta los beneficios más las amortizaciones.

Cash Flow Explotación

Flujo de caja generado por las operaciones de la compañía. Corresponde, por tanto, al beneficio de explotación al que hay que sumar los gastos que no suponen una salida de caja real, es decir, las amortizaciones y provisiones.

Catálogos de protección del PGOU

Documentos del PGOU, que mediante listados, planos y fichas individuales, establecen los diferentes regímenes de protección del patrimonio histórico-artístico y natural.

Catastro

Es el inventario y registro de la propiedad inmobiliaria, pública y privada, urbana y rural de un territorio o país en sus aspectos físicos, jurídicos y valorativos.

Impuesto creado en 1716 por Felipe V en España.

Catastro inmobiliario

Organismo público que agrupa los datos sobre bienes inmuebles y sus propietarios por zonas geográficas.

Censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas.

Categoría constructiva

Cualidad relativa a la calidad constructiva de los edificios incluyendo materiales, técnicas y acabados. Determina el valor de la construcción, dentro de la valoración catastral.

Caución

Seguridad dada por una persona a otra de que cumplirá lo convenido o pactado.

Causa

Motivo o razón que nos mueve o impulsa a hacer una cosa.

Causa habiente

Herederos del causante de la sucesión, aquellos que van a adquirir los bienes del difunto.

CECA

Confederación Española de Cajas de Ahorro. Tipo de referencia utilizado para determinar el interés de los préstamos hipotecarios a tipo variable, correspondiendo al tipo medio de los préstamos de

uno a tres años y de los préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda libre de tres o más años.

Es el tipo medio de las operaciones de préstamos personales de uno a tres años y de los préstamos con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda libre a un plazo de más de 3 años.

Cedente

Persona que cede la vivienda que tiene en arrendamiento.

Ceder

Transmitir los derechos sobre un bien.

Cédula

Documento en el que se certifica que las obras ejecutadas se ajustan al proyecto y, en todo caso, a la legislación vigente, y por el que se califican las viviendas de protección oficial.

Cédula catastral

Documento expedido por el Catastro que revela las características físicas y la condición de vivienda de la finca. También recoge el valor catastral de la vivienda, cantidad importante a efectos fiscales.

Cédula de calificación/clasificación definitiva

Es un certificado expedido por las Consejerías de la Vivienda de las correspondientes Comunidades Autónomas, donde se especifican las características de las Viviendas de Promoción Pública (VPP, antigua VPO), así como sus precios máximos de venta y alquiler.

Cédula de habitabilidad

Documento expedido por la Administración Pública a fin de controlar las condiciones de salubridad e higiene de los edificios destinados a vivienda y alojamiento. Es imprescindible su obtención para contratar el alta de los servicios de agua, gas y luz.

Es un documento o certificado otorgado por el arquitecto y acredita que la casa cumple las condiciones mínimas para poder ser habitada. Es imprescindible su obtención para contratar el alta de los servicios de gas, luz y agua.

Cédula urbanística

Documento expedido por el Ayuntamiento que confirma la legalidad de la construcción del inmueble. Si se trata de una vivienda de primera mano, es esencial acreditar la legalidad registral.

Documento que certifica la normativa urbanística aplicable a un determinado terreno. Hace referencia al planeamiento que afecta a dicho terreno, e indica los usos autorizados, la edificabilidad, ocupación, alturas máximas... Dicha cédula se obtiene en el Ayuntamiento.

Cédulas hipotecarias

Es uno de los instrumentos de refinanciación del mercado hipotecario español más utilizados. Se trata de obligaciones (títulos-valores de renta fija a medio y largo plazo) respaldadas por la totalidad de cartera de préstamos hipotecarios de la entidad financiera (dicha cartera tiene que estar formada por préstamos que cumplan unas condiciones mínimas de seguridad financiera). No obstante, la garantía que obtiene el tomador de dicho título no queda reducida a la cartera de títulos hipotecarios, sino que, además, la entidad financiera emisora responde con la totalidad de su patrimonio del cumplimiento de los pagos acordados.

Censo

Derecho real que se constituye sobre el inmueble, que vincula como garantía el cumplimiento de la obligación de pagar un canon.

Derecho real de contenido limitado, que se proyecta sobre una finca ajena y que atribuye el derecho a percibir prestaciones reiteradas, en dinero o especie, que ha de entregar el propietario o poseedor de la finca gravada con el censo.

Centro comercial (o Gran superficie)

Conjunto de establecimientos comerciales independientes, planificados y desarrollados por una o varias entidades, con criterio de unidad, cuyos tamaño, mezcla comercial, servicios comunes y actividades complementarias están relacionadas con su entorno, y que dispone permanentemente de imagen y gestión unitarias (definición de la AECC -Asociación Española de Centros Comerciales-). Son grandes inversiones que se caracterizan por su alta rentabilidad y bajo perfil de riesgo. El Centro Comercial en su conjunto viene a ser como un tren de varios vagones cuya máquina es hipermercado que es quien genera y mantiene la imagen. Más allá de la definición precedente, para el ciudadano, el centro comercial significa una

especie de foro del comercio en el que encuentra amplia respuesta a sus necesidades de consumo; puede elegir entre una amplia gama de productos y abastecerse mientras pasea por un espacio abierto al entretenimiento y a las relaciones sociales. La compra y el ocio muchas veces se mezclan y se confunden. La organización sin ánimo de lucro «**International Council of Shopping Centers**» (ICSC) con sede en NY vela por la promoción de la industria de Centros Comerciales en todo el mundo.

CER

Coste Efectivo Remanente. Es el coste del préstamo, que se facilita periódicamente a los clientes y que se calcula teniendo sólo en cuenta el plazo pendiente de amortización y los conceptos de coste que queden por pagar si la operación sigue su curso normal. En las operaciones a tipo de interés variable, las modificaciones que experimenten los índices de referencia no se reflejarán en el «**coste efectivo remanente**» mientras no afecten al tipo de interés nominal del préstamo.

Certificación registral

Consulta al Registro de la Propiedad para comprobar la propiedad y estado de una finca. Documento legitimado y expedido por el Registro de la Propiedad, en el que se declara la situación de cargas respecto a una finca.

Documento expedido por el Registro de la Propiedad que atestigua la situación registral de una finca.

Certificado de cumplimiento

Un documento firmado por el tenedor de un pagaré e inscrito en los registros inmobiliarios, que prueba la renuncia de una escritura de fideicomiso, hipoteca u otro gravamen sobre el bien.

Certificado de tenencia

Un certificado emitido por un organismo gubernamental local manifestando que la edificación está en condiciones de ser ocupada.

Certificado del administrador

Documento que expide el administrador de la Comunidad de Propietarios en el que se recoge la situación de la deuda del propietario actual con la Comunidad.



Certificado registral

Documento redactado por el Registrador que declara quién es el propietario de una finca y las cargas que tiene.

Documento legitimado y expedido por el Registro de la Propiedad, en el que se declara la situación de cargas respecto a una finca.

Cesión

La renuncia o transmisión, gratuita u onerosa, que se hace de una cosa, crédito, acción o derecho a favor de otra persona.

Cesión de vivienda

Transmisión de la vivienda arrendada por parte del inquilino.

Cesionario

La persona a cuyo favor se hace una cesión. Persona a favor de la cual se celebra la cesión.

Cesionista

Quien hace una cesión de bienes.

CFA

Contratos Financieros Atípicos

Chart

Instrumento empleado en el análisis técnico bursátil, con la finalidad de intentar prever la evolución futura de los precios. Consiste en un gráfico en el que se representan las cotizaciones de un valor en un periodo de tiempo determinado.

Cheque

Documento emitido por los bancos que permite al emisor o librador retirar en su provecho, o en el de un tercero, todos o partes de los fondos que tiene disponibles en poder del beneficiario o librado.

Documento parte de un talonario por el que se puede hacer disposición del dinero que una persona tiene disponible en una cuenta corriente.

Documento bancario por el que una persona da una orden de pago a favor de otra.

Cheque al portador

Aquel que puede ser cobrado por cualquiera que lo presente ante la entidad financiera que figura en el mismo.

Aquel que al momento del libramiento se ha especificado **«al portador»**, o se ha dejado la indicación del tenedor en blanco o se ha extendido a nombre de persona determinada añadiendo la expresión **«al portador»**, por lo que puede ser cobrado por su tenedor.

Cheque conformado

Aquel cheque en el que consta, en el anverso del mismo, la aprobación del banco de la existencia de fondos suficientes para satisfacer el pago.

Cheque cruzado

Aquel que lleva dos barras paralelas que le impiden ser cobrado en efectivo, debe ser ingresado en cuenta.

Cheque en blanco

Cheque firmado en que no figura ningún importe y que permite que el receptor pueda anotar cualquier cantidad.

Cheque garantizado

Cheque que permite al librador de girarlo por la cantidad que quiera y del cual el banco garantiza el pago hasta una cantidad determinada.

Cheque nominativo

El extendido a nombre de cualquier persona física o jurídica. El extendido a nombre de una persona física o jurídica determinada.

Cheque registrado

Cheque confirmado.

Cierre

Se hace referencia con este término a la reunión mantenida entre el comprador, el vendedor y el prestamista o sus representantes en la cual los bienes y los fondos cambian legalmente de titularidad. También se conoce como **«perfeccionamiento»**.

CIRBE

Central de Información de Riesgo del Banco de España. Institución donde las entidades financieras pueden recurrir, bajo permiso del cliente, a fin de consultar el nivel de riesgo y morosidad del mismo.

Central de Información de Riesgos del Banco de España, lugar donde recurren las entidades financieras, bajo autorización del cliente, para consultar los niveles de riesgo y morosidad de los interesados en contratar un préstamo hipotecario.

Ciudad de renombre

De gloria, antigua, con mucha historia, famosa.

Clasificación

La que otorga al suelo la categoría de urbano, urbanizable y no urbanizable. La reclasificación varía el estatuto del suelo.

En urbanismo hace referencia a la técnica de categorización del suelo, según su destino urbanístico básico: suelo urbano, urbanizable, no urbanizable.

Cláusula

Disposiciones o estipulaciones que configuran un contrato o documento.

Disposición particular que forma parte de un tratado, contrato, testamento o cualquiera otro acto o instrumento público o privado.

Son todas aquellas condiciones o estipulaciones de un contrato de seguro que se adhieren mediante un anexo al contrato original para aclarar y/o modificar las cláusulas originales.

Cláusula abusiva

Disposición particular no negociada que produce un perjuicio sustancial en los derechos de un contrato.

Cláusula de aplazamiento

Disposición particular establecida en una hipoteca por la cual se autoriza el aplazamiento de los pagos.

Cláusula de asunción de hipoteca

Disposición particular por la que una persona física o jurídica se responsabiliza del pago de una hipoteca.

Cláusula de exención

Disposición particular por la que el propietario de un inmueble se dispensa de toda obligación por los daños causados por parte de sus arrendatarios.

Cláusula de reclamación

Disposición particular que otorga al comprador de una propiedad la facultad de reclamar por los perjuicios que se le han ocasionado en caso de incumplimiento del contrato por parte del vendedor.

CNMV

La Comisión Nacional del Mercado de Valores es el organismo supervisor del mercado y de sus intervinientes. Es, sobre todo, un centro de información y sanciona con la Ley del Mercado de Valores a quienes la incumplen. Este organismo depende del Ministerio de Economía y Hacienda y se encarga de vigilar a los emisores centralizando la información de estos, en cuanto a sus operaciones financieras y sus resultados. Del mismo modo vigila a los intermediarios para que no antepongan sus intereses a los de sus clientes, por otra parte vigila a los inversores para que no se den inversiones ventajosas por jugar con información privilegiada. Dentro de los mercados es el máximo órgano con capacidad sancionadora, velando por su buen funcionamiento.

Coaseguro

Modalidad de contratación de seguros por el cual se produce un acuerdo previo e interno entre distintas aseguradoras y donde se reparten las primas y las cuotas de la indemnización en caso de siniestro. Siempre tiene que existir el consentimiento del tomador.

Cobertura

Operación que tiene por objeto la disminución de las consecuencias económicas que podrían derivarse de la producción de un siniestro.

En el ámbito aseguratorio recibe este nombre el aseguramiento de un riesgo, comprometiéndose el asegurador a pagar al asegurado

cierto cantidad en caso de siniestro, dentro del límite del capital asegurado.

Coeficiente por huecos y reparos

Empleado en la LAU 64 y en la normativa hipotecaria anterior (25%), equivalente al actual coeficiente de gastos a deducir de la renta bruta de un inmueble (normativa catastral a partir de 1964 = 30%).

Colindante

Se dice de cada uno de los predios, campos o edificios contiguos entre sí, con linderos comunes, al menos en parte.

Colonato

Arrendamiento de fincas rústicas. Tiene por objeto la cesión temporal de la posesión de una o varias fincas, para proceder a su explotación agraria, pecuaria o forestal durante el tiempo pactado.

Arrendamiento de fincas rústicas. Tiene por objeto ceder la posesión temporal de una o varias fincas a otras personas colono para que procedan a su explotación agraria, pecuaria o forestal durante el tiempo pactado a cambio de un precio.

Comisión

Cantidad de dinero que se cobra a un cliente por la realización de un servicio.

Es una retribución económica que corresponde a la parte proporcional de las primas que consigue el agente durante el ejercicio de su actividad comercial. El agente las cobrará una vez que se han recaudado por la compañía de seguros.

Comisión de apertura

Pago de los servicios de estudio, administración y gestión para la concesión de un préstamo; oscila entre el 0 y el 2,5% del Nominal.

Pago único a la entidad financiera al inicio del préstamo. Generalmente será un porcentaje del principal marcando un mínimo.

Importe que se paga al formalizar un préstamo, en calidad de contraprestación por los gastos administrativos, informáticos y de gestión que conlleva su apertura. Se paga por una sola vez y suele ser un porcentaje sobre el capital prestado.

Comisión de cancelación anticipada

Es el porcentaje que pretende cubrir la pérdida financiera que genera el pago avanzado de un préstamo o hipoteca. La comisión oscila entre el 2 y el 4%. Para la cancelación total de un préstamo a interés variable, la comisión fijada no podrá superar el 1%. En el caso de préstamo a interés fijo, no habrá de ser mayor de 2,5% si se cambia a variable.

Si se produce una devolución anticipada del préstamo a la entidad financiera, ésta podría ver limitados los beneficios que esperaba obtener. Mediante esta comisión, busca resarcirse en caso de que el prestatario cancele anticipadamente el préstamo. La ley establece que si el préstamo es a interés fijo, el máximo de comisión que se puede cobrar es del 3% y si es variable, es del 1%.

Con la devolución anticipada del préstamo la entidad financiera podría ver limitados los beneficios que esperaba obtener; además, con esta comisión la entidad reduce las posibilidades de un cliente de cambiar su hipoteca a otra entidad. Por ley, si el préstamo es a interés fijo, el máximo de comisión que se puede cobrar es del 3% y si el préstamo es de interés variables, es del 1%.

Comisión de cierre

Carga que tiene por objeto cubrir los gastos de notaría y registro en que se incurren al proceder a la cancelación registral.

Se refiere a los gastos de notaría y registro que afectan al préstamo al efectuarse el último plazo de dicho préstamo. La formalización de la carta de pago del banco, mediante escritura pública inscrita en el Registro que implica la anulación de la hipoteca genera esos gastos de notaría y registro.

Al efectuarse el último plazo del préstamo, se debe formalizar la carta de pago del banco, mediante escritura pública inscrita en el Registro, que anula la hipoteca que existe sobre el bien. Tenemos, por tanto, unos gastos de notaría y registro que afectan al préstamo y que se cargan como comisión de cierre.

Comisión de entregas a cuenta

Se trata de un supuesto similar al de la cancelación anticipada, pero en este caso, la devolución no es sobre el importe total pendiente, sino únicamente sobre una parte.

Comisión de estudio

Es un pago que se hace a la entidad financiera al inicio de la operación, en concepto de análisis y concesión del préstamo. Suele ser un porcentaje y tiene un mínimo. Como todas las comisiones también es negociable.

Algunas entidades incluyen en las tarifas de comisiones este concepto de comisión por el estudio de las operaciones de riesgo, estableciéndose en un tanto por mil sobre el importe del crédito solicitado con un mínimo y un máximo de percepción. Este tipo de comisión no puede considerarse un servicio y viene, por lo tanto, a incrementar el coste financiero.

Comisión de reclamación de impagados

Es una cantidad fija que se genera cuando no se paga un recibo del préstamo.

Cantidad fija que se devenga en caso de impago de algún recibo.

Comisión de subrogación

Pago a la entidad financiera por el cambio, que deberá ser autorizado por la misma, del titular del préstamo. Muy común en caso de nuevas promociones, donde el promotor ha efectuado una hipoteca sobre la vivienda.

Es el pago que recibe una entidad financiera por el cambio de la persona titular del préstamo. Este cambio tiene que ser autorizado por la entidad financiera. Normalmente se produce cuando una persona adquiere una vivienda a un constructor que a su vez tenía una hipoteca sobre la vivienda. Desde el año 2001 la subrogación en una hipoteca por parte del comprador de una vivienda hipotecada por el promotor-constructor está libre de comisión y no tiene coste alguno, para el comprador.

Comisión por amortización anticipada

Sólo se aplica si se produce. Esta comisión hace referencia a los pagos extras que el cliente decide destinar a disminuir el préstamo ya sea reduciendo la cantidad a pagar mensualmente o el plazo de la operación. A veces la tarifa varía si se amortiza todo el préstamo, cancelación total o sólo una parte cancelación parcial. Para las entidades, esta comisión es como un seguro que cubre el riesgo que asumen por el hecho de que la operación pueda ser cancelada a voluntad por el cliente. En los préstamos de interés variable, la ley limita esta comisión al 1%. En los de interés fijo suelen ser más elevados.

Comisión por gastos de envío de recibos

Pago, normalmente fijo, que se le hace a la entidad financiera en concepto de los gastos derivados del envío de los recibos correspondientes al domicilio del titular del préstamo.

Comisión por inamortización

Aquella que cobra la entidad financiera por el impago de uno de los plazos, sin incluir los gastos de demora al considerarse éstos un concepto distinto.

En caso de impago de uno de los plazos de la hipoteca, la entidad financiera cobrará una comisión, en la que no se incluyen los gastos de demora por ser un concepto éste, diferente.

Comisión por modificación de contratos (Novación)

Cantidad pagada a la entidad financiera en concepto de gastos administrativos originados como consecuencia de la modificación del contrato original. Suele ser un porcentaje sobre el capital pendiente de pago.

Es el pago que se hace a la entidad financiera en concepto de los gastos administrativos que le produce la modificación del contrato original. Suele calcularse como un porcentaje sobre el capital pendiente de pago. También se le conoce como comisión por novación.

Comisión por reclamación de cuotas impagadas

Pago de componente fijo, generalmente a la entidad financiera, en caso de devolución de algún recibo o cuota, en concepto de gastos adicionales por la emisión de un nuevo recibo.

Es un pago, normalmente fijo, que se le hace a la entidad en el caso de haberse devuelto algún recibo o cuota en concepto de los gastos adicionales que se le generan al tener que volver a emitir el recibo. En cualquier caso hay que tener precaución porque los porcentajes que cobran son muy elevados y costosos para los clientes. Algunas asociaciones de consumidores han impugnado esta comisión ante los tribunales.

Comisiones

Porcentajes sobre el importe total del préstamo que la entidad financiera puede cobrar al prestatario, por diversos conceptos, siempre y cuando se encuentren expresamente recogidas en la escritura del préstamo.

Comodato

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 además de ser un contrato real y unilateral, por consistir en una especie de préstamo, es gratuito. No se transmite con él la propiedad sino el uso de la cosa. Las cosas consumibles pueden ser también objeto de comodato, si bien con la condición de que su uso no comporte su consumición. El comodatario tiene la obligación de conservar diligentemente la cosa, satisfaciendo los gastos que sean precisos para su conservación, y la de devolverla cuando termine el plazo del préstamo, sin poderla retener bajo ningún concepto. El comodatante, que es quien presta la cosa, conserva su propiedad, teniendo la acción reivindicativa para reclamarla cuando se el antoje.

Contrato de cesión temporal determinada de muebles o inmuebles que prohíbe su destrucción durante su vigencia.

Compañía de seguros

Empresa a la que se autoriza la formalización de seguros. Aseguradora.

Es la persona jurídica que con la previa autorización por parte del Ministerio de Economía y Hacienda, tiene por objeto la práctica de seguro, reaseguro y capitalización.

Compensaciones

Por pérdida del valor patrimonial de las fincas sujetas a expropiación = compensación económica o equivalente. En las fincas pendientes de desarrollo urbanístico excepto las expropiables = equidistribución de cargas y beneficios.

Compra

Acto por el que se obtiene una cosa a cambio de un precio.

Compra a plazos

Compra en la que el pago del precio se realiza con una periodicidad establecida en el contrato.

Comprador

Quien mediante cierto precio adquiere la cosa que otra le vende.

Compraventa

Contrato por medio del cual una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa a la otra, y esta se obliga a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.

El contrato translativo de la propiedad más importante, por el que el comprador se obliga a pagar un precio a cambio de la entrega por parte del vendedor de una cosa.

Comprobación urbanística

Es la consulta a los planes urbanísticos correspondientes a la localidad en la que está ubicada la finca. Se recomienda por si hubiere un plan que afectase al inmueble que se quiere adquirir.

Comprobante de pago

Documento que acredita el pago de un bien.

Compromiso de compra a plazos de inmuebles

Es un contrato en virtud del cual los contratantes se comprometen a la compraventa de un inmueble, a un precio predeterminado, y en una fecha concreta.

Comunero

Miembro de una comunidad. Copropietario.

Persona que tiene un derecho o una cosa en común con otra u otras.

Comunidad de bienes

Propiedad compartida de un bien o derecho entre varias personas pro-indiviso.

Cuando la propiedad de una cosa o un derecho -de una finca, un coche, etc.- pertenece en proporción igual o desigual a varias personas. También existe comunidad, aunque de forma específica y regida por una ley especial, cuando un piso, perteneciendo a una sola o a varias personas, se halla integrado dentro de una comunidad o régimen de propiedad horizontal, ya que existen elementos comunes compartidos por los titulares de los distintos pisos individuales.



Comunidad de propietarios

Conjunto de cotitulares de un inmueble, dividido en propiedad horizontal que tienen derecho de propiedad pro-indiviso sobre las cosas comunes del inmueble.

El total de propietarios de un mismo edificio que se rige por la Ley de Propiedad Horizontal, así como por las normas o estatutos por ellos acordados.

Comunidad ganancial

Régimen económico del matrimonio, establecido como supletorio en defecto de pacto en contrario en los territorios sometidos al ámbito del Código Civil. Se caracteriza por la coexistencia constante en el matrimonio de tres patrimonios diferenciados; bienes privativos del marido, bienes privativos de la mujer, y aquellos adquiridos de forma conjunta por ambos, y pertenecientes a la sociedad de gananciales.

Concedente

Persona obligada al otorgamiento del contrato definitivo en caso de reclamación por parte del optante.

Concesión

Cuanto se otorga por gracia o merced. Acto por medio del cual la Administración otorga a un particular o a una empresa, determinado derecho o privilegio para la explotación de un territorio o de una fuente de riqueza, la prestación de un servicio o la ejecución de las obras convenidas.

Concesionario

Persona a quien se hace una concesión.

Concurrido

Deudor que, voluntariamente o por decisión judicial, es sometido a concursos de acreedores por falta de liquidez para afrontar sus obligaciones.

Concurrir

Participar en un acto.

Concurso

Llamamiento a los que quieran llevar a cabo la ejecución de una obra o prestación de un servicio bajo determinadas condiciones, a fin de que presenten propuestas. Posteriormente se llevará a cabo la adjudicación.

Concurso de acreedores

Procedimiento judicial previsto para aquellos casos en los que un deudor, que no sea comerciante o empresario, se encuentra en una situación de insolvencia patrimonial en la que el activo es inferior al pasivo, y por ello no puede hacer frente al pago corriente de sus obligaciones, si bien podrá eludir la declaración del concurso solicitando judicialmente de sus acreedores la quita o espera.

Procedimiento judicial previsto para los casos de realización colectiva de los bienes de un deudor, cuando éste no puede hacer frente al pago de sus deudas con el patrimonio que posee.

Condición resolutoria

Circunstancia que se establece en un contrato y que, en caso de cumplirse, conlleva la anulación de los efectos principales que hubiera producido el citado contrato.

Condiciones de pago

Cláusulas predispuestas e incorporadas a una pluralidad de contratos por una de las partes donde se especifican las obligaciones, cumplimientos y requisitos del pago.

Condiciones generales

Son todas aquellas condiciones que vienen establecidas en un contrato de seguro y que regulan la futura relación que va a existir entre el asegurador y el asegurado.

Condiciones particulares

Son las condiciones establecidas en una póliza de seguro que se adaptan a un caso concreto, según las necesidades que tenga el asegurado.

Condominio

Expresión de origen latina utilizada para designar el hecho de que el derecho de propiedad sobre una determinada cosa es ejercido por más de una persona, mediante una distribución por cuotas ideales. En el caso de un matrimonio que ostente la propiedad de un piso, ambos son codueños, copropietarios o condominios del mismo.

Dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más personas. Generalmente se utiliza para describir la propiedad horizontal.

Propiedad de una cosa que pertenece a varias personas (comuneros). Cuando se trata de inmuebles se refiere concretamente a los de propiedad vertical.

Condómino

Es análogo a la comunidad de bienes; existe cuando una cosa pertenece al mismo tiempo a varias personas (en igual o distinta participación). Pues bien, el condómino es uno de estos copropietarios; cuando una cosa pertenece a varios propietarios, éstos se llaman copropietarios o condóminos.

Condonación

Renuncia gratuita de un crédito.

Consejo de administración

Es el órgano de gobierno de una sociedad, compuesto por una serie de miembros (los administradores), nombrados por la Junta General de Accionistas. Le corresponde la gestión, administración y representación de la sociedad. Con carácter voluntario, el Consejo puede dotarse de un conjunto de normas que determinan sus principios de actuación, y que constituyen el Reglamento del Consejo.

Consortio de Compensación de Seguros

Es un organismo público que depende del Ministerio de Economía y Hacienda. Da cobertura a los siniestros que se deriven de hechos extraordinarios ocurridos en España, ya sea a las personas o a los bienes, como son los terremotos, maremotos, inundaciones extraordinarias, etc. En todas las pólizas de seguros, excepto en los seguros de vida puro, se incluye un recargo que va para el Consortio.

Constitución de un préstamo hipotecario

Se produce en el momento de la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro de la Propiedad.

Constructor

Persona o empresa que realiza materialmente una obra.

El agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

Contenido

Total de los objetos que hay en una vivienda, local o negocio susceptibles de aseguramiento en una póliza de seguro.

Todos aquellos bienes que se hallen dentro de la vivienda, en los locales dependientes de la misma o en patios y jardines pertenecientes a dicha vivienda excluyendo garajes y zonas comunes. Incluye sin embargo: muebles, ropa, enseres, víveres, antenas individuales, joyas y electrodomésticos pero no vehículos a motor y ciclomotores.

Están comprendidos en el contenido de una casa todos aquellos bienes que se encuentran dentro de la misma pero no están unidos a ella de una forma fija y permanente, como son los muebles, electrodomésticos, los objetos de especial valor...

Continente

En la póliza de seguro es la suma de todas las viviendas y plantas bajas vacías.

Conjunto de construcciones principales y accesorias con sus instalaciones, tanto fijas como aquellas necesarias para la solidez de la vivienda, adorno, higiene o comodidad. Este concepto incluye: instalaciones fijas -como de calefacción, gas, agua o electricidad-; paredes, suelos y techos; puertas y ventanas; falsos techos, moquetas, maderas adheridas a paredes, suelos y techo; armarios empotrados, sanitarios, toldos, antenas colectivas; garajes, trasteros y bodegas; vallas, muros, jardines, piscinas, invernaderos, zonas de recreo y deportivas tanto en propiedades horizontales como en viviendas unifamiliares.

Este término, se refiere a todos aquellos elementos fijos de una casa, como son sus cimientos, paredes, suelos, etc., así como las

instalaciones que tengamos en ella, como la del agua, gas... También están comprendidos en el continente de una casa todos aquellos elementos que, aunque no están unidas físicamente a la casa, forman parte de la misma, como son las vallas, muros, etc.

Contingencias

Condiciones que afectan al contrato de hipoteca y que deben tenerse presentes, ya que pueden condicionar su validez.

Contratante

Se dice de la persona física o jurídica que contrata.

Contratista

Persona que contrata con otra su participación en la construcción total o parcial de una obra.

Persona que por contrato ejecuta una obra material o está encargada de un servicio para el gobierno, para una corporación o un particular.

Contrato

Acuerdo entre dos o más partes por el que acuerdan una obligación.

Acuerdo o convenio establecido entre dos o más personas físicas o jurídicas (contratantes) dentro del margen de su autonomía de la voluntad y con respeto al ordenamiento jurídico vigente, creando un vínculo obligatorio entre ellas.

Contrato a distancia

Se perfecciona el contrato por el acuerdo de voluntades manifestados por correo, telégrafo, fax o cualquier otro medio telemático o de transmisión que pudiera haber.

Contrato de adhesión

Son los contratos generales o estandarizados que el vendedor o el prestatario del servicio redacta para los firme y los asuma el comprador.

Contrato de arrendamiento

Contrato que se suscribe entre el arrendatario (inquilino) y el propietario del bien alquilado (arrendador).



Contrato que se suscribe entre el arrendatario y una tercera persona llamada subarrendatario.

Contrato de compraventa

Acuerdo por el que uno de los contratantes se obliga a entregar una determinada cosa y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o equivalente.

Contrato de exclusividad

En el marco de actuación de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, se conoce como contrato de exclusividad a aquél por el que se nombra como único intermediario en la venta del inmueble al profesional con el que se firma dicho contrato.

Contrato de intervivos

Contrato celebrado y contemplado desde el disfrute de los derechos y obligaciones de los propios contratantes: la compraventa, la donación, la permuta, el arrendamiento, etc. Se contrapone con los actos mortis causa, que son las disposiciones para después de la muerte -el testamento- y por tanto la apertura de la herencia y consiguiente adquisición de los bienes como consecuencia del fallecimiento de quien era titular de los mismos.

Contrato de presencia

Las partes por sí o representadas se encuentran en la plasmación.

Contrato de seguro

Aquel por el que una persona (asegurador) se compromete respecto de otra (asegurado) que debe pagar una prima, a indemnizarle si ocurre un determinado hecho.

Es el contrato por el que el asegurador se encarga de cubrir riesgos ajenos, mediante el cobro de un precio, llamado prima.

Contrato expreso

El acuerdo se establece con plasmación documental.

Contrato intervivos

Se trata del contrato celebrado y contemplado desde el disfrute de los derechos y obligaciones de los propios contratantes: la compra-

venta, la donación, la permuta, el arrendamiento, etc. Se contraponen con los actos mortis causa, que son las disposiciones para después de la muerte: el testamento y, por lo tanto, la apertura de la herencia y consiguiente adquisición de bienes como consecuencia del fallecimiento de quien era titular de los mismos.

Contrato lucrativo

Las partes pretenden conseguir un beneficio.

Contrato oneroso

Una de las partes no percibe ningún beneficio. En estos supuestos, alguien hace donación de cosa o de trabajo. Es decir, supone un incremento patrimonial para una y una pérdida patrimonial para la otra. El negocio por excelencia es la donación.

Contrato privado

Aquel que se realiza sin la intervención de Notario.

Contrato privado de compraventa

En muchas ocasiones se firma este documento en el que se refleja el acuerdo alcanzado entre vendedor y comprador, antes de firmar la escritura. Normalmente este contrato detalla **«un acuerdo privado de compraventa»** y suele existir un pago en concepto de señal o compromiso. En este sentido este contrato estipula las indemnizaciones correspondientes para el caso de incumplimiento por cualquiera de las partes.

Contrato unit-linked

Seguro de vida cuyas provisiones matemáticas están invertidas en productos de inversión mobiliaria ligados a cestas o fondos de activos distribuyéndolos por medio de especialistas financieros.

Contrato verbal

El acuerdo se establece sin plasmación documental.

Contratos de futuro

Son acuerdos entre dos partes para comprar y vender una determinada cantidad de mercancías o activos financieros en un futuro, con un precio establecido de antemano. Los contratos están normali-

zados y los agentes que participan en sus intercambios sólo tienen que acordar el precio y el número de contratos de cada transacción.

Contratos financieros atípicos (CFA)

Son contratos no negociados en mercados secundarios organizados, por los que una entidad de crédito recibe de sus clientes dinero, valores, o ambas cosas, asumiendo una obligación de reembolso cuya cuantía dependerá de la evolución de valores o índices bursátiles, sin compromiso de reembolso íntegro del principal recibido. Su riesgo está directamente relacionado con el del valor o instrumento de referencia.

Contratos tipo

Son los modelos de contrato que han de utilizar las empresas de servicios de inversión para formalizar las relaciones con sus clientes, en determinadas operaciones que por su carácter habitual alcanzan una difusión masiva. El contenido de los contratos-tipo empleados por cada entidad debe ser verificado por los organismos supervisores competentes (CNMV y, en todo lo que se refiera al mercado de deuda en anotaciones, el Banco de España).

Contravalor

Valor equivalente.

Contribución de mejoras

Impuestos adicionales cobrados por los ayuntamientos para la realización de mejoras públicas urbanas.

Contribución territorial/urbana

Impuesto que afecta a la propiedad inmobiliaria, tanto rústica como urbana. Se le denomina Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Es una tasa municipal de carácter anual que soporta el propietario de la vivienda o propiedad inmobiliaria, urbana o rústica. También se la conoce como IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles).

Cooperativa

Un sistema de titularidad individual de una participación en el capital accionario de una empresa que, por turnos, posee la estructura. Cada propietario tiene un derecho exclusivo a utilizar su unidad



individual y debe pagar su parte de la deuda que afecte toda la construcción.

Cooperativa de propietarios

Grupo de personas que forman una junta para constituir una cooperativa y financiar la construcción de sus propias viviendas.

Cooperativa de vivienda

Sociedad sin ánimo de lucro cuya finalidad u objeto es procurar a sus socios una vivienda o locales, con sus correspondientes edificaciones e instalaciones complementarias. También puede tener como finalidad la rehabilitación de viviendas y la conservación de estos elementos.

Copropiedad

Propiedad de una cosa compartida con otro u otros.

Propiedad conjunta de varias personas sobre una misma cosa o derecho en régimen de condominio.

Copropietario

Figura legal más reciente definida para los inmuebles en régimen de propiedad horizontal (copropiedad) en los cuales hay propiedad individual de los elementos privativos que constituyen las entidades independientes y condominio de los elementos comunes.

El propietario de una entidad o unidad en un inmueble en régimen de propiedad horizontal.

Copropietarios

Dos o más personas poseen un bien.

Corporate Real State

Término anglosajón que hace referencia a la gestión de inmuebles por parte de las empresas. El objetivo es disminuir los gastos relacionados con los activos inmobiliarios de la empresa y, al mismo tiempo, conseguir entradas de tesorería y beneficios extraordinarios derivados de los mismos. Algunas de las actividades del Corporate Real State son: definir las necesidades futuras de inmuebles, valoraciones de los inmuebles en propiedad, análisis del coste por metro cuadrado, venta y posterior alquiler de inmuebles (sale and lease -

back), reestructuración de los inmuebles en uso, alquiler de espacio sobrante, etc.

Corredor

Persona que se dedica a asistir en la obtención de financiación o en la negociación de contratos para la compra de un cliente que no puede solicitar el crédito por sí mismo. Los corredores generalmente cobran una tarifa o reciben una comisión por sus servicios.

Corredor de comercio

Persona facultada para dar fe pública y cuya mediación es necesaria para firmar un contrato de préstamo. Sus tarifas son inferiores a las de un notario.

Corredor de seguros

Es un agente libre que puede tener contratos de mediación con distintas compañías y que media entre la aseguradora y el asegurado.

Corretaje

Comisión que se cobra al realizar las operaciones de compra y venta de un valor inmobiliario.

Corto plazo

Periodo breve de tiempo a efectos de, por ejemplo, la concesión de créditos para la compra de una vivienda.

Conforme al nuevo Plan Contable, en el que el medio plazo ha dejado de tener vigencia, y de conformidad con las Directivas Comunitarias, la frontera temporal que separa el corto del largo plazo está situada en los doce meses.

Cosa (o elemento) común

En situación de propiedad horizontal conviven distintas personas llamadas copropietarios. Cada uno tiene dos tipos de titularidad: la propiedad dividida (el piso o local) y la propiedad sobre las partes del edificio necesarias para el uso y disfrute del piso. Estas últimas son las que reciben el nombre de cosas comunes, como puede ser el ascensor, patios, escaleras, etc. Cada condueño es propietario de una cuota de todas las cosas comunes y responsable de su buena conservación y buen estado.

Cosa hipotecada

Bien sobre el que recae un derecho real de hipoteca en garantía de una obligación. Generalmente se trata de bienes inmuebles.

Coseguro

Cuando más de una empresa aseguradora comparte el riesgo de una transacción determinada o de una serie de transacciones. Los prestamistas pueden requerir co-seguro en grandes proyectos comerciales.

Costas

Gastos legales que hacen las partes durante un proceso.

Gastos generados en la tramitación de un procedimiento judicial. Las costas procesales están integradas por la minuta del abogado o perito, arancel de procuradores, gastos derivados de la publicación de edictos, publicación de depósitos, indemnización de testigos.

Coste de contrata

Gastos necesarios para la construcción de un edificio que incluye los materiales empleados, la mano de obra y el beneficio industrial del constructor.

Coste de los recursos propios

En términos financieros, se entiende por coste de los recursos propios a aquella rentabilidad mínima que desean obtener los accionistas por el dinero invertido en un proyecto o empresa. Esta rentabilidad depende de la rentabilidad que ofrezcan las inversiones alternativas y del riesgo de la operación.

Coste de oportunidad

Cualquier inversión lleva asociado un coste de oportunidad, que consiste en la rentabilidad que se hubiese obtenido de haber elegido la mejor alternativa posible.

Valora el hecho de que mientras hago algo dejo de hacer otras cosas.

Coste Efectivo Remanente (CER)

Coste del préstamo hipotecario, que se facilita periódicamente a los clientes y que se calcula tomando exclusivamente en cuenta el



plazo pendiente de amortización y los conceptos de coste que queden por pagar si la operación sigue su curso normal. En las operaciones a tipo de interés variable, las modificaciones que experimenten los índices de referencia no se reflejarán en el CER hasta que no afecten al tipo nominal de la operación.

Costes de contrata

Gastos de construcción de un edificio donde se incluyen los materiales empleados, la mano de obra y el beneficio industrial del constructor.

Cotización excupón

Cotización de un valor en la que no se tiene en cuenta la parte del cupón devengada y no cobrada.

Cotización por cupón corrido

Es la cotización en la que se incluye la parte del cupón devengada y no cobrada (cupón corrido). Es decir, significa que en el precio ya se tiene en cuenta el derecho del vendedor a resarcirse por la parte de los intereses que no cobrará en la fecha de vencimiento del cupón, puesto que éste será íntegramente percibido por el comprador.

Cottage

Casita de campo, cabaña amena y cómoda.

CRB

Coste de Reposición Bruto.

Crédito

Contrato por el que una entidad bancaria pone a disposición del cliente una determinada cantidad de dinero por el que deberá pagar unos intereses.

Contrato por el que una entidad financiera proporciona una línea de financiación de la que el titular puede ir tomando cantidades según las vaya necesitando (esta es la principal diferencia con los préstamos en los que la cantidad inicial es fija y el dinero lo entrega de una sola vez la entidad). El titular está obligado a devolver las cantidades recibidas en los plazos y condiciones pactadas entre las partes.

Crédito a tipo fijo

Aquel cuyo tipo de interés no varía con ningún índice externo, sino que se mantiene constante a lo largo de todo el plazo del crédito.

Préstamo en el que la cuota de interés no varía a lo largo de la vida de la operación.

Crédito a tipo variable

Aquel cuyo tipo varía con una referencia externa definida en el contrato (EURIBOR, IRPH, etc.).

Préstamo en el que la cuota en concepto de interés cambia a lo largo de la vida de la operación, en función de una referencia.

Crédito amortizado

Un crédito que debe ser reembolsado, tanto el interés como el capital, por medio de una serie de pagos regulares que son iguales o casi iguales, sin ningún pago de amortización única anterior al vencimiento.

Crédito hipotecario

Aquel que se concede dando como garantía la propia casa o finca.

Es un contrato por el que una entidad financiera abre una línea de financiación de la que el titular puede ir tomando cantidades según sus necesidades (esta es la principal diferencia con un préstamo, en este, la cantidad inicial es fija y sólo hay una entrega de dinero por parte de la entidad). El titular se obliga a devolver las cantidades que haya recibido en los plazos y condiciones pactadas entre las partes. En el caso de incumplimiento por el receptor del dinero, la entidad tiene la garantía hipotecaria con lo que pasará a ser la propietaria del bien. El crédito se formaliza en escritura pública para poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

Crédito para la construcción

Se trata de un crédito a corto plazo para pagar la construcción de edificaciones o viviendas. Generalmente están diseñados para proporcionar desembolsos periódicos al constructor a medida que progresa en su trabajo.

Crédito personal

Basado en la solvencia de las rentas derivadas del trabajo y del capital.



Aquel que se concede con la garantía del patrimonio personal. Se denomina así al crédito otorgado sin garantía real.

Crédito sindicado

Crédito concedido por un conjunto de entidades que forman el sindicato de financiación. Cada entidad efectúa su cuota de aportación al crédito y la gestión de crédito en su totalidad se centraliza en una sola entidad encargada de canalizar todos los cobros y pagos. Esta figura permite al promotor acometer grandes proyectos de inversión.

Créditos favorables

Para que el arrendatario de una finca rústica pueda acceder a su propiedad, el Estado le facilita la obtención de un crédito oficial.

Créditos refraccionarios

Créditos ostentados por aquellos que han prestado dinero para la construcción o fabricación de una cosa. Estas personas disponen de un derecho preferente al cobro de su crédito, mediante la realización en venta de la cosa. Modalidad crediticia muy frecuente en el ámbito de la construcción inmobiliaria.

CRN

Coste de Reposición Neto.

Cuadro de amortización

Un esquema que representa los pagos sobre una hipoteca y muestra cuánto de la cantidad de cada pago se aplica al interés y cuánto se aplica al capital.

Cuantía

Es la cantidad que la entidad de crédito concede en función del valor de tasación de la vivienda a hipotecar. Suele oscilar entre el 80% y el 100% de la tasación.

Cuasicontrato

Según el art. 1887 del Código Civil **«los hechos lícitos y puramente voluntarios de los que resulta obligado su autor para con un tercero y a veces una obligación recíproca entre los**

interesados». Es decir, aquellos actos hechos por una persona de los que pueden derivarse consecuencias jurídicas a favor de otra como la gestión de negocio ajeno y obligaciones que surgen de devolver lo cobrado indebidamente.

Cubículo

Cuarto de pequeñas dimensiones y fuera de normas.

Cuenca de recepción

Superficie que recoge las escorrentías de una zona de territorio determinada.

Cuenta ahorro-vivienda

Cuenta de ahorro especial cuya finalidad es la futura adquisición de vivienda. Su característica más importante es que se pueden deducir fiscalmente las cantidades aportadas a la misma con la condición de que se destinen efectivamente esas cantidades a la adquisición de primera vivienda habitual y que no se haga ningún tipo de reintegros que no estén destinados al pago de dicha vivienda. Su plazo máximo es de 4 años para las abiertas a partir de 1.1.99 (en las cuentas contratadas con anterioridad a esa fecha el plazo es de 5 años).

Cuenta de resultados

Documento contable donde se reflejan los Ingresos (Haber) y Gastos (Debe) de una empresa dando como resultado un beneficio o pérdida.

Cuenta de valores

Conjunto de anotaciones contables en las que el intermediario refleja todas las operaciones y saldos de la cartera de valores de un inversor (entradas y salidas de valores y efectivo, pago de comisiones y gastos, etc.).

Cuenta vivienda

Es una cuenta de ahorro con un alto tipo de interés, permite una deducción fiscal por las cantidades allí depositadas, la ley marca un plazo máximo de duración (5 años), todas las cantidades depositadas en una cuenta de este tipo han de ser invertidas en la adquisición de vivienda habitual.



Su principal característica son las interesantes ventajas fiscales que incorpora: según la legislación actual, permite desgravar en la declaración de la renta durante cuatro años el 15% de las cantidades invertidas en esta cuenta que no excedan de 1.5000.000 ptas. (9.015,18 euros) anuales. Además, suelen ofrecer un tipo de interés más elevado que otras cuentas. La única limitación es que los fondos sólo pueden destinarse a la compra, construcción, ampliación o rehabilitación de la residencia habitual y que esta inversión debe realizarse en los plazos máximos recogidos en el párrafo anterior, ya que en este caso deberán devolver las desgravaciones obtenidas.

Cuerpo

Todo lo que tiene existencia material. Lo que es materia y objeto de derechos, obligaciones y delitos.

Cuerpo cierto

A efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad, cuerpo que se determina y se concreta. Ejs.: Una casa en tal calle y en tal número. Todo inmueble edificado. Por extensión, una finca en tal pueblo, tal ubicación, tales lindes, comprobables **«in situ»**.

Culpa

Cuando se produce un resultado dañoso causado por la imprudencia o negligencia del causante.

Culpa objetiva

Aquella donde no existe ánimo de imprudencia ni de negligencia en la persona que causa el daño.

Culpa subjetiva

En este caso, sí que existe imprudencia o negligencia en la persona que ocasiona el daño.

Cuota

Importe que el titular o titulares de un préstamo se obligan a pagar. Esta cantidad se destina al pago, de parte del capital, de parte de los intereses. En los préstamos hipotecarios del mercado son doce las cuotas a pagar a lo largo de un año. En otros casos pueden llegar a ser 14 cuotas al año.



Cada uno de los pagos periódicos que se realizan para la devolución de un préstamo y que comprende parte de capital y parte de intereses.

Cuota a pagar

Es el importe que el cliente se compromete a pagar periódicamente (mensual, trimestral o anual; en algunos pueden ser hasta 14 cuotas al año) a la entidad financiera que le ha concedido el préstamo, en concepto de intereses y devolución del capital. Lo normal es que sea constante, aunque también puede ser creciente.

Cuota comodín

Característica exclusiva de los Supercréditos UCI que le permite no pagar una cuota al año durante los 3 primeros cuando le venga mal, por vacaciones, gastos extraordinarios, etc.

En algún tipo de crédito, se permite dejar de pagar una cuota por año, en caso de necesidad imprevista.

Cuota constante

Cuando el importe de la cuota a pagar es siempre el mismo, siempre y cuando no varíe el tipo de interés.

Cuota creciente

Cuando se establece un porcentaje a pagar, a partir del cual la cuota va aumentando periódicamente. Al inicio de la amortización del préstamo, se paga menos, pero los intereses son, al final del periodo de amortización, sustancialmente mayores al de los demás sistemas de amortización.

En este caso va aumentando cada año un porcentaje prefijado. Tiene la ventaja de que se paga menos al principio, pero lógicamente la carga aumenta en el futuro. Su inconveniente es que pagan más intereses.

Cuota de participación

Porcentaje asignado a cada vivienda o local de un edificio que implica la participación en los gastos que ésta genera en igual proporción.

En las cargas y beneficios de la comunidad es aquel módulo que las determina, que se atribuye a cada piso o local con relación al total del valor del inmueble y que viene referido a centésimas de éste.

Cuota decreciente

Cuando el capital amortizado es siempre el mismo, reduciéndose constantemente los intereses, y así, la cuota a pagar.

Cuota tributaria

Es el resultado de aplicar el tipo impositivo del impuesto sobre la base liquidable.

Cupón cero

Activos financieros de renta fija donde el interés prometido se abona al vencimiento del activo. En estos casos es al final cuando se realiza la retención fiscal del 25%.

Cupón corrido

Es la parte del cupón de una obligación o bono que se ha devengado desde la fecha en que se pagó el último cupón, o desde la fecha de emisión (si aún no se ha cobrado ninguno). En general, el cálculo se realiza multiplicando el tipo de interés nominal por el periodo de tiempo transcurrido desde que comenzó a devengarse.

Curva de rendimientos

Gráfico que muestra la TIR de bonos similares, para distintas fechas de vencimiento. Tiene el inconveniente de que no considera el riesgo de reinversión, y asume que todos los flujos de un bono se reinvertirían a la misma TIR. La pendiente suele ser positiva: lo normal es que las emisiones a corto plazo ofrezcan rendimientos inferiores a las de plazo superior, aunque no siempre es así.

D

Daño

Detrimento, perjuicio o menoscabo que por acción de otro se recibe en la persona o daños.

Es cuando se produce una lesión total o parcial del interés, que puede ser daño emergente, cuando el daño ya se ha producido, o lucro cesante, que es lo que se deja de ganar como consecuencia de ese daño.

Daño emergente

Cuando el daño ya se ha producido.

De facto

De derecho

De iure

De hecho

Declaración de obra nueva

Documento público en el que se detalla una nueva construcción para su traslado al Registro de la Propiedad y que surta los efectos legales correspondientes (el registro de la propiedad da fe frente a terceros de su existencia). Si no se realiza la División Horizontal, y no se produce una segregación o división de la finca registral correspondiente al suelo sobre el que se sitúa, se mantiene el número de finca registral de dicho suelo.

Escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, donde se hace constar la descripción de la obra nueva realizada.

Escritura notarial otorgada por el contratista o promotor de un edificio, mediante la cual se hace constar el contenido de lo edificado, su superficie y su valoración fiscal.

Documento público donde se declara la existencia de una edificación o la construcción de una nueva. Su inscripción en el Registro de la Propiedad supone la creación de una finca registral por desaparición de la finca registral de procedencia.

Declaración de riesgo

Es la declaración que hace el asegurado, normalmente al responder el cuestionario que le facilita la compañía de seguros, de todas aquellas circunstancias que pueden influir a la hora de valorar el riesgo.

Declaración de siniestro

A través de este documento, el asegurado le comunica a su compañía de seguros que se ha producido un siniestro y las circunstancias en que se produjo.

Deconstrucción

Demoler todo lo construido sobre un suelo y su subsuelo para edificar de nuevo en él.

Deducción

Es un beneficio fiscal (minora la cuota de un tributo) que establece la legislación con la finalidad de cumplir determinadas finalidades de política económica y social e incentivar las inversiones. Así por ejemplo, en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se establece una deducción por adquisición de vivienda habitual.

Beneficio fiscal, que representa una reducción del importe de la base imponible, establecido por la ley con el objetivo de cumplir fines de política económica y fiscal.

Deducciones fiscales

Conceptos previstos en las Leyes o Reglamentos reguladores de cada impuesto que se aplican directamente sobre la cuota tributaria reduciendo ésta, y por tanto, el importe final de la deuda tributaria. Aplicadas las deducciones y, en su caso, los posibles recargos se obtendrá la deuda tributaria. No deben confundirse las deducciones de la cuota con los gastos deducibles, pues mientras estos últimos se restan de los ingresos brutos para la obtención del rendimiento neto en la fijación de la base imponible, las deducciones fiscales se minoran directamente de la cuota íntegra (resultado de aplicar el tipo de gravamen sobre la base imponible) para obtener la cuota líquida.

Deducible

Es una suma de dinero que se establece en algunas pólizas de seguros como cantidad no indemnizable por el asegurador.

Defectos ruinógenos

Los que afectan a una obra haciendo peligrar la estabilidad y seguridad de la misma y que pueden afectar tanto a la estructura, la solidez, la habitabilidad como la estabilidad de la construcción.

Defensor del cliente

Persona que vela por defender los derechos de los atendiendo a sus reclamaciones y a las que se puede acceder si la respuesta da-

da por el Servicio de Atención al Cliente a su reclamación considera que no ha sido satisfactoria.

Déficit público

Este se produce cuando en un Estado los gastos son superiores a los ingresos que percibe. La forma de financiar este déficit tiene un gran efecto sobre los mercados financieros. En nuestro país este déficit se financia principalmente a través de la deuda pública, letras, bonos y obligaciones principalmente.

Demanda

Así se expresa la intención de compra de los inversores, cuando la demanda supera la oferta los precios suben.

Demanda insatisfecha

Es la demanda de espacio por parte de las personas físicas o jurídicas que el mercado no puede satisfacer por problemas de precio, de disponibilidad de espacio para sus necesidades, no localización idónea, etc.

Demanda insolvente

Aquella parte de la demanda que accede a la propiedad de un bien sin capacidad de devolución de las cantidades comprometidas como préstamos hipotecarios.

Demanda judicial

Es un escrito que se inicia en un juicio y cuya finalidad es que el demandante determine todas las pretensiones, relatando los hechos que ocurrieron, el derecho que lo fundamenta y además solicitando todo lo que reclama.

Demanda solvente

Aquella parte de la demanda que accede a la propiedad de un bien con capacidad de devolución de las cantidades comprometidas.

Demandado

Aquel contra el cual se inicia un proceso o con cuya audiencia se ejerce la pretensión.

Demandante

Persona que ejerce o entabla una acción judicial.

Demora

No hacer frente a una obligación en los plazos pactados.

Es el retraso en el cumplimiento de una obligación desde el momento en que ésta pueda exigirse.

Denuncia de mora

La mora consiste en el retraso culpable en el cumplimiento de una obligación de dar, hacer o no hacer una determinada cosa.

Depósito

Es aquel contrato mediante el cual una persona (depositario) recibe una cosa de otra (depositante), con la obligación de guardar la cosa y restituirla a su tiempo. Nos encontramos ante un contrato, en principio gratuito, salvo pacto en contrario. En el ámbito de los arrendamientos, es la cantidad de dinero que el arrendatario entrega al arrendador para asegurar el cumplimiento del contrato. Cantidad de dinero que el arrendatario entrega al arrendador para asegurar el cumplimiento del contrato.

El depósito queda constituido desde el momento en que una persona recibe de otra una cosa con la obligación de conservarla y restituirla a su tiempo. Generalmente es un contrato gratuito, si no se pacta lo contrario. En el caso de ser retribuido, se considera como contrato bilateral. El depósito gratuito es unilateral porque las obligaciones del depositante no pueden considerarse como la contraprestación de la obligación de custodia que asume el depositario.

Depósito de valores

Entrega de títulos a una entidad financiera, para su administración y custodia. La entidad depositaria se encarga, por tanto, del ejercicio de los derechos económicos inherentes a los títulos: cobro de intereses o dividendos, ampliaciones de capital, venta de derechos, etc. También emite certificados de propiedad para el ejercicio de los derechos políticos.

Depreciación

Con este término se hace referencia a la idea de que todos los objetos tienen un desgaste a lo largo de su vida útil. Esta depreciación

hay que calcularla para hacer una valoración económica más exacta del bien.

Pérdida de valor de un inmueble antiguo con relación al mercado de nueva edificación. Puede producirse por la conjunción de 3 tipos de depreciaciones: física, funcional y económica.

Depreciación económica

Es la pérdida de valor que experimenta un bien por causas externas y ajenas al bien.

Depreciación física

Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional

Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Derecho

Desde el punto de vista subjetivo, dicese de la facultad, poder o potestad individual de hacer, elegir o abstenerse, y de exigir, permitir o prohibir a los demás. Desde el punto de vista objetivo, dicese del conjunto de leyes, reglamentos y demás resoluciones, de carácter permanente y obligatorio, creadas por el Estado para la conservación del orden social.

Derecho de consumo

Derecho de consumir. Toda norma que el Estado de derecho moderno está creando a favor del consumidor y frente a las posibles agresiones de las grandes empresas productoras.

Derecho de dominio

Derecho de propiedad de un inmueble.

Derecho de habitación

Se dice de aquel que consiste en usar y disfrutar de dependencia o casa habitación en finca urbana o rústica, durante toda la vida del titular, siendo intrasferible y personalísimo.

Derecho de opción

Derecho que faculta a su titular a adquirir una cosa mediante el pago del precio pactado, dentro del plazo prefijado y antes de que se celebre contrato de enajenación con una tercera persona.

Derecho de representación

Aquel por el cual se ocupa el lugar del que se trae derecho, por ejemplo situación que se da, cuando un padre no renuncia a la herencia, fallece y tiene un hijo. Al hacerse efectivo la división de la herencia.

Derecho de retracto

Derecho por el cual se está facultando para adquirir una cosa después de que fue transferida a otro por la cantidad que éste dio por ella.

Derecho de un propietario -en caso de retractos colindantes-, de un copropietario -cuando otro copropietario vende su participación en una cosa común- o de un inquilino -de vivienda única- o arrendatario rústico -cuando se transmite la vivienda o la finca rústica arrendada- de adquirir la cosa transmitida a un tercero por el mismo precio que este haya pagado, dentro de los plazos que en cada caso marca la ley específica, y por tanto, poniéndose en lugar de aquel.

Derecho del arrendatario a adquirir una finca cuando se pone a la venta y la notificación de este hecho ha sido defectuosa. Asimismo es aplicable al arrendador para el caso de traspaso del local de negocio.

Dícese del derecho de adquisición preferente que determinadas personas pueden ejercitar dentro de un plazo señalado por la ley para adquirir una cosa, una vez que ésta ha sido transmitida a otra persona.

Derecho de separación

Posibilidad que tienen los participantes de un fondo de inversión de reembolsar sus participaciones sin abonar comisión de reembolso.

so, durante un plazo determinado. La gestora ha de comunicar a los partícipes el otorgamiento de este derecho, cuando se produzcan determinadas modificaciones sustanciales en las características del fondo o los derechos del inversor (cambios en la política de inversión, elevación de comisiones, etc.).

Derecho de suscripción preferente

En las ampliaciones de capital, o en la emisión de obligaciones convertibles, los accionistas suelen tener el derecho preferente de suscribir nuevos títulos, en una proporción tal que les permita mantener su porcentaje anterior de participación en el capital social. De esta forma se evita la dilución de sus derechos económicos y políticos, que se produciría como consecuencia del incremento en el número de acciones.

Derecho de tanteo

Derecho por el cual se está facultado para adquirir una cosa antes que otro y por la cantidad que éste otro hubiese estado dispuesto a pagar. En el campo de los arrendamientos, será el derecho que tiene el arrendatario de adquirir la finca que está ocupando si ésta se pone a la venta. También será el derecho que posee el arrendador de un local de negocios de adquirir éste en caso de que el arrendatario decida traspasarlo.

Derecho conferido a un propietario -en caso de retracto de colindantes-, de un copropietario -cuando otro copropietario vende su participación en una cosa común- o de un inquilino -de vivienda única- o arrendatario rústico -cuando se transmite la vivienda o la finca rústica arrendada- cuando está establecido por un pacto reconocido en la propia ley, de adquirir, antes de que se formalice la transmisión a un tercero, la propiedad de la cosa o derecho en las mismas condiciones que se prevén formalizar con dicho tercero.

Derecho de uso

Es el derecho que corresponde a una persona al que el propietario de la cosa le ha concedido la facultad de uso, goce y disfrute de la misma, con la condición de salvaguardar su conservación y custodia.

Derecho de usufructo

Derecho real de uso, por el que el propietario de una cosa, mueble, inmueble o semoviente, cede a un tercero el uso y disfrute de la misma, con la condición de salvaguardar su conservación y custodia.

Derecho foral

Conjunto de normas cuya aplicación se aplica en una determinada región o comunidad.

Derecho necesario o imperativo

Conjunto de derechos que por imperio de la ley no puede contravenir ninguna persona.

Derecho privado

Conjunto de disposiciones normativas que regulan las relaciones entre particulares.

Derecho público

Conjunto de disposiciones normativas que regulan las relaciones entre el Estado con otros entes públicos, y entre el Estado y los particulares.

Derechos reales

Poder directo e inmediato que una persona tiene sobre una cosa. El titular del derecho real tendrá un señorío pleno (propiedad) o parcial (cualquier otro derecho real) sobre la cosa.

Hace referencia a las relaciones de las personas con los bienes o las cosas. El titular de un derecho real puede obtener la utilidad de la cosa sin necesidad de que exista un obligado o deudor. Son derechos reales la propiedad, el usufructo, la servidumbre, etc.

Son derechos que atribuyen a su titular una facultad sobre los bienes o intereses patrimoniales frente a otras personas. Se establecen como limitaciones a la propiedad o dominio de una cosa, y por tanto, el valor económico de ésta.

Derechos reales de garantía

Aquellos mediante los que se adscriben uno o varios bienes determinados a la satisfacción preferente, mediante su valor de venta, cualquiera que sea el patrimonio en que se encuentren, de una obligación determinada. En el derecho español hay 5: la hipoteca mobiliaria e inmobiliaria, la prenda con o sin desplazamiento y la anticresis.

Desafectación

Declaración solemne que desvincula el bien al uso o servicio público.

Desahucio

Supone el desalojo de un inquilino de una vivienda arrendada, por parte del propietario cuando exista una causa justificada prevista en la Ley.

Acto por medio del cual el dueño de una casa o el propietario de un terreno despide a un inquilino o arrendatario, por las causas expresadas en la ley o convenidas en un contrato.

Desarrollo sostenible

El modelo de desarrollo sostenible es aquel que permite satisfacer las necesidades actuales sin comprometer los recursos para cubrir las necesidades de las generaciones futuras. Y aplicado al urbanismo, utilización racional del territorio y el medio ambiente a fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras. La sostenibilidad se entiende desde 3 ámbitos: Ambiental, económico y social, y se cumple sólo cuando se cumplen los tres ámbitos a la vez.

Descuento de flujos de fondos (o de Cash Flows)

Método para tratar de determinar el valor de una empresa a través de la estimación de flujos de dinero (cash flows) que generará en el futuro, para luego descontarlos a una tasa de descuento apropiada según el riesgo de dichos flujos. Esta metodología tradicionalmente utilizada en Estados Unidos es la más utilizada en la actualidad.

Descuento financiero

Se aplica al valor final por capitalización de rentas a **«t»** años para obtener su valor equivalente referido al momento de valorar - valor actualizado - ($t = 0$).

Desgravación fiscal

Deducción de la cantidad que se debe pagar en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Desguace

Inutilización, desmontaje, desarme, despiece.

Desistimiento

Acto consistente en apartarse libremente de un contrato.

Abandono o abdicación de un derecho o de una acción o demanda.
Interrupción voluntaria del delito iniciado.

Deslindar

Señalar los límites de un terreno o heredad.

Deuda

Obligación que uno tiene de pagar o devolver a otro lo que antes se le prestó.

Obligación que, en fecha futura, ha de pagarse en dinero, especies o por una obra previamente determinada.

Deuda mezzanine

En términos financieros internacionales recibe este nombre aquel tipo de financiación ajena subordinada al resto de recursos ajenos. Se trata de un tipo de financiación a largo plazo de elevado riesgo para el inversor, por lo que su coste es también elevado. La financiación mezzanine suele ser utilizada en las compras aplazadas cuando las expectativas de crecimiento del negocio son elevadas y, con frecuencia, lleva vinculada alguna cláusula de conversión en recursos propios o de derechos de adquisición.

Deuda preferente o senior

Aquella deuda que tiene preferencia en el pago. Por ejemplo, una primera hipoteca sobre un inmueble.

Deuda pública

Conjunto de títulos o valores de renta fija emitidos por el Estado o por los organismos de su Administración. En esta categoría se incluyen las Letras del Tesoro, los bonos y las obligaciones del Estado.

Deuda subordinada o junior

Aquella deuda que ocupa el último lugar, pero antes de los recursos propios, en el orden de prelación en el pago.

Deuda tributaria

Es la cantidad final que el sujeto pasivo debe ingresar a la Administración de Hacienda por un impuesto determinado.

Deudor

Quien está obligado al cumplimiento de una obligación existente.

Deudor hipotecario

Deudor que para el aseguramiento de su deuda constituye hipoteca sobre algún bien inmueble o derecho real.

Devengo

Momento en el cual nace la obligación de contribuir. La fecha de una factura implica la fecha de devengo, es decir, la obligación a tributar por la cantidad expresada en la misma, se haya o no cobrado.

Diferencial

Tanto por ciento que se añade al índice de referencia en cada modificación del tipo de interés en los préstamos de interés variable.

Porcentaje que se añade al interés de referencia del préstamo hipotecario.

Porcentaje que se suma al valor del índice de referencia, en el momento de la revisión del tipo de interés, en préstamos contratados a interés fijo, variable o mixto.

Dirección General de los Registros y del Notariado

Órgano encargado de la vigilancia y control de los Registros y de la resolución de los recursos administrativos interpuestos por su actuación.

Dirección General de Seguros

Organismo público que asume el control y la supervisión de las compañías de seguros, pero sin que sus dictámenes les sea vinculante. Su control se basa en: Las condiciones de ejercicio de la actividad aseguradora, vigilando las condiciones generales del contrato y muy especialmente las cláusulas abusivas o lesivas de los derechos del asegurado. Los recursos patrimoniales que estas compañías deben de tener.

Discusión de los valores obtenidos

Cuando, a partir de diversos criterios, métodos y/o procedimientos, se obtienen varios valores de un inmueble para una finalidad concreta habrá que analizar si, como resultado final, se deberá aplicar el valor mínimo obtenido, la media aritmética ponderada a la baja, la media aritmética simple o promedio o la medida aritmética ponderada al alza de los valores hallados. En cualquier caso la elección habrá que ser suficientemente razonada.

Disposiciones

Utilización de cantidades parciales del importe del préstamo que se ha solicitado.

Cantidades parciales del importe del préstamo que se ha solicitado que se van utilizando a medida que avanza el plazo del mismo.

Diversificación de riesgos

Es un principio básico de la operativa en mercados financieros, según el cual los riesgos pueden controlarse si el importe global que se pretende invertir se distribuye entre productos con diferentes expectativas de rentabilidad y riesgo. La idea que subyace es que, integrando activos de riesgos opuestos, éstos pueden compensarse en distinto grado, de modo que el riesgo del agregado resulte inferior.

Dividendo

Es la parte del beneficio social que se reparte entre los accionistas. Junto con las posibles plusvalías obtenidas por la revalorización, es la principal fuente de rentabilidad de las acciones, y constituye el derecho económico por excelencia de sus titulares (reconocido en el art. 48 de la Ley de Sociedades Anónimas). En ocasiones, la junta general puede estimar conveniente no proceder al reparto del dividendo.

Dividendo a cuenta

Es el dividendo que se entrega a los accionistas, como anticipo de los resultados finales esperados.

División horizontal

Acto por el que se divide una finca en varias y distintas fincas más pequeñas e independientes, en las que se asigna a cada una, un coeficiente de participación en el total de la finca.

División de un inmueble en varias fincas independientes. A cada una de ellas se les asigna un coeficiente de copropiedad, en función del cual correrán con los gastos que les correspondan, y un registro diferente. Acto documentado en título público, mediante el cual se divide un inmueble en varias y distintas fincas registrales independientes, con asignación a cada una de ellas de un coeficiente de copropiedad o participación en el total del inmueble. Se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Documento público en el que se describen cada una de las unidades en las que se desea dividir el inmueble descrito en la declaración de obra nueva, con el fin de que formen fincas registrales diferenciadas y así facilitar su tráfico jurídico. Puede corresponder tanto a un edificio en altura como a un conjunto de inmuebles adosados o pareados. Las nuevas fincas reciben un número de finca registral diferente al de la finca matriz inicial. En el caso de parcelas resultantes, con un solo inmueble en cada una, es más habitual realizar divisiones o segregaciones de la finca matriz suelo.

Do ut des

Doy para que tú des. Te concedo para que tú, a la vez, me concedas a mí. Se emplea cuando se trata de concesiones o intereses recíprocos. Los inmuebles que producen o son susceptibles de producir utilidad pueden destinarse al uso directo por parte de la propiedad (dominio y posesión) o bien a la cesión del uso (la posesión) a cambio de una contraprestación (disfrute = ganancias por alquiler), que constituye un «do ut des». Concepto legal de uso y/o disfrute.

Doble venta

Venta de una misma cosa a dos personas distintas mediando error o malicia.

Documento de cobertura provisional

Es un documento que extiende la aseguradora como documento provisional de la existencia de una determinada cobertura de seguro, antes de que nos den la correspondiente póliza de seguros.

Documento de hipoteca

Una escritura hipotecaria que tiene el efecto de una hipoteca sobre la propiedad traspasada e impone una obligación sobre los bienes otorgados.

Documento privado

Acto jurídico por el que se recoge una declaración de voluntad de una o más personas físicas o jurídicas.

Respecto a un acto jurídico, mercantil, administrativo, etc. Es aquel que recoge la voluntad de quien lo otorga. Por ej.: si es una compraventa, recoge la voluntad de las partes en transmitir la propiedad de una finca.

Documento público

Lo mismo que el documento privado, pero ante Notario. Es lo que se conoce como escritura y generalmente se utiliza para ser posteriormente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Lo mismo que el documento privado, pero autorizado ante Notario, lo que le faculta para ser inscrito en el Registro de la Propiedad. Se conoce, comúnmente como escritura, y algunas de las más frecuentes son: hipotecas, compraventa, obra nueva, división horizontal, etc.

Dolo

Actuación de una persona con una voluntad consciente y deliberada de transgredir la ley.

Engaño, fraude, simulación. Es la voluntad deliberada de una persona de cometer un delito conociendo su carácter delictivo. Voluntad maliciosa de engañar. Interpretación maliciosa de una acción.

Domicilio

Lugar donde una persona, física o moral, reside de manera permanente.

Dominio

Propiedad.

Expresión empleada para referirse al derecho de propiedad sobre las cosas.

Donación

Acto voluntario y gratuito que tiene como finalidad el traspaso de la propiedad de una cosa a otra persona.

Acto de liberar por el que el donante dispone de forma gratuita de una cosa propia a favor del donatario, que la acepta.

Donante

Quien hace una donación en favor de otro.

Donatario

Persona que recibe un bien o derecho sin entregar contraprestación a cambio.

Quien recibe una donación.

Dormitorio

Pieza destinada dormir.

Duración

Es un concepto que admite más de una interpretación. En términos generales, indica la vida media de un valor de renta fija (calculada mediante el descuento de los flujos de ingresos previstos, ponderados según su cuantía y el tiempo que reste hasta su percepción). Sirve también como instrumento para medir la sensibilidad en el precio de un bono, ante variaciones en los tipos de interés (ofreciendo así una medida del riesgo). La duración indica asimismo en qué momento de la vida del bono.

Duración del seguro

Es el tiempo durante el cual el contrato está vigente y en el que desarrolla los efectos jurídicos y económicos que le son propios.

E

Edicto

Mandato, orden o decreto de una autoridad. Citación pública realizada en los juzgados o en los medios de comunicación para compeler a una persona, cuyo paradero se desconoce, para participar en un proceso.

Es un aviso público o una comunicación judicial con la que se da conocimiento o al conjunto de ciudadanos o a un particular, del que se desconoce su domicilio actual, de la existencia de un procedi-

miento judicial que le afecta o puede afectarle. Los edictos se publican en los diarios oficiales, tablón de anuncios del juzgado, del ayuntamiento de última residencia de la persona en ignorado paradero o en periódicos de gran difusión.

Edificabilidad

Se define como metro cuadrado de techo construido dividido por metro cuadrado de solar. Definida para la superficie construida sobre rasante, salvo cuando expresamente se indique otra cosa.

Edificabilidad permitida

Terreno (suelo) en el que se permite la construcción de un edificio.

Edificio

Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

Toda construcción en el suelo o subsuelo, cualquiera que sea la naturaleza de los materiales empleados, incluso si son prefabricados y cualquiera que sea su finalidad a la que se destine.

Edificio destinado a uso determinado

Es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo.

Edificio en construcción

Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

Edificio en proyecto

Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

Edificios residenciales

Aquellos edificios destinados al menos en un 50% de la superficie útil (excluidos bajos y sótanos) a ser habitados por personas, bien de forma permanente, o bien de carácter eventual.

Edificios ruiniformes

Que son susceptibles de llegar al estado de ruina económica a corto plazo.

Ejecución

Término con el que se hace referencia al cumplimiento de una orden bursátil de compra o venta.

Ejecución hipotecaria

Acción legal iniciada por la entidad que otorgó el crédito hipotecario, en el caso de incumplimiento por parte del acreedor hipotecario. Esta acción conduce a la venta de la propiedad, con la finalidad de cancelar la deuda hipotecaria.

Se dice del proceso por el cual un prestamista vende un bien para garantizar un crédito y así reembolsar el préstamo.

Elemento de un edificio

Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.

Elementos comunes

Aquellas partes de un edificio constituido en propiedad horizontal, que son usadas por todos los habitantes del mismo y cuyos gastos de mantenimiento, reparación y mejora, corren a cargo de todos ellos. Por ejemplo los pasillos, portal, jardines, piscina...

Partes de un edificio constituido en propiedad horizontal que pertenecen a todos los propietarios del edificio.

Elementos comunes de un edificio

Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

Elementos privativos

Partes de un edificio que no forman parte de los elementos comunes, como por ejemplo los pisos, trasteros y garajes.

Partes de un edificio que no forman parte de la propiedad horizontal, básicamente, los pisos, los locales, las plazas de garaje y los trasteros.

Emancipación

Beneficio legal que produce la liberalización del menor de la patria potestad o de la tutela, concediéndole la facultad de regir su persona y sus bienes.

Embargo

Retención de un patrimonio que se destinará al pago de una deuda.

Apoderamiento de los bienes de un deudor en un proceso ejecutivo para, con su venta, satisfacer la obligación incumplida.

Emisión

A efectos de lo previsto en la normativa española, se entiende por emisión cada conjunto de valores negociables que proceden de un mismo emisor y que se pueden considerar homogéneos entre sí (atribuyen a sus titulares un contenido similar de derechos y obligaciones, tienen la misma naturaleza y régimen de transmisión, y responden a una unidad de propósito, como por ejemplo la obtención sistemática de financiación). Esta homogeneidad no se ve afectada por la existencia de diferencias en cuestiones accesorias.

Emisores de derecho público

Son aquellos Estados extranjeros, u organismos nacionales o extranjeros que, a pesar de su carácter público, no están exentos de la obligación de registrar en España un Folleto informativo al realizar una emisión u oferta de valores.

Emplazamientos periféricos

Susceptibles de ser empleados para viviendas protegidas por tener valores de suelo inferiores a los situados más al centro de las poblaciones.

Empresas de servicios de inversión

Son aquellas entidades financieras cuya actividad principal consiste en prestar servicios de inversión, con carácter profesional, a terceros. En España, se incluyen en tal categoría las sociedades y agencias de valores y las sociedades gestoras de carteras.

Empréstito

Préstamo o crédito de dinero.

Enajenación

Venta, transmisión de una persona a otra u otras de la posesión de una cosa o un derecho que le pertenece.

Acto jurídico por medio del cual se transmite a otro la propiedad de una cosa.

Enajenar

Transmitir a otro sujeto el derecho que se ostenta. Asociado al contrato de compraventa.

Endosar

Transmitir un título a la orden mediante una fórmula escrita en el reverso del documento.

Endosatario

Es la persona ajena al título valor que asume la posición de algún interviniente.

Endoso

Acción y efecto de endosar. Operación a través de la cual el librador de un efecto comercial lo cede a otra llamada tenedor o tomador. Se emplea de procedimiento para el pago de deudas a terceros.

Endowment

Es una modalidad de préstamo hipotecario anexo a una póliza de seguro. El prestatario paga una prima de seguros por medio de la cual va creando un capital que servirá para amortizar el préstamo hipotecario al final del periodo concertado.

Enfiteusis

Se dice del contrato por el que una de las partes contratantes (propietario) cede a otra (enfiteuta) el dominio útil del inmueble por un largo plazo de tiempo, reteniendo el dominio directo, a cambio de un censo o canon que debe ser abonado por el enfiteuta.

Engany a mitges (Ultradimidium)

Es un término muy concreto y una figura específica del derecho especial catalán, que se conoce más técnicamente como lesión ul-

tradimidium. Contempla la posibilidad -a favor del vendedor- de pedir -durante cuatro años- la rescisión-anulación de la venta o que se le complete el precio, siempre que se demuestre que en el momento de efectuar la venta-transmisión a título de compraventa, el inmueble-finca transmitida se vendió por un precio inferior a la mitad de su valor real de mercado.

(Derecho Civil Catalán) Rescisión, por lesión, de los contratos de compraventa, permuta y otros de carácter oneroso relativos a bienes inmuebles, realizados por un precio inferior a la mitad de su justo precio. El lesionado tiene la facultad de poder rescindir el contrato o bien recibir el pago del complemento del precio si el adquirente quiere evitar la rescisión. Actualmente esta capacidad rescisoria cumple transcurridos cuatro años desde la fecha del contrato. El vendedor sólo puede renunciar a la rescisión del contrato lesivo después de haberse celebrado, excepto en Tortosa donde se admite que pueda hacerse la renuncia en el mismo contrato.

Enmienda

Modificación que altera un documento o contrato sin modificar su esencia principal.

Entidad financiera

Banco, Caja de ahorros o cualquier otra entidad que actúe en el mercado financiero.

Entidades aseguradoras

Sociedades, empresas y entidades que debidamente autorizadas desarrollan la actividad de seguro privado conforme a la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

Entidades reaseguradoras

Entidades de seguros que cumpliendo los requisitos legales y debidamente autorizadas están legitimadas para realizar operaciones de reaseguro y aceptar los riesgos cedidos por otras aseguradoras.

Epidemias sociales

En la difusión de algunas **«modas»** se presentan 3 figuras claves interconectadas: Los conectores (conocen y ponen contacto a mucha gente), los **«mavens»** (acumulan mucha información y, con la colaboración de algún conector, sirven para difundir mensajes) y



los agentes de ventas o vendedores (son especialistas en utilizar estos mensajes y, gracias a su capacidad de persuasión, difundirlos entre mucha gente).

Epigonal

Perteneiente a escuela o estilo de una generación anterior desarrollada por discípulos. Por extensión, tipología epigonal, corregida o **«girada»**. Ej.: la construcción generalizada de galerías posteriores de edificios trasladadas a fachada principal de calle.

Ergo

Por tanto, en consecuencia.

Escritura

Documento público firmado y autorizado por un Notario que da fe de su contenido.

En el caso de la vivienda, las escrituras más relevantes son las de compraventa de hipoteca y declaración de obra nueva. Son documentos públicos firmados y ratificados por un notario. La escritura se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Escritura de compraventa

Documento oficial, expedido por un notario, donde constan las cláusulas y condiciones que se hayan pactado entre comprador y vendedor y por el que se transmite la propiedad de un bien inmueble. Para que surta efecto, debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad.

Escritura de dominio

Un documento escrito mediante el cual se transfiere el título de dominio sobre los bienes inmuebles.

Escritura de hipoteca

Documento oficial, expedido por un notario, donde constan las cláusulas y condiciones que se han pactado entre acreedor y deudor de un préstamo hipotecario. Para que tenga efectos frente a tercero debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad.

Escritura de traspaso

Documento legal en el que queda plasmado el traspaso entre dos partes, de la propiedad de una cosa.

Escritura pública

Documento firmado ante Notario y que lo faculta para ser inscrito en el Registro.

Documento en el que se hace constar un determinado hecho o derecho autorizado por un fedatario público, que da fe sobre la capacidad de los otorgantes, el contenido del mismo y la fecha en que se realizó.

Documento notarial público firmado y autorizado por un Notario que da fe de su contenido y constituye el único documento público obligatorio que lo faculta para ser inscrito en el Registro.

Espacios reciclados

Edificios en desuso convertidos en nuevas viviendas. Inmuebles Afterwards.

Estatuto

Reglamento, ordenanza.

Estatutos

Conjunto de reglas por las que se rige la persona jurídica de carácter cooperativo o asociacional, por ejemplo la comunidad de vecinos.

Estatutos de la comunidad de propietarios

Son una serie de disposiciones que establecen cuál debe ser el uso y destino del edificio, tanto en lo que respecta a los pisos y locales como a las instalaciones comunes, además de regular las cuestiones relativas a gastos comunes, conservación, reparación del inmueble y seguros.

Estimación de daños

Es un concepto que se utiliza en el derecho de seguros para valorar los daños una vez que se ha producido el siniestro.

Estudio de factibilidad

Un estudio de un área urbana para determinar si es practicable emprender un proyecto o proyectos de renovación urbana, dentro de dicha área.

Estudio económico y financiero del PGOU

Se trata del documento del Plan General de Ordenación Urbana que evalúa económicamente el coste de las acciones programadas comparándolo con la capacidad financiera de las administraciones actuantes.

EURIBOR

Índice de referencia oficial. Se define como la media simple de los tipos de interés diarios, aplicados para las operaciones cruzadas al plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios de la zona de la Unión Monetaria, entre las 64 entidades financieras con mayor nivel de negocio.

Media de los tipos de interés de las operaciones realizadas entre los principales bancos que actúan en la Unión Monetaria Europea (UME). Se define como la media simple de los tipos de interés diarios aplicados, entre 64 entidades financieras con gran nivel de negocio, para las operaciones cruzadas al plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios de la zona de la Unión Monetaria.

Europe Interbanking Offered Rate. Sustituto del MIBOR, como consecuencia de la entrada en la Unión Europea, y el traspaso de competencias del Banco de España al Banco Central Europeo. Se entiende por el precio al que una entidad financiera de primer nivel está dispuesta a prestar dinero a otra entidad de la misma importancia. Por eso, el EURIBOR se convierte en uno de los índices de referencia de mayor importancia en las operaciones bancarias, publicándose varios de ellos en función del espacio temporal al que hacen referencia (día, semana, mes, año). Este hecho se está dando paralelamente en todos los estados de la Unión Europea, y debemos exigir su aplicación, sobre todo en caso de que llegue la fecha de revisión en préstamos de interés variable.

Índice de mercado interbancario elaborado por la Federación Bancaria Europea en base a la oferta de tipos para depósitos interbancarios realizados por un conjunto de Bancos de los Estados Miembros de la Eurozona y una representación de los bancos más importantes fuera de ella. El EURIBOR cotiza desde el 4 de enero de 1999 a distintos plazos, y desde junio de 1999 el EURIBOR a un año se

utiliza para la confección del índice de referencia oficial del mercado hipotecario llamado **«Referencia del mercado interbancario»** o **«EURIBOR a un año»**.

Evaluación

Una opinión profesional del valor de una propiedad en el mercado general.

Evicción

Pérdida de un derecho por sentencia firme y en virtud de derecho anterior ajeno. La evicción se da normalmente en el contrato de compraventa y tiene lugar, en general en todas las adquisiciones onerosas cuando a alguien que recibió una cosa se le desposee jurídicamente de ella porque un tercero tiene un título anterior al contrato. El que proporcionó la cosa al que se ve desposeído de ella está obligado a indemnizarle, lo cual constituye el llamado deber de saneamiento por evicción.

Anulación de un negocio jurídico para que el verdadero titular del derecho o la cosa pueda disponer libremente de ella, por haber sido privado indebidamente de ella.

Desposesión. Esta desposesión puede ser legal -que sufre el comprador de la cosa que le fue vendida (en escrituras de compraventa de inmuebles = Saneamiento y Evicción) o en sentido más amplio, como sinónimo de desahucio a consecuencia de una expropiación urbanística (concepto de uso en el Derecho Francés)- o pactada.

Exceso de cabida

Se refiere a los desajustes entre la superficie publicada por el Registro de la Propiedad y la superficie real existente debido al hecho de que la superficie inscrita en el registro fue tomada años atrás cuando los medios técnicos de mediación y los sistemas métricos empleados no daban la fiabilidad de los actuales. Esto provoca la existencia de ciertos desajustes al realizarse nuevas mediciones utilizándose métodos más precisos.

Se produce cuando hay una descoordinación entre la superficie publicada por el registro de la propiedad como superficie de una finca y lo que existe en realidad. Estos descuadres entre lo publicado y lo existente obedecen a las variaciones que se producen en los terrenos y al hecho de que la superficie inscrita en el registro fue tomada años atrás y arrastrada de inscripción a inscripción. Los medios técnicos de medición y los sistemas métricos empleados

antaoño no dan la fiabilidad de los actuales con lo que se producen este tipo de incidencias en el registro (excesos de cabida).

Exclusiones de riesgo

En estos casos, las aseguradoras no cubren los riesgos que expresamente se excluyen en la póliza.

Exclusiva

Expresión que designa abreviadamente al Mandato de Venta en Exclusiva, que se establece cuando la propiedad autoriza exclusivamente a una sola agencia inmobiliaria la gestión del inmueble de la que es titular.

Exigibilidad

Condición de exigible, referido generalmente a una deuda u obligación. Suele ir acompañada de dos elementos, la liquidez y el vencimiento, constituyendo la conjunción de los tres una especial situación en la que el acreedor está facultado, y el deudor obligado a satisfacer la prestación desde ese momento, y en caso de no realizarse podrá ejecutarse por vía coercitiva.

Tiempo que falta para el vencimiento de una obligación de pago.

Exonerar

Liberar de una obligación o responsabilidad.

Expediente de dominio

Procedimiento judicial que inicia el propietario de un inmueble a fin de obtener la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad.

Expiración

Fecha en que una póliza deja de estar vigente.

Expropiación

Quitar un bien o derecho a su propietario por circunstancias de utilidad pública a cambio de una indemnización fijada legalmente.

Privación de la propiedad privada llevada a cabo por la autoridad competente por una causa justificada de utilidad pública o interés

social. Para su aplicación es necesaria una compensación denominada indemnización.

Desposeimiento o privación de la propiedad por causa de la utilidad pública o de un interés preferente a cambio de una indemnización previa.

Extensión del seguro

Donde el asegurador cubre al asegurado cualquiera que sea el motivo que ocasione el siniestro, salvo que sea por alguna de las causas que expresamente se hayan excluido del contrato.

F

Fachada

Parte de un edificio (normalmente vertical) que delimita el interior del exterior.

Facility management

Gestión operativa de los recursos inmobiliarios de las empresas con el objetivo de adecuar permanentemente éstos a la organización y al equipo humano de las compañías al menor coste posible. Sistema de planificar, proporcionar y mantener entornos de trabajo productivo. Se diferencia del Corporate real state en que el Facility management abarca aspectos más operativos (limpieza, climatización, luminosidad, mobiliario, instalaciones técnicas, etc.) mientras que el Corporate real state incide sobre aspectos más estratégicos (definición de las necesidades futuras de inmuebles, valoraciones de inmuebles, venta y posterior alquiler de los mismos, etc.).

Factura

Es un documento probatorio de la realización de una operación económica, frecuentemente una compraventa. Debe reunir una serie de requisitos como previo, impuesto del valor añadido, fecha, etc.

Factura proforma

Documento que suelen facilitar antes de realizarse la adquisición de un bien o servicio los vendedores, para justificar la operación de venta que se realizará y donde se detallan cada una de las par-



tes comprendidas en el objeto de la venta y su valor. Este documento suele entregarse como documentación a la entidad donde se solicite el préstamo.

Facultades dominicales

Conjunto de facultades que tiene el dueño o propietario del suelo, en relación con el uso y edificación de éste.

Facultades urbanísticas

Facultades que integran el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria y que se integra mediante la adquisición sucesiva de los derechos a urbanizar, aprovechamiento urbanístico, edificar y de edificación.

Fallido

Persona que no puede pagar la deuda que tiene. También puede hacer referencia a la propia deuda.

Fallo

Resolución o sentencia que contiene un pronunciamiento definitivo y con la que se da fin a un proceso.

Fe pública de dominio

Generalmente, se atribuye esta condición a la apariencia que resulta de los asientos del Registro de la Propiedad, que confieren a la persona que en ellos figura como propietario o titular de cualquier derecho real (hipoteca, censo, etc.) dicha condición frente a todos, salvo que tal titularidad sea rectificadora mediante la existencia de un mejor derecho basado en un título preferente o en una resolución judicial que así lo proclame.

Fe pública registral

Principio fundamental del sistema registral español. La finalidad del Registro de la Propiedad es dar seguridad al que adquiere un inmueble para que la transferencia no resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho del enajenante. Gracias a él se otorga real y eficazmente la propiedad de un inmueble a un sujeto o persona.



Fecha de ajuste

Momento en el que el tipo de interés de una hipoteca de tipo mixto pasa de ser fijo a variable.

Fecha de valor

Fecha que determina la eficacia de un cobro o pago.

Es el día que cuenta a los efectos de cobros y pagos para una entidad financiera.

Fedatario público

Profesional autorizado que certifica y da fe pública a un documento.

Persona facultada para dar fe pública, dotando de certeza y exactitud contratos, actos y negocios jurídicos. Son los notarios o corredores de comercio.

Fiador

Persona que responde del pago de una obligación para el caso de que otra no lo haga.

Quien constituye una fianza o se hace responsable para responder por otra persona en el caso de que esta no quiera o no pueda cumplir con una obligación.

Es el que garantiza el cumplimiento de una obligación de otro.

Fiador real

El que hipoteca sus bienes a fin de responder de las deudas de un tercero.

FIAMM

Fondos de Inversión en Activos del Mercado Monetario. También llamados fondos de dinero, son aquellos fondos de inversión mobiliaria que invierten en valores de renta fija a corto plazo; se trata por tanto de productos muy líquidos y en general poco volátiles.

Fianza

Cantidad entregada a cuenta para reservar el derecho de compra del inmueble, que se perderá en caso de no efectuar dicha compra



con las condiciones pactadas, y le será devuelto por un valor doble, si el vendedor no cumple lo estipulado.

Depósito de una cantidad de dinero que responde del cumplimiento de una obligación.

Fianza del arrendamiento

Cantidad de dinero que el arrendatario entrega al arrendador al comienzo del contrato como garantía del cumplimiento de sus obligaciones.

Cantidad de dinero que el arrendatario entrega al arrendador y que éste deposita en la Cámara de la Propiedad Urbana hasta finalizado el contrato, momento en que es devuelta.

Fideicomisario

Persona natural o jurídica en cuyo favor se constituye el fideicomiso.

Fideicomiso

Acto jurídico en virtud del cual una persona llamada fideicomitente transfiere bienes a una persona llamada fiduciario para que los administre o disponga de ellos en favor de un fideicomisario o beneficiario, que puede ser el propio fideicomitente.

Fideicomitente

Persona natural o jurídica que constituye un fideicomiso.

Fiduciario

Persona natural o jurídica a quien se transfieren los bienes para que ejecute la voluntad del fideicomitente.

FII

Fondos de Inversión Inmobiliaria

FIM

Fondos de Inversión Mobiliaria. Fondos de inversión cuya cartera no se materializa en valores mobiliarios, sino en activos inmobiliarios.

Financiación

Cantidad de dinero prestado y que puede llegar hasta el 80% del valor total de la finca que se compra.

Obtención de recursos para poder hacer frente a una obligación. Cantidad de dinero prestado y que suele oscilar entre el 70-80% del valor total de la casa que se compra.

Cantidad de dinero que presta un banco o caja de ahorros para comprar un inmueble.

Finca

Porción de terreno. Vivienda. Término utilizado en el Registro de la Propiedad.

Término utilizado en el Registro de la Propiedad para identificar a todo bien inmueble (vivienda, local, oficinas, terreno, rústica, etc.).

Finca con encanto

Llamada impropriamente **«con glamour»**. Inmueble con personalidad, con caracteres específicos de valor histórico, sencillez y/o valor ambiental del entorno.

Finca matriz

Solar o edificación de la que provienen las fincas o departamentos independientes constituidos a través de la obra nueva y división horizontal de la finca madre (matriz).

Finca regia (o de categoría)

Inmueble representativo, edificado en su momento de acuerdo con un nivel socioeconómico muy alto. Vivienda exclusiva, de distinción, de alto standing.

Finca registral

Es todo aquel derecho con sustancia real (física) que accede al Registro de la Propiedad, con número propio e independiente en tanto subsista la finca.

Finca rústica

Superficie de tierra materialmente limitada, situada en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable no programado.



Superficie de tierra materialmente limitada (normalmente mediante amojonamiento) situada en suelo no urbanizable o urbanizable que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

Finca semirrústica

Finca rústica donde el/los edificio/s revisten mayor importancia que las tierras que la forman.

Finca urbana

Edificio.

Aquella superficie de tierra, materialmente limitada, que se destina a satisfacer las exigencias relacionadas con las actividades del hombre en las ciudades y poblados y situada, por lo tanto, en suelo urbano.

Firma

Nombre de una persona que esta escribe, a menudo acompañado de la rúbrica, al pie de una carta, un recibo, etc., por certificar que es el autor o que aprueba el contenido.

Firma de la escritura

Momento a partir del cual el comprador adquiere la propiedad de un inmueble mediante la publicidad de la escritura desde que se realiza su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El titular del préstamo tiene tres días hábiles para estudiar la escritura del préstamo en el despacho del notario, antes de la firma de la misma.

Flujo de caja descontado

El flujo de caja descontado es una técnica empleada para la tasación de las inversiones así como para otras muchas aplicaciones comerciales. Consiste bien en descontar cada tramo de ingresos (considerando los costes) sobre el periodo de la inversión a una tasa de descuento dada para obtener el valor actual neto, bien en analizar los factores de flujo de caja para establecer la tasa interna de rendimiento a un precio de adquisición dado, así como otros factores derivados del mercado.

Flujos de caja

Entradas y salidas de tesorería (cobros y pagos) que se producen como consecuencia de la decisión de invertir o puesta en marcha de un proyecto a lo largo de su vida útil.

Folleto informativo

Documentación que las entidades financieras deben entregar gratuita y obligatoriamente a quien solicite un préstamo hipotecario. Recoge las condiciones financieras del préstamo, de manera orientativa, clara y estandarizada. La Ley obliga a las entidades de crédito a poner a disposición del público un folleto informativo gratuito, sobre los préstamos hipotecarios que oferten al mercado, además de hacer referencia a los clientes sobre su derecho a recibir ofertas vinculantes con carácter gratuito, sobre préstamos hipotecarios. Ambos deberán exponerse en un tablón de anuncios, claramente visible.

Fondo de comercio

Concepto no recogido en la legislación mercantil, considerado como un bien mueble incorporeal. Está compuesto por la clientela, la instalación comercial (situación geográfica, experiencia, organización), el derecho de arrendamiento, el nombre comercial, las patentes y marcas...

Fondo de garantía de depósitos

Es una institución financiada al 50% por el Banco de España y por la banca privada. Responde de los fondos de los clientes con un límite de 9.015 euros.

Fondo inmobiliario

Producto de carácter no financiero especializado en bienes inmuebles.

Fondos de inversión

Son patrimonios sin personalidad jurídica, constituidos por las aportaciones de múltiples inversores. La sociedad gestora que ejerce la administración y representación del fondo se encarga asimismo de invertir estas aportaciones en distintos activos e instrumentos financieros, cuya evolución en los mercados determina los resultados, positivos o negativos, obtenidos por los inversores o partícipes. La unidad de inversión es la participación.



Inversiones colectivas. Pueden ser fondos en activos de mercado monetario (FIAMM), fondos de inversión mobiliaria (FIM) o fondos de inversión inmobiliaria (FII).

Fondos de Inversión Inmobiliaria (FII)

Son Instituciones de Inversión Colectiva de carácter no financiero, cuya principal característica es que invierten su patrimonio en la adquisición de bienes inmuebles -viviendas, locales comerciales, aparcamientos- para su explotación mediante arrendamiento. Las rentas que perciben por el alquiler de los inmuebles son los rendimientos, que se reparten proporcionalmente entre los partícipes. Aunque se trata de productos muy poco líquidos, se debe garantizar el reembolso de participaciones, como mínimo, una vez al año.

Fondos de titulación de activos

Se configuran como patrimonios separados, administrados por una sociedad gestora. Una entidad que desea financiación (cedente) vende determinados activos al fondo de titulación, y éste emite valores respaldados por dichos activos. Estos valores (llamados bonos de titulación) son los que se colocan entre los inversores. Cuando los activos cedidos son préstamos hipotecarios, el fondo que los adquiere es un fondo de titulación hipotecaria (mortgage securitisation fund), y los valores que emite se denominan bonos de titulación hipotecaria.

Forjado reticulado

Estructura horizontal (losa) de capiteles y nervios bidireccionales de hormigón armado.

Formalización de escrituras

El notario debe formalizar las escrituras de compraventa y de préstamo hipotecario una vez aceptada la oferta vinculante por el cliente.

Fortuito

Aquel hecho o acontecimiento ajeno a la voluntad de una persona.

Franquicia

Método de colaboración entre dos empresas, por medio del cual una de ellas (franquiciador) cede a la otra (franquiciado), a cambio de una compensación económica, el derecho a fabricar o utilizar



una marca comercial, servicio o producto ya acreditados. El franquiciado aporta la inversión y se compromete a seguir las normas y sistemas establecidos por el franquiciador.

Exoneración del pago de derechos aduaneros o al utilizar algún servicio público.

Es el monto que se encuentra a cargo del Asegurado en caso de producirse el siniestro.

Fraude

Comete fraude el asegurado que participando en la producción de un siniestro, intenta obtener beneficios a través de la indemnización de su compañía de seguros.

Frecuencia de contratación

Es uno de los indicadores que se utilizan para medir la liquidez de un valor. Es el número de días que cotiza un determinado valor en el mercado, en relación con el número total de días hábiles del mismo. Se expresa en tanto por ciento. A mayor frecuencia, más liquidez.

Fuerza mayor

Es aquel hecho imprevisible e inevitable que exime de responsabilidad a quien no pudo cumplir con su obligación.

Fundo indiviso

Aquel que pertenece en propiedad a dos o más personas sin ser susceptible de división.

Fundo que, perteneciendo en propiedad a dos o más personas, se encuentra dividido en cuotas ideales, no siendo susceptible de división.

Fungible

En el lenguaje económico en general, característica de determinados bienes consistente en la absoluta equivalencia, por su homogeneidad, entre elementos individuales de una determinada especie; de modo que pueden intercambiarse unos por otros en cualquier momento, sin que se aprecie ninguna diferencia.

Que se consume con el uso. Son los llamados bienes fungibles.



G

Gananciales

Régimen económico por el que rige el matrimonio en el Derecho civil común español a falta de capitulaciones matrimoniales. A partir de la formalización del contrato matrimonial, todos los ingresos percibidos por ambos cónyuges, constituyen un fondo común, que en caso de disolución del vínculo, se reparte al 50%. No entran en este fondo los bienes adquiridos por los cónyuges con anterioridad a la celebración del matrimonio, ni otros que tengan la condición de privativos de cada uno de ellos, conocidos como bienes parafernales en el caso de la mujer.

Garantía

Cosa o medida que asegura o protege de algún riesgo, o que tiende a satisfacer una necesidad.

Es la protección que se le da al asegurado contra pérdidas que haya sufrido que hayan sido causadas por el incumplimiento de un tercero.

Garantía personal

Los créditos garantizados en forma personal por el deudor son aquellos que deben satisfacerse en forma general sobre todos los bienes presentes y futuros del deudor, pero sin adscripción preferente de ningún bien del patrimonio del deudor a la satisfacción del importe del crédito. Asimismo, si los bienes del deudor salen del ámbito de su patrimonio, difícilmente va a poder hacerse pago con ellos al acreedor, salvo excepciones.

Garantía real

Garantía basada en la sujeción de bienes muebles o inmuebles al cumplimiento de una obligación.

Gastos

Son todos los costes que originan la emisión de las pólizas y el funcionamiento de una aseguradora.

Gastos de comunidad

Cantidad de dinero necesaria para hacer frente a los gastos comunes de una Comunidad de Propietarios.



Cantidad de dinero que se desembolsan en una Comunidad de Propietarios para hacer frente a los gastos comunes de la Comunidad.

Gastos de gestión

Son los producidos por la tramitación y gestión en Notaría, Registro de la Propiedad y Administración de Hacienda. Son efectuados por los profesionales de la entidad que concede la hipoteca.

Gastos de gestoría y de tramitación

Son los gastos del trámite de la escritura, de la liquidación de impuestos de hacienda y de las gestiones en el Registro de la Propiedad.

Gastos de notario

Son los honorarios y los gastos de notario. Se calculan, según la normativa legal, de acuerdo con la responsabilidad hipotecaria, los folios utilizados y las copias expedidas. También varían según la complejidad de la escritura.

Gastos de registro de la propiedad

Son los gastos derivados de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad. Se calculan de acuerdo con la responsabilidad hipotecaria y según una tarifa porcentual establecida legalmente.

Gastos generales

Aquellos gastos consecuencia del mantenimiento, reparación y conservación del edificio que no pueden ser individualizados ni repartidos.

Aquellos que por su carácter ordinario resultan habituales y periódicos en el normal desarrollo de la actividad empresarial.

Gestor

El que defiende unos intereses concretos de otro, o se ocupa de llevar su negocio, siguiendo las instrucciones recibidas.

Gestor administrativo

Profesional liberal con autorización legal cuya actividad, entre otras, es la tramitación y gestión de las escrituras de los préstamos hipotecarios.



Gestoría

Sociedad que se encarga de la tramitación de las escrituras de compraventa y préstamo hipotecario hasta su perfecta Inscripción en el Registro de la Propiedad. Los honorarios que cobra la gestoría por este servicio son deducibles en la declaración de renta.

Glamour

Encanto, sencillez.

Globalización

Libre circulación por todo el mundo de cinco cosas, las mismas para todos: información, mercancías, capitales, tecnologías y personas.

Gravamen

Carga que disminuye el valor de una propiedad. Carga u obligación que recae sobre las personas o las cosas.

Derecho de retención que se registra sobre la propiedad y que se paga al venderse la propiedad.

Gravamen oculto

Cargas que presenta la finca o cosa vendida y que, ocultadas por el vendedor, existen en la cosa vendida al momento de la venta. Los gravámenes ocultos son cargas no conocidas de la finca y no manifestadas por el vendedor al vender la misma.

Grupo inmobiliario

Agrupación empresarial o conjunto de empresas dedicadas al sector de la construcción y gestión de toda clase de bienes inmuebles.

H

Habitación

Cuarto, aposento de una casa.

Habitación ciega

Sin ventilación directa de ninguna clase, trastero. No computable como habitación a efectos de la cédula de habitabilidad de la Generalitat de Catalunya.

Hecho gravoso

Es un acontecimiento que produce una serie de perjuicios en la persona o personas que lo sufren.

Hecho imponible

Acto u operación que genera la obligación a pagar un determinado tributo o impuesto.

Heredad

Es una expresión antigua empleada para referirse a las fincas rústicas.

High Tech

Este concepto se aplica a industrias (alta tecnología) y por extensión a inmuebles con equipamientos e instalaciones de alta tecnología.

Hipoteca

Derecho real por el que se garantiza la devolución de un préstamo. Además de la devolución del dinero entregado, se garantiza el pago de los intereses ordinarios, moratorios, gastos de la eventual reclamación judicial en caso de incumplimiento en el pago.

Contrato por el que se consigue un crédito o un préstamo de dinero con la garantía de un bien inmueble. Derecho real que se constituye en garantía del cumplimiento de unas obligaciones contraídas con un tercero (préstamos, letras). Junto al pago del principal, garantiza el cobro de los intereses ordinarios, moratorios, costas y gastos derivados de la eventual reclamación judicial en caso de incumplimiento en el pago.

Hipoteca con interés fijo o variable

En el caso de un préstamo hipotecario se puede aplicar al principal un interés fijo o variable. Con interés variable el porcentaje subirá o bajará dependiendo de las fluctuaciones del mercado. Las medidas correctoras o el índice de revisión de intereses se fijará en el contra-



to y a su vez se reflejará en escritura pública. Con interés fijo se pacta un porcentaje que siempre será el mismo independientemente de las fluctuaciones mercantiles.

Hipoteca dotal

Sobre el patrimonio del marido y como garantía de la dote aportada por la esposa. Se extinguía en el caso de que muriera ella sin descendencia. Y se debía devolver la dote a los herederos, pero normalmente no se hacía.

Hipotecar

Constituir una hipoteca.

Hipotecario

Concerniente a la hipoteca.

Hipotecas legales

Son aquellas establecidas de forma directa por la ley, y que sólo crean un derecho a exigir la misma a favor de determinadas personas.

Hogar

Se define como un conjunto de personas, que, residiendo en la misma vivienda, comparten los gastos comunes ocasionados por el uso de la vivienda o gastos de alimentación. Se pueden distinguir básicamente dos tipos de hogares, los unipersonales formados solamente por una persona y los multipersonales formados por dos o más personas.

Homogeneización de valores

En el tiempo es referir las unidades monetarias a una misma fecha, actualización de valores referida a un momento concreto (generalmente la fecha en la cual se valora), en la calidad es la aplicación de coeficientes mayoradores o minoradores. La homogeneización de valores también puede ser referente a la cantidad (**«Relativización»**).

Homologación

Confirmación judicial de determinados actos de las partes para su debida constancia y eficacia.



Homologar

Validar o confirmar algo como bueno o aceptable.

Horizonte temporal

Espacio de tiempo.

Hospedaje

Contrato atípico (no regulado en ningún texto legal) por el cual una persona posadero, fondista, etc. se obliga a dar alojamiento y todos los otros servicios que hubieren pactado a otro huésped a cambio del pago de un precio convenido de antemano.

Hueco arquitectónico

Puertas y ventanas.

Hueco del núcleo de comunicaciones vertical

Caja de escalera y ascensor.

Hurto

Apoderarse de una cosa mueble ajena.

I

Ibex-35

Índice oficial del mercado continuo de la Bolsa española, siendo calculado, publicado y difundido en tiempo real por la Sociedad de Bolsas. Lo integran los 35 valores más líquidos ponderando los niveles de capitalización bursátil.

IBI

Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Implementar

Realizar una idea, método, esquema, algoritmo, etc. hasta convertirla en un objeto concreto o en un proceso en estado operativo.

Imponible

Que es susceptible de ser gravado con un impuesto.

Importe

Es la cantidad de dinero que la entidad financiera entrega al cliente. Normalmente no supera el 80% del valor de tasación del bien hipotecado, aunque en condiciones especiales se puede llegar a negociar el 100%. Para estos casos entran en juego factores como la inclusión de avalistas, hecho que ofrece mayores garantías.

Imposición de servidumbre

Imposición de un derecho sobre una finca o un bien de dominio público, a favor de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenece esa finca o bien.

Impuesto

Ingreso público creado por ley y obligatorio para los contribuyentes contemplados en la misma siempre que exista la obligación que lo determina.

Tributo exigido sin contraprestación, cuyo hecho imponible está causado por hechos de naturaleza jurídica o económica que revelan la capacidad económica del sujeto que los realiza.

Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD)

Gravamen que afecta a los actos formalizados en documentos públicos. En el caso de las hipotecas, su base para el cálculo es la del total de responsabilidad hipotecaria y no exclusivamente por el principal del préstamo; sino a la cantidad máxima que la entidad bancaria puede reclamar en caso de impago del préstamo, salvo las excepciones contempladas en la ley sobre subrogación y modificación de hipotecas. La constitución de Hipoteca se halla sujeta al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, cuya cuantía representa el 0,5% sobre el valor total garantizado (principal, intereses y gastos).

Impuesto que recae sobre la documentación formal de determinados actos jurídicos. Por ejemplo este impuesto se debe pagar al formalizar la escritura de compraventa y al firmar el préstamo hipotecario. En el caso de la formalización de la escritura de compraventa, el importe asciende al 0,5% del precio escriturado y es sólo aplicable para viviendas libres, siempre y cuando el IVA sea devengado. El porcentaje cobrado en este impuesto en el momento de



constitución de la hipoteca, asciende al 0,5% de la denominada total responsabilidad hipotecaria, que es la cantidad máxima que el banco puede reclamar en caso de impago del préstamo.

Impuesto que grava los actos formalizados en documentos públicos como por ejemplo las compraventas e hipotecas.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Tasa o impuesto municipal que grava la propiedad de una finca o bien inmueble. Se cobra anualmente y en función al valor catastral asignado a la finca.

Impuesto municipal que grava la titularidad de la vivienda. Se calcula aplicando un porcentaje sobre el valor catastral de la misma. El vendedor debe estar al corriente del pago de dicho impuesto antes de transmitir la vivienda. Se cobra anualmente y en función al valor catastral asignado a la finca.

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos

Tasa o impuesto municipal que grava el aumento de valor de los terrenos y que el vendedor debe pagar, por obligación legal, salvo pacto en contrario, que deberá quedar reflejado en la escritura pública de compraventa. La cantidad a pagar está en función de los años transcurridos entre la antigua compra y la nueva venta, además de la zona en que se halla la finca.

También conocido como plusvalía. Grava el incremento del valor del inmueble, atendiendo a los años transcurridos, el valor catastral, su situación, etc. Lo abona el vendedor en el momento de la operación de compraventa (a no ser que se especifique otra cosa en el contrato) y, como los demás, se calcula sobre el valor escriturado de la vivienda. La cantidad depende de los años transcurridos desde la última liquidación, el municipio, e incluso la zona donde se halle la vivienda dentro del municipio.

Impuesto sobre el incremento del valor del inmueble

Impuesto de naturaleza municipal que grava el incremento de valor de los bienes inmuebles. Este incremento en caso de venta del inmueble debe quedar reflejado en escritura pública. Su cuantía dependerá de los años transcurridos desde la última liquidación, el municipio en que se encuentra y dentro del propio municipio su localización.

Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

Impuesto que tiene por objeto gravar el valor añadido que puede surgir en las distintas fases de producción y distribución de bienes y servicios.

Impuesto indirecto estatal que grava las diferentes fases de la producción de un bien o la prestación de un servicio por el valor incorporado en cada una de esas fases.

Impuesto sobre patrimonio

Es el que grava el acervo de bienes de una persona física (fincas rústicas, urbanas, valores mobiliarios...). Los tipos no suelen ser altos para evitar que se produzca una despatrimonialización del contribuyentes.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP)

Gravamen que afecta a la compraventa de inmuebles. El tipo actual es del 6% en la mayoría del territorio estatal.

Es aquel que grava, entre otras cosas, la compraventa de inmuebles. Este impuesto sólo recaerá sobre las segundas y sucesivas transmisiones del inmueble onerosa inter vivos. El tipo actual es del 7% en Cataluña (5% para los menores de 33 años), y en la mayoría del territorio español es del 6%, aunque hay excepciones.

Impuesto aplicado a la compraventa de viviendas de segunda o posteriores transmisiones. Su importe es del 6% sobre el precio escriturado. En este caso no es de aplicación el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

Todas las segundas y sucesivas compraventas de inmuebles (de segunda mano) están sujetas a este impuesto. En general, el tipo actual es del 6% pero determinadas comunidades autónomas establecen tipos y condiciones especiales.

In extenso

Redacción completa de argumentos, desarrollos de cálculo y verificaciones de una valoración.

Incapacidad

Falta de capacidad o aptitud legal para ejercer derechos y contraer obligaciones.

Incapacitar

Privar de la capacidad jurídica a un mayor de edad, por haberse establecido que no puede administrar por sí mismo su persona y/ o sus bienes.

Indemnización

Pago de una determinada suma de dinero como contrapartida a un daño causado al afectado o a cualquiera de sus posesiones.

Resarcimiento económico del daño o perjuicio que se ha causado.

Es la cantidad a la que está obligada la aseguradora a pagar si se produce un siniestro.

Indemnizar

Resarcir los daños y perjuicios causados.

Índice Banca Privada

Tipo medio de las operaciones de crédito de las entidades bancarias.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Es un indicador económico que muestra la variación de los precios de un conjunto de bienes y servicios (canasta familiar) que consume habitualmente toda la población o un grupo representativo de familias de un estrato socioeconómico.

Índice de referencia/s

Determina el tipo de interés (más el margen) en cada una de las revisiones a partir del periodo inicial o fijo del préstamo. Se utilizan en los préstamos a interés variable.

Índice de referencia CECA

Tipo fijado mensualmente por la Confederación Española de Cajas de Ahorros.

Es el tipo medio de las operaciones de préstamos fijado por la Confederación Española de Cajas de Ahorros.

Indicitar

Indexar.

Indiviso

Sinónimo de comunidad de bienes. Un inmueble pertenece a varias personas en indiviso o proindiviso en proporción matemática a su aportación para la compra de la misma.

Lo que pudiendo ser dividido se mantiene unido. Situación que se da cuando existe pluralidad de propietarios y tutelares y unidad de derecho o de cosa.

El condominio que no está dividido en partes.

Inflación/Deflación

Fenómeno económico consistente en la subida/bajada de precios. La inflación/deflación del dinero es la que se produce en función del IPC. La inflación/deflación inmobiliaria es la que se produce por la del dinero corregida por la plusvalía inmobiliaria de mercado.

Información privilegiada

Información que por su naturaleza puede afectar a la cotización de uno o varios valores, o al mercado en su conjunto, y que aún no ha sido objeto de publicidad o difusión. Aprovechar esta información en beneficio propio, por parte de las personas que debido a su trabajo o posición tienen acceso a la misma (insiders), constituye una práctica ilegal perseguida por las autoridades supervisoras de los mercados de valores. Una manera de obtener tal beneficio, por ejemplo, consiste en comprar o vender acciones de la empresa implicada, antes de que el resto de los participantes del mercado conozcan la información y actúen en consecuencia.

Informe urbanístico

Es aquel informe que define la arquitectura de un inmueble, su emplazamiento, entorno, trazado y definición de viales, accesos, aparcamientos, jardines, monumentos y mobiliario urbano; comunicaciones de superficie y subterráneas, servicios de agua, gas, electricidad y teléfono; proximidad a colegios, centros hospitalarios y bomberos; comercio, áreas de cultura, expansión o recreo y demás características.

Infraseguro

Cuando el valor declarado del bien asegurado es inferior a su valor real.

Inmatriculación

Inscripción por primera vez de un edificio en el Registro de la Propiedad.

Es el acceso por primera vez a las actas del Registro de la propiedad de un inmueble.

Inmueble

Las tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, y los adornos, artefactos o derechos a los cuales atribuye la ley consideración de inmuebles.

Suelo y toda obra de ingeniería y/o arquitectura unida al suelo. No confundir las construcciones e instalaciones (una parte) por el inmueble (el todo, incluido el suelo).

Inmueble ecológico

Inmueble construido con los criterios de sostenibilidad y ahorro energético.

Inmueble en desuso

Inmueble con la vida útil agotada (sin posibilidad rentable de rehabilitar). Su valor debe traducirse por el del suelo vacante con posible deducción del coste total o en parte del derribo del/de los edificio/s existente/s.

Inmuebles afterwards

Inmuebles de nueva construcción o rehabilitados y espacios en general que emergen de lugares que fueron testigos de episodios bélicos, en explotaciones geológicas o en entornos marginales originados por industrias obsoletas. Espacios reciclados.

Inmuebles reciclados

Conversión de edificios en desuso a otros usos (generalmente, viviendas). Rehabilitación integral.

Inquilinato

Es sinónimo de arrendamiento de vivienda. Según el art. 1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. «**Inquilino**» será, en consecuencia, el arrendatario en los contratos de arrendamientos de viviendas.

Inquilino

Persona obligada al pago de una renta por el derecho a uso de un inmueble que no es de su propiedad. Arrendatario.

Inscripción en el Registro de la Propiedad

Para que un préstamo hipotecario pueda tener efectos legales es preciso que figure inscrito en el Registro de la Propiedad.

Insolvencia

Incapacidad para cumplir con las obligaciones por falta de recursos.

Falta de capacidad de pago. Es aquella persona o empresa que se encuentra en una situación en que sus deudas son superiores a su patrimonio, por lo que el deudor deja de pagar a sus acreedores. Esa insolvencia puede ser relativa, donde el deudor tiene patrimonio suficiente pero existe una falta de liquidez por lo que tiene que convertir dicho patrimonio en dinero, o definitiva, donde la insolvencia es total y el patrimonio no cubre las deudas.

Interdictales

Procedimientos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la protección del derecho de posesión. Estos procedimientos interdictales son sumarios y rápidos. Son los siguientes: interdicto de retener y recobrar, interdicto de obra nueva y obra ruinosas, interdicto de adquirir, etc.

Interdicto

Dícese del tipo de proceso que se puede instar para recobrar la propiedad de un bien o para evitar las perturbaciones que pueda sufrir.

Interés (o Tipo de interés)

Es un 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. Puede ser fijo, variable o mixto.

Rendimiento del capital a lo largo del tiempo. Es la retribución que se paga a la entidad financiera por el dinero que presta.

Interés asegurable

Es el interés económico, legal y substancial de quien desee contratar una póliza a los fines de cubrir un riesgo. Es el objeto del contrato.

Interés de demora

Tanto por ciento que se paga sobre las cuotas impagadas de un préstamo y proporcionalmente a los días de retraso en el pago.

Aquél que se puede exigir como castigo cuando no se hace frente a una obligación en los plazos pactados. Porcentaje adicional que se cobra sobre las cuotas impagadas de un préstamo y proporcionalmente a los días de retraso en el pago.

Interés fijo

El tipo de interés nominal permanece invariable a lo largo de la vida del préstamo con independencia de las variaciones del mercado hipotecario. Permite asegurar que aunque varíen los tipos de interés, no cambiarán las condiciones de su préstamo, y pagará siempre lo mismo aunque bajen o suban los intereses.

Cuota de un préstamo que no varía a lo largo de la vida de la operación.

Interés legal del dinero

Interés del dinero aprobado por el Banco de España. A falta de pacto, los intereses concedidos en vía judicial suelen ser los intereses legales del dinero aprobados por el Banco de España en fase de tramitación del proceso, e incrementado en dos puntos en fase de ejecución de la sentencia.

Interés libre de riesgo

Tipo de interés correspondiente a operaciones financieras sin riesgo. Se identifica con las emisiones de empréstitos con la garantía del Estado (Deuda Pública) y se considera un mínimo al que se suma una prima de riesgo correspondiente al riesgo existente en cada operación financiera, tanto por las características de la operación como por la calificación del deudor.

Interés mixto

Tipo de interés que se mantiene fijo durante los primeros años - hasta 10-. Mientras que dure el resto de la vida del préstamo se transforma en variable.

El tipo de interés inicial se mantiene durante un periodo de seis meses o un año (incluso hasta 3 ó 5 años), a partir de ese momento, se recalcula con una periodicidad anual. El interés inicial es superior al de las hipotecas de interés variable y el plazo suele ser menor.

Interés nominal

Es el interés pactado en el momento de realizar una operación determinada, pero que posteriormente puede variar según lo pactado.

Es el porcentaje de interés que aplican las entidades. Para calcularlo no se tienen en cuenta las comisiones ni la periodicidad de pago de las cuotas. No sirve, por tanto, para tener una idea ajustada de lo que nos cobrarán por el préstamo.

Interés variable

Se fija en relación con un índice de referencia, que evoluciona al alza o a la baja según las oscilaciones del mercado, al que se suma un margen o diferencial, estableciéndose una revisión periódica de actualización del índice. En esta modalidad, el tipo de interés se revisa semestralmente, de modo que la cuota mensual se ajusta a las tendencias del mercado. En este caso, el plazo de su préstamo se mantendrá siempre fijo variando periódicamente las cuotas mensuales.

Cuota de un préstamo que cambia a lo largo de la vida de la operación, en función de una referencia.

Este tipo de interés va variando con el paso del tiempo, se produce una revisión periódica del tipo de interés, que puede subir o bajar en función de dicha revisión.

Intermediación financiera

Actuación de las entidades bancarias que reciben los fondos que los ahorradores depositan en ellas para, posteriormente, prestarlos a los que necesitan financiación.

Intermediarios financieros

Personas o entidades que desempeñan una función económica, como mediadores entre los ahorradores y las empresas que precisan financiación. Los bancos desempeñan esta labor de intermediación, mediante la concesión de créditos con los fondos depositados por los ahorradores. En los mercados de valores, la labor de mediación es desarrollada por las empresas de servicios de inversión y las entidades de crédito, y consiste, entre otras actividades, en operar en los mercados por cuenta de los inversores finales. Antes de comenzar a prestar estos servicios, altamente especializados, los intermediarios han de obtener la autorización de los organismos públicos supervisores (Banco de España y CNMV) e inscribirse en sus registros, respetando en todo momento rigurosos requisitos de solvencia y organización interna.

Intestado

Quien muere sin testar o con testamento que carece de validez o eficacia.

Inversiones paneuropeas

Inversiones por toda Europa.

IPC

Índice de Precios al Consumidor.

IRPH

Índice de Referencia de los Préstamos Hipotecarios. Presenta tres clases diferentes, Bancos, Cajas de Ahorro y la totalidad de las entidades. Viene dado por la media de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios nuevos, con un periodo superior a tres años, sin contar los valores extremos de las entidades a las que hace referencia. Es publicado por el Banco de España y con anterioridad se le conocía como DGTPF (Dirección General del Tesoro y Política Financiera). Por lo general, su valor está por encima del MIBOR, aunque su oscilación no es tan frecuente.

IRPH de Bancos

Media ponderada de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios para vivienda libre que hayan sido contratados o renovados en ese mes por el conjunto de bancos privados.

IRPH de Cajas

Igual que el anterior pero referido a las Cajas de Ahorros.

Irretroactividad

Principio legislativo jurídico, según el cual las leyes no tienen efecto en los hechos anteriores a su promulgación, salvo expresa disposición en contrario.

Irrevocable

Lo que no se puede revocar o deshacer jurídicamente.



ITP

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

Ius variandi

Facultad de cambiar, de variar la legislación. En materia urbanística, facultad única y exclusiva de los políticos que rigen el territorio.

IVA

Impuesto sobre el Valor Añadido. Se aplicará sólo en el caso de viviendas nuevas (primera transmisión). El importe se calcula aplicando un porcentaje sobre el precio escriturado. Dicho porcentaje es del 7% en vivienda libre o de protección oficial, y del 3% en viviendas calificadas de protección oficial de régimen especial. La escritura de compraventa de estas viviendas tributan por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, con el 0,50% (0.1% en el País Vasco) del valor declarado de compraventa.

IVSC

Comité de Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standard Committee).

J

Juicio de cognición

Vía de resolución ordinaria para aquellos casos en los que la cantidad objeto del juicio supera las 80.000 pesetas y no excede de las 800.000 pesetas.

Juicio monitorio

Dícese de todo proceso en el que se crea un título ejecutivo a favor del acreedor si, requerido por el tribunal el deudor, éste no cumple la obligación ni formula oposición en el plazo previsto.

Junta de compensación

Está constituida por los propietarios que, aportando los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa las obras de urbanización bajo la vigilancia de la Administración.



Junta de estimación

Tiene como misión fijar el valor de la renta para los establecimientos o locales con industria o negocio propio o que se dediquen a la actividad de espectáculos. Estará compuesta por el Juez de Paz del término municipal donde radique la finca que ejercerá las funciones de presidente y 2 vocales que representarán a las dos partes el conflicto.

Junta de propietarios

Conjunto de todos los copropietarios de un inmueble, órgano supremo de la comunidad, cuyos acuerdos obligan a todos los vecinos de ésta.

Órgano de gobierno de una Comunidad de Propietarios, que se constituye con la reunión de los titulares de los inmuebles, previamente convocados según marca la ley y en reunión ordinaria o extraordinaria.

Junta general de accionistas

Órgano de gobierno supremo de una sociedad; en ella se adoptan por mayoría las principales decisiones societarias y estatutarias. Se regula en los artículos 93 a 114 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Justiprecio

Valoración legal de un determinado inmueble. Normalmente se utiliza para las expropiaciones y otros procesos de tipo jurídico.

Es el valor exacto de un bien a juicio de un tasador profesional.

Justo título

Principio que determina que una persona posee o ha adquirido legítimamente un derecho. Documento que justifica la adquisición de una cosa.

L

Lanzamiento

Conforme a la Ley de Enjuiciamiento Civil, el lanzamiento hace referencia a la fase final de un juicio de desahucio que tiene por ob-



Acto de echar a una persona de su domicilio, lanzarla, sin prórroga o miramiento.

Acto de desalojo de los inquilinos en procedimientos por desahucio.

Largo plazo

Periodo largo de tiempo a efectos de, por ejemplo, la concesión de créditos para la compra de vivienda.

Conforme al nuevo Plan Contable y de conformidad con las Directivas Comunitarias, la frontera temporal entre el corto y el largo plazo está situada en los doce meses.

LAU

Ley de Arrendamientos Urbanos

Laudemio

Cantidad de dinero, normalmente un 2% del precio de la venta, que debe abonar el adquirente de una finca en la que se encuentra constituido un censo enfitéutico, al dueño de la misma, en reconocimiento de la existencia del censo y del dominio directo del mismo sobre la finca.

Laudo

Acuerdo de obligado cumplimiento que dicta la Junta Arbitral y que da fin a su actuación.

Decisión pronunciada por los árbitros o los arbitradores en los asuntos a ellos sometidos voluntariamente por las partes y que tienen fuerza de cosa juzgada.

Leasing

Arrendamiento financiero.

Leasing financiero

Modalidad de pago por la que el usuario, mediante la firma de un contrato de arriendo, satisface a plazos el precio total del bien que adquiere y que se perfecciona con el pago del último o últimos plazos, conocido como valor residual. Se realiza un pago por uso de un bien determinado que se llega a comprar. Es muy similar a la compra a plazos pero con la ventaja para el financiador que con-

serva hasta al final la propiedad del bien; finalmente pasa a ser propiedad del usuario o comprador, que disfruta de las ventajas fiscales.

Legado

Es un bien particular y determinado que, formando parte de la herencia, debe ser pagado o entregado al legatario antes de partirse la herencia, pero después de pagarse las deudas y respetándose siempre las legítimas.

Legar

Donar al testador un legado en favor de otra persona.

Legatario

Quien por testamento recibe un legado.

Legítima

Es el derecho de los parientes más próximos del fallecido para obtener una parte del caudal hereditario, con preferencia sobre cualquier otro heredero o legatario. Haya existido o no testamento, ha de respetarse siempre la parte de la herencia considerada legítima, si no se respeta, el legitimario puede reclamarla.

Es la porción de herencia, que por ley se reserva a los hijos, el viudo/a. La legítima, posee una protección fortísima y sólo se puede dejar de aplicar en casos de desheredación. Nos encontramos con la legítima larga y la estricta. La primera corresponde al tercio propio más otro llamado de **«libre disposición»** que se aplica a la libre voluntad del testador y falta de otra resolución a la prole (hijos) y en su defecto a los herederos forzosos. La legítima corta o estricta, es sólo ese tercio destinado a los hijos o prole, para todos los nacidos de la unión de dos personas concretas. La legítima usufructual o viudal, para el cónyuge que sobreviva al causante. Su carácter es personalísimo no transmisible y realizable sólo en metálico cuando se venda y se hagan las particiones de la herencia.

Lesión

Daño o perjuicio, moral o físico o de cualquier índole que causa detrimento a una persona.

Lesión ultradimidium

Engany a mitges. Pertenece al derecho especial catalán. Contempla la posibilidad del vendedor de pedir en el plazo de cuatro años la rescisión/anulación de la venta o que se le complete el precio, siempre que se demuestre que en el momento de efectuar la venta-transmisión a título de compraventa el inmueble transmitido se vendió por un precio inferior a la mitad del valor real del mercado.

Letra de cambio

Título-valor donde el vendedor se denomina librador y el comprador librado, quien debe pagar al librador o a cualquier otro tenedor de la letra.

Título de crédito, en virtud del cual una persona, el librador, ordena a otra, el librado, que pague a un tercero, el tomador, una suma determinada de dinero en el tiempo que se indique o a su presentación.

Letras del Tesoro

Títulos públicos con un vencimiento a seis y doce meses. Son la oferta más a corto plazo del Estado y suelen formar parte de la cartera de los fondos en activos del mercado monetario (FIAMM). Son los activos más protegidos de las oscilaciones de los tipos de interés y aumentan su interés cuando el mercado comienza a subir tipos.

Levantamiento judicial de bienes

Ajuste y conclusión de un patrimonio.

Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)

Esta ley regula los contratos de alquiler de cualquier tipo de inmueble.

Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)

Ley que regula la actuación de los diferentes agentes actuantes en una construcción y los derechos de los compradores.

Ley de Propiedad Horizontal (LPH)

Ley que regula el ámbito de la vivienda englobada en edificios plurifamiliares (por ejemplo un bloque de pisos).

Libertad de cargas

Constatación de que la finca que se quiere adquirir no tiene ningún derecho limitado y que su titular es dueño sin restricciones (por ejemplo de otras hipotecas).

Librado

Es la persona que se verá liberado con el pago del efecto.

Librador

Es la persona que hará efectivo el pago en metálico o sustituto del efecto.

Libre de cargas

Se dice de la finca sobre la que no pesa ninguna limitación a su dominio. Es decir, sobre la que no existen hipotecas, censos, cláusulas resolutorias, usufructos, etc. u otras limitaciones.

Licencia

Autorización administrativa necesaria para construir o reformar un inmueble destinado a viviendas o usos industriales, o bien para la realización de una obra de infraestructura. La licencia de obras se concede una vez comprado que la utilización que se pretende se ajusta a los planes de ordenación, aunque el derecho a construir ya existiese por sí mismo.

Licencia de apertura

Es aquella que se debe solicitar para la apertura de una instalación o negocio.

Permiso expedido por la autoridad municipal, necesario para el inicio de una actividad comercial abierta al público.

Licencia de obras

Es la autorización que el Ayuntamiento debe dar para poder realizar cualquier obra de construcción, mejora o mantenimiento de una vivienda.

Licencia de primera ocupación

Autorización que el Ayuntamiento da cuando se finaliza una construcción y que certifica que puede ser utilizada como vivienda.

La otorga el Ayuntamiento y acredita que la vivienda cumple los requisitos imprescindibles de seguridad y edificación.

Licencia por la que la Administración, una vez a verificado que la nueva construcción cumple los requisitos exigidos, permite que el edificio sea ocupado o licencia por medio de la cual el Ayuntamiento acredita que la vivienda cumple las condiciones exigidas en la licencia de edificación.

Licencia municipal de obras

Documento emitido por el Ayuntamiento por el que se otorga el derecho a edificar y a iniciar las obras, acreditando la comprobación administrativa de que la obra autorizada se sujeta a condiciones urbanísticas y técnicas establecidas por las correspondientes ordenanzas municipales que rigen en su emplazamiento.

Licencia urbanística

Acto administrativo mediante el cual adquiere efectividad la posibilidad de parcelación, edificación, demolición, ocupación, aprovechamiento..., previa concreción de lo establecido al respecto en las leyes, planes de ordenación y el resto de la normativa urbanística.

Licitación

Acción de ofrecer precio por una cosa en subasta o almoneda.

Venta o compra de una cosa en subasta pública. En derecho público, acto por el cual el Estado concede contratos para la ejecución de obras de interés público; la adjudicación definitiva de dichos contratos es precedida de un concurso o subasta en el que varias personas, naturales o morales, presentan sus cotizaciones o los precios que cobrarían por la ejecución del contrato.

Limitación

Características de algunas hipotecas que protege la cuota contras las subidas de los tipos de interés con relación al IPC.

Límite de crédito

Es la cantidad máxima de la que se puede disponer en un crédito. Cuando, por alguna razón se sobrepasa, se produce un sobregiro.

Cantidad máxima que puede disponer un cliente de un crédito bancario, que será establecida de acuerdo al riesgo tolerable para cada prestatario.

Límite de riesgo

Cantidad máxima de financiación que, por cualquier concepto, una entidad bancaria autoriza a un cliente.

Límite máximo y mínimo

En los contratos de hipotecas de tipo variable, existe una cláusula que refleja el límite máximo que el interés puede alcanzar.

Linderos

Límites de una vivienda con otras fincas, viviendas o con la calle. Aquellas señales que marcan los límites de una finca o predio.

Liquidar

Es la fase final por la que se culmina una operación sobre valores, mediante la entrega de los títulos por parte del vendedor, y de los fondos por parte del comprador. Si los títulos no tienen representación física sino contable, la entrega de los títulos se sustituye por el apunte correspondiente a favor del comprador.

Liquidez

Cualidad de una inversión, por la cual es posible su transformación inmediata en efectivo. Para los valores cotizados, un buen grado de liquidez significa en general elevados volúmenes y frecuencias de contratación, y escasa diferencia entre los precios de compra y venta. Eso significa que se pueden comprar y vender valores, de forma instantánea, sin que el precio de la operación se vea afectado por ausencia de contrapartidas.

Litigio

Controversia o contienda de índole judicial.

Expresión empleada para referirse a la existencia de un procedimiento judicial (también llamado pleito).

Litisconsorcio

Figura o circunstancias que obligan a dirigir la demanda o proceso contra las personas que pueden resultar afectadas por una sentencia que se vaya a dictar y que inicialmente pueden no haber sido parte del pleito por falta de dirigir la demanda contra las mismas.

Local de negocio

Edificación habitable cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el ejercicio en ella, con establecimiento abierto, de una actividad de industrial, comercio o de enseñanza con fin lucrativo.

Local precintado

Local cerrado, vacuo, libre y expedito.

Lodge

Casita del jardinero, guarida, choza, cabaña.

LOE

Ley de Ordenación de la Edificación.

Loft

Desván, buhardilla, sobrado, galería, piso superior.

Logística

Sector industrial de distribución y transporte.

LPH

Ley de Propiedad Horizontal.

Lucrarse

Sacar provecho de algún negocio.

Lucrativo

Que produce utilidad y/o ganancia.

Lucro cesante

Aplicable sólo en los casos de muerte de personas físicas o de cese de personas jurídicas (= cierre definitivo de empresas). Por lo tanto, no es aplicable este concepto como tal en los casos de procesos urbanísticos, expropiación incluida.

Lo que se deja de ganar como consecuencia de ese daño.

M

Mala fe

Actitud fraudulenta de una persona con ánimo de defraudar o perjudicar a otra.

Mancomunado

Unido para un fin.

Mancomunidad

Situación de concurrencia de varios acreedores o deudores, en la que el crédito o deuda se entiende dividido en tantas partes como acreedores o deudores haya.

Contrato con pluralidad de deudores, en el que estos se encuentran obligados a pagar una cantidad o hacer una cosa, y según el cual pueden pagar o cumplir cada uno una parte o pagar o cumplir cada uno la totalidad de la obligación al acreedor o acreedores.

Régimen jurídico de las obligaciones que afecta a deudores y acreedores cuando en una u otra posición jurídica existe una multiplicidad de personas. Este régimen implica el que únicamente podrá reclamarse a cada deudor la parte proporcional del crédito que le afecte y no la totalidad del mismo (a diferencia del régimen de solidaridad).

Mansiones señoriales

En esta categoría se incluyen las masías, casas emblemáticas, castillos y palacios.

Mantenimiento

Incluye los gastos y acciones ejecutadas para mantener una propiedad en condición de llevar a cabo eficientemente el servicio para la cual es usada.



Margen

En el lenguaje de los Euromercados, el margen es el diferencial de interés que se añade o se resta al tipo de interés de referencia estipulado (por ejemplo el MIBOR a 3 meses, el Libor a 6 meses, etc.) para establecer el tipo de interés bruto que debe pagarse o percibirse por una deuda o depósito durante el tiempo que abarque el periodo de revisión estipulado.

Interés que se añade al índice de un préstamo para determinar el cambio en la tasa de interés variable.

Margen o Diferencial

No es más que la cantidad que las entidades suman al índice de referencia que se ha tomado como base para actualizar las tasas de interés en los préstamos hipotecarios con interés variable (por ejemplo MIBOR + 0,5).

Mas

Casa con las tierras que le pertenecen.

Mayoría

Número mayor de votos en una votación, sin llegar a la mayoría absoluta.

Cantidad mayor de personas que en una reunión, asociación o nación comparten una misma opinión.

Mayoría absoluta

En una votación se obtiene mayoría absoluta en una propuesta cuando ésta es aceptada o rechazada por la mitad más uno de los votos posibles.

Mediador

Persona o entidad que actúa como intermediario en todo tipo de operaciones financieras o bursátiles.

Medianería

Pared común a dos casas u otras construcciones contiguas. Este término también se aplica a la cerca, vallado o seto vivo común a dos predios (haciendas) rústicos que deslinda.

Mejora

Es un gasto que se realiza para aumentar la utilidad o la deseabilidad de un inmueble en el mercado.

Mejoras útiles

Las mejoras útiles son aquellas que se realizan en la finca por el arrendatario, al objeto de mejorar las condiciones de disfrute de la misma. No son necesarias en el sentido de imprescindibles, ni de mero lujo o recreo, sino meramente útiles, al favorecer la forma de disfrutar la cosa arrendada.

Memoria de calidades

Documento que describe la naturaleza y calidad de los diferentes materiales que van a ser utilizados en la obra. También es el documento que los describe de cara al comprador. Es de obligado cumplimiento ser entregado por el promotor.

Memoria del Plan General de Ordenación Urbana

Dícese del documento del Plan General de Ordenación Urbana que define los objetivos generales, las conclusiones de la información urbanística, la justificación del modelo territorial elegido y las características del proyecto futuro que comporta el Plan General.

Mercado AI AF

La Asociación de Intermediarios de Activos Financieros es un mercado español de renta fija. Es un mercado secundario organizado, en el que se negocian todo tipo de valores de renta fija (excepto bonos convertibles y deuda pública). Se orienta de forma preferente a inversores institucionales.

Mercado ajustado

Se llama así al mercado que se caracteriza por sus elevados volúmenes de contratación, y por la existencia de diferenciales muy estrechos entre los precios de oferta y demanda.

Mercado continuo

Sistema informatizado de contratación, que en general permite la negociación de los principales valores negociados en la Bolsa española, de forma ininterrumpida, durante un amplio horario preestablecido.

Mercado de corros

Sistema de contratación bursátil, en el que los operadores miembros de la Bolsa se reúnen físicamente en el salón de contratación («**parqué**»), para negociar de viva voz. En la actualidad, este mercado tiene en España un carácter residual, ya que representa un porcentaje mínimo de la contratación, aunque congrega un gran número de compañías de escasa liquidez.

Mercado de deuda pública anotada

Mercado regido en un principio por el Banco de España, y ahora integrado en la plataforma SENAF, en el que se negocian bonos, obligaciones y letras del Tesoro, así como deuda emitida por las Comunidades Autónomas y algunos organismos públicos.

Mercado estrecho

Se emplea esta expresión para referirse a mercados poco líquidos y, como consecuencia, poco representativos. En general, son mercados con escasa oferta y demanda.

Mercado hipotecario

Aquel donde se negocian créditos y préstamos con garantía de bienes inmuebles y los valores empleado para su financiación.

Mercado inmobiliario

Se define como el conjunto de operaciones (compraventa y arrendamientos) que se realizan en un área determinada así como sus evoluciones y predicciones. Debe englobar al menos un análisis de la Demanda (calidad y nivel de acceso), de Expectativas futuras (relación oferta/demanda), revalorización, etc.).

Mercado local

El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para sus comparables dentro del territorio nacional.

Mercado monetario

Aquel en el que se intercambia tanto dinero como activos financieros sustitutivos de dinero.

Mercados

Submercados, para cada uso y tipología específicos.

Mercadotecnia

Marketing. Técnica de crear o mejorar un mercado. Concepto contrapuesto al de «**venting**».

Metamorfosis

Transformación o mudanza de una cosa a otra.

Método residual dinámico

Método de valoración a partir de inversiones con valores esperados.

Método residual estático

Método de valoración a partir de inversiones con valores actuales.

Métodos metajurídicos

No contemplados o más allá de la Ley (ej.: Métodos éticos).

MIBOR (Madrid InterBank Offered Rate)

Media de los tipos de interés de las operaciones a plazo de un año efectuadas durante ese mes en el mercado interbancario de Madrid.

Interés al que las entidades financieras ofrecen fondos, en pesetas, en el mercado interbancario español. Suele utilizarse como referencia en los créditos y préstamos a tipo de interés variable. Sustituido por el EURIBOR.

Se entiende así al tipo de interés al que las entidades bancarias se prestan dinero entre ellas en el mercado interbancario. Existen diferentes tipos en función del plazo, siendo el MIBOR a un año, el más corriente en préstamos hipotecarios. Es muy sensible al cambio, en función de las expectativas económicas, políticas y financieras que se den en el entorno, además de situarse como el índice más bajo de cuantos se utilizan, por lo que el diferencial que se le

impone suele ser más alto dentro de la tipología de índices de referencia. Con la entrada del Euro, el MIBOR será sustituido por el EURIBOR, que tendrá las mismas características. A la hora de revisar el tipo de interés, en los casos de hipotecas con tipo variable, debemos exigir la aplicación del EURIBOR a la entidad bancaria.

Minimalismo

Tendencia actual basada en simplificar al máximo (minimizar) la composición arquitectónica, la decoración, los ambientes (1990-2000). Se fundamenta en un proceso de reducción de la arquitectura en sus conceptos básicos de espacio, luz y forma más que en un mecanismo de sustracción, negación o ausencia del ornamento en un canto al puritanismo. El minimalismo en diseño de interiores es mucho más que superficies desnudas de color blanco (monocromismo blanco y culto al vacío); no se trata tan sólo de «**simplicidad**», también es una cuestión de «**emoción**» conseguida sobre la base del silencio y la esencialidad. Es la búsqueda del significado que se encuentra en la sutileza de las texturas y en las brillantes vibraciones de los toques de color, más allá de la pureza y la sencillez del blanco.

Minusvalías

Pérdidas generadas por una disminución del valor de una inversión (caída de la cotización de las acciones, disminución del valor liquidativo de un fondo, etc.). Mientras se mantiene la inversión, las minusvalías son potenciales. Deshacerla supone la realización de las minusvalías, al hacerse efectivas las pérdidas.

Minusvaloración

Consiste en valorar una cosa por debajo de su valor real.

Minuta

Borrador o extracto de un documento que se hace anotando los puntos principales que serán utilizados en su redacción final.

Moda

Concepto inaplicable en el análisis de las muestras de mercado para el método de comparación por no disponer de un número suficiente para ello. En sustitución, se puede corregir el valor medio del sumatorio de las muestras en función de las sumas de valores de las franjas superior e inferior partiendo de dicho valor medio.



Módulos

Valores referentes de los mercados inmobiliarios teóricos: el de capitales y el de rentas equivalente. Valores inmobiliarios.

Mojón

Señal, generalmente en piedras, que se ponen en los linderos de propiedades rústicos o fronteras internas o externas para delimitar con claridad la propiedad, las divisiones políticas internas y las fronteras de un Estado.

Mora

Retraso en el cumplimiento de una obligación (por ejemplo el pago de una deuda), que provoca el devengo del interés moratorio pactado.

Retraso o demora en el cumplimiento de una obligación exigible.

Retraso en el pago de una deuda que provoca el cobro de un interés de demora.

Moratoria

Se dice del plazo solicitado o impuesto para no hacer frente inmediatamente al pago de una deuda ya vencida.

Prórroga que se concede para el cumplimiento de una obligación antes del vencimiento del mismo.

More solito

Según la costumbre al uso.

Morosidad

En el contexto de la comunidad de propietarios, es el que no paga a su debido tiempo su cuota de participación en la copropiedad para afrontar los gastos de la finca.

Retraso en el pago de una deuda.

Moroso

Aquel que retrasa el pago de sus deudas sin causa justificada. Quien se atrasa en el cumplimiento de una obligación.

El que se retrasa en el pago de sus deudas sin una causa justificada.

Multipropiedad

Utilización de un inmueble por un periodo de tiempo de forma periódica todos los años, en perpetuidad o por un plazo establecido. Se puede organizar de diversas maneras que varían según la configuración jurídica adoptada. La ley actual no lo denomina multipropiedad sino **«Tiempo Compartido»**.

Propiedad compartida. Si se comparte la superficie totalmente se trata de una propiedad indivisa, si se comparte la superficie parcialmente (sólo en los espacios y elementos comunes del inmueble) se trata de una propiedad horizontal. Si se comparte en periodos de tiempo se trata de **«Time Sharing»** (tiempo compartido).

Multipropiedad por repetición interna

Es el establecimiento de deudores, a todos los que beneficie el pago de esas cantidades, en la proporción ideal traducida, en su tiempo de disfrute, liberándose sólo en beneficiado cuando se haya hecho el pago total de la cantidad adeudada. Y eso porque como en una comunidad de propietarios, la firma del presidente obliga de manera solidaria a todos los integrantes de la comunidad.

Multipropiedad solidaria

El pago de cualquiera de los copropietarios libera a los demás.

Multiuso

Varios usos distribuidos unitariamente entre las entidades (o unitarias) autónomas.

Mutualidad

Es una entidad aseguradora que está formada por una asociación de personas, llamadas mutualistas, que afrontan entre sí los riesgos que individualmente le corresponden.

N

National Trust

Organización británica dedicada a la conservación de objetos y, en consecuencia, al fomento de la destreza de los artesanos: se necesita reparar muros de piedras, poner cercas, instalar escaleras, construir puertas y vallas, renovar techumbres, etc. Ha creado varios



talleres por todo el país en los que se exhiben y preservan un gran número de viejos artefactos.

Necesidades operativas de fondos

Volumen de recursos necesarios para financiar las operaciones del día a día de la empresa. Desde un punto de vista contable, puede calcularse como la diferencia entre el activo circulante y los pasivos espontáneos.

Negligencia

Comportamiento de una persona que no actúa o lo hace de forma diferente a como lo haría una persona juiciosa.

Negociación

Discusión formal entre partes, sobre un tema determinado, para intentar llegar a un acuerdo ventajoso para todo el mundo.

Negociación de efectos

La entrega de letras de cambio o de pagarés a una institución financiera para que efectúe los descuentos o bien la gestión de cobro.

Negocio

Actividad económica llevada a cabo con ánimo de lucro.

Negotium

No ocio.

Neto

La cantidad, el producto, las ganancias, etc., al cual se han aplicado unas deducciones determinadas.

NIF

Número de Identificación Fiscal. Código que identifica a una empresa ante la administración de hacienda para el pago de sus obligaciones tributarias.

Nivel de precios

Índice representativo de la elevación o el descenso de los precios respecto a los de un año base, que expresa las variaciones del poder adquisitivo del dinero.

Niveles de standing

Niveles de confort y bienestar: alto, medio o bajo.

Niveles socioculturales

En función del concepto de ignorancia como falta de cultura y/o ciencia. La ignorancia que no tiene disculpa en quien la tiene es ignorancia supina, la falta de conocimientos sobre cierta materia que se debería conocer es ignorancia crasa.

Normas urbanísticas del PGOU

Documento del Plan General de Ordenación Urbana, donde se definen las condiciones generales y particulares de las diferentes clases y categorías del suelo.

Nota de cargo

Documento mediante el cual se informa al deudor que se ha realizado un cargo en su cuenta.

Nota marginal

Asiento de carácter accesorio, que figura en los libros del Registro de la Propiedad, que indica alteraciones en la situación registral de la finca en cuestión.

Es la mención, en uno de los márgenes de la nota simple, por el cual se escribe cualquier incidencia sobre la vida de la finca.

Nota registral

Certificado oficial emitido por el titular del Registro de la Propiedad sobre las circunstancias concretas de esa vivienda.

Nota simple

Certificación del estado legal de una vivienda o finca, que se obtiene previa petición al Registro de la Propiedad.



Es una certificación del Registro de la Propiedad, en la cual se describen las cargas y la titularidad desde el momento de constitución.

Nota simple registral

Documento expedido por el Registro de la Propiedad en el que se refleja la existencia o no de cargas que afecten a la finca y cuyo precio es de 580 ptas. o 3.000 ptas. más IVA si se hace a través de profesionales.

Es el documento que nos ofrece el Registro de la Propiedad, legitimado por el Registrador, sobre el estado de cargas de la vivienda (quién es el propietario, si hay hipotecas previas, o problemas de cualquier tipo por herederos, etc.) que tiene la vivienda que se va a adquirir.

Notaría

El Notario da fe pública, es decir, certifica la operación. Puede ser elegido libremente por el comprador. Se consideran gastos de notaría: 1) los que se producen por el otorgamiento de la escritura del préstamo hipotecario. Estos aranceles tienen como base imponible lo que se llama **«responsabilidad hipotecaria»**, aplicándose un porcentaje de tarifa establecido legalmente sobre esta base. 2) Importe de los folios utilizados y de las copias expedidas, el cual está asimismo establecido de forma legal.

Notario

Persona que redacta los escritos públicos y da fe pública de los contratos en que interviene, es decir, certifica la operación y podrá ser elegido libremente por el solicitante de entre los que operen en la plaza de la finca hipotecada o del domicilio fiscal del solicitante.

Funcionario público que autoriza y da fe al contenido de determinados documentos, como son los contratos de compraventa y de préstamo hipotecario. El notario apreciará la legalidad de todas las condiciones del contrato y actúa con independencia de las partes. Sus honorarios están regulados por Ley.

Notificación del siniestro

Una vez que se ha producido el siniestro, existe el deber de notificar a la aseguradora lo que ha ocurrido. Si no se declara en el plazo que está establecido en el contrato, la aseguradora podrá pedir una indemnización por los daños que haya producido la falta de

notificación en el plazo establecido, pero nunca se perderá la indemnización, a no ser que hubiera mediado dolo o mala fe.

Novación

Cambio de condiciones o elementos de un contrato. Negociar con la entidad financiera un cambio en el tipo de interés y/o el plazo. Los gastos asociados están limitados. Consiste simplemente en un acuerdo con el Banco o Caja de Ahorros para aplicar un tipo de interés inferior o cambiar las reglas de cálculo del interés. Junto con la mejora de las condiciones de interés se puede pactar también una alteración del plazo pactado. Esta solución es, sin duda, la más ventajosa ya que los gastos son mínimos.

Documento público en el que se modifica, por acuerdo de las partes, alguna de las condiciones de un préstamo hipotecario que había sido formalizado previamente.

Novación hipotecaria

Proceso de renovación de las condiciones de un crédito hipotecario sin cambiar de entidad financiera al objeto de mejorarlas. Al igual que en la subrogación, existen exenciones fiscales (en el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados) y reducciones en las tarifas de notarios y registro.

Nuda propiedad

La propiedad plena que supone el disfrute total de un inmueble se desdobra en dos partes, usufructo y nuda propiedad. El nudo propietario del bien tiene restringido el uso y disfrute, que corresponde al usufructuario, hasta el momento en el que el usufructo se extinga. En este momento el nudo propietario alcanza la plena propiedad y disfrute.

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, conforme dispone el art. 348 del Código Civil.

Unidos definen al estatuto o esfera de derechos completa del propietario. Se puede dividir el uso y la nuda propiedad, que es tanto como decir, que uno paga los impuestos (nudo propietario) y otro disfruta el posible beneficio, ya sea como inquilino o con la posible renta que se puede generar. Es lo que se suele hacer, entre personas mayores y sus hijos, los primeros se quedan con el usufructo y los segundos con la nuda propiedad.

Nudo propietario

Propietario de un bien que cede su uso y disfrute a otro.

Cuando en el derecho real de usufructo se disocia el uso y la propiedad de la cosa, al usufructuario se le concede el uso y disfrute de la misma (el derecho a aprovecharse, gestionar y explotar económicamente la misma), y al propietario de la cosa, el simple título de tal y, como tal, se le denomina nudo propietario. Se excluye al propietario de todo derecho de aprovechamiento de la cosa.

Nuevo mercado

Segmento de negociación de la Bolsa española creado a finales de 1999. Se orienta a la contratación de valores de empresas de reciente creación, pertenecientes al sector de la tecnología punta o dedicadas a actividades a las que se supone un alto potencial de crecimiento, pero también mayores niveles de riesgo.

Nulidad de la póliza

Es la falta de efectos de la póliza que tiene unos efectos jurídicos. Puede ser: a) Nulidad ex tunc: Es cuando la póliza no ha producido efectos nunca, es como la nulidad absoluta. b) Nulidad ex nunc: La nulidad comienza cuando la declara el Juez.

O

Obligación

Relación jurídica por la que una persona, acreedor, tiene la facultad de exigir a otra, deudor, un determinado comportamiento, positivo o negativo, para la satisfacción de un interés propio.

Valor mobiliario que representa una parte proporcional de un empréstito. La sociedad emisora se compromete a retribuir a los tenedores de los valores (obligacionistas) con un interés que puede ser fijo o variable, y a devolver el capital aportado, en la fecha establecida para el vencimiento de los títulos.

Título que representa una parte del capital prestado por una sociedad financiera, industrial o comercial.

Obligaciones convertibles

Son aquellas que otorgan a su titular el derecho a convertirlas en acciones (bien de la sociedad emisora o de otra), según las condicio-

nes establecidas en el folleto de la emisión. Se regulan en los arts. 292 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas.

Obligaciones de saneamiento

Obligación de todo vendedor de devolverle al comprador el precio más daños y perjuicios, o simplemente restituir parte del precio, si la cosa transmitida tiene defectos. Hay dos tipos de saneamiento.

Obra nueva

Edificación o construcción nueva sobre un antiguo solar. Su inscripción en el Registro de la Propiedad supone la creación de una nueva finca registral por desaparición de la finca de procedencia o solar.

Obras de conservación

Obras necesarias para el correcto mantenimiento de un bien.

Obras de mejora

Obras realizadas de forma voluntaria para mejorar un bien.

Obras en edificios construidos

Son las que se efectúan sin alterar las posiciones de fachadas, cubiertas y patios (que definen el volumen ya edificado). Según afecten a todo o a parte del edificio serán de carácter general, carácter parcial o de carácter puntual. Y podrán ser obras de: restauración, conservación, rehabilitación, acondicionamiento, reestructuración, reconstrucción general, reparación o de reconfiguración exterior.

OCT

Oficina de Control Técnico. Entidad de Control capacitada para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra, conforme con el proyecto y la normativa aplicable y según la Ley de Ordenación de la Edificabilidad.

Redacta los informes sobre unos controles determinados que hace sobre el proyecto y en ciertas etapas de la ejecución de la obra, información que permite a la aseguradora controlar el riesgo asumido (LOE). Esta información puede tener unos efectos sobre el desarrollo de la obra, de forma que el promotor, la dirección de la ejecución

de la obra y otros agentes podrían tener que introducir, en consecuencia, cambios en las previsiones iniciales.

Ocupación

Invadir una propiedad o un bien que no es de nuestra propiedad. Se utiliza esta expresión como modo de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo.

Modo originario de adquirir la propiedad que consiste en el apoderamiento o aprehensión de una cosa o predio que no tiene propietario.

Ocupante

El que se apodera de algo que no tiene dueño.

Ocupar

Apoderarse efectivamente de un bien o una cosa.

OFA

Oficina del Asegurado. Es la asociación para la defensa y protección del asegurado en España y que se encarga de dar solución a todos los problemas que puedan surgir con cualquier clase de seguro.

Oferta

Conjunto de bienes o servicios que los agentes económicos, en calidad de vendedores, ponen a disposición del mercado a un precio y en un momento determinados. Acción de ofrecer un producto en condiciones de venta ventajosas para el comprador.

Oferta de compra

Conjunto de condiciones tanto económicas como de cualquier otro tipo, que está dispuesta a aceptar la parte compradora a fin de obtener la titularidad del inmueble.

Oferta pública de venta de acciones

Operación de mercado primario que consiste en ofrecer al público una parte o la totalidad del capital social de una empresa. Puede promoverse con motivo de la privatización de una empresa pública, en el momento de la salida a Bolsa de empresas privadas, o bien porque un accionista mayoritario o de control desee desprenderse de una participación importante en una sociedad cotizada.

Oferta vinculante

Existen dos conceptos distintos: A) En el caso de subrogación de un préstamo hipotecario entre entidades financieras, la Oferta Vinculante es el documento que la entidad que quiere subrogarse en el préstamo, envía a la entidad acreedora primera, con las nuevas condiciones de tipo de interés que va a aplicar al cliente en caso de que éste finalmente se cambie de entidad. B) En las nuevas hipotecas la Oferta Vinculante es un documento que las entidades de crédito tienen obligación de entregar al cliente, y que debe contener todas las condiciones financieras del préstamo; la validez de esta oferta no puede ser inferior a diez días hábiles a partir de su fecha de entrega. La Orden Ministerial del 5/5/94 sobre transparencia de los préstamos hipotecarios y la Circular 5/94 del Banco de España que la desarrolla, establece con carácter general que las entidades de crédito una vez estudiado y aprobado un préstamo hipotecario, garantizado por una vivienda por importe igual o inferior a 25.000.000 ptas./150.253,03 euros, y cuyo titular sea una persona física, tienen la obligación de entregar una Oferta Vinculante. Una vez que la entidad financiera ha estudiado el expediente de concesión de la hipoteca y lo ha aprobado, informa al cliente sobre las condiciones del préstamo y se ve obligado a mantener esas condiciones como mínimo durante diez días, aunque en la práctica suele ser un mes.

Es el documento con una vigencia mínima de 10 días y que debe concretar hasta el último detalle de todos los elementos del préstamo hipotecario, como son: Importe y forma de entrega del préstamo, amortización (número de cuotas, periodicidad de pago, importe y fecha de pago de la primera y última cuota, condiciones en caso de amortización parcial), interés (nominal, si es fijo, variable y en este último caso, cómo, cuándo y en función de qué índice de referencia varía y el diferencial que se aplicará), comisiones (comisión de apertura y de cancelación total o parcial), otros gastos que corren a cargo del prestatario (tasación, aranceles notariales y registrales, etc., TAE (Tasa Anual Equivalente)).

Oferta vinculante para hipotecas nuevas

Es un documento que las entidades de crédito, de acuerdo con la orden del 5 de mayo de 1994 sobre la transparencia de los préstamos hipotecarios, tienen la obligación de librar al cliente y que recoge todas las condiciones financieras del préstamo hipotecario ofertado. La validez de la oferta es de diez días hábiles a partir de la fecha de entrega. Esta oferta vinculante es obligatoria para los préstamos hipotecarios a particulares sobre viviendas con un capital igual o inferior a 25.000.000 ptas./150.253,02 euros.



Oferta vinculante para la subrogación de hipotecas entre entidades financieras

Es el documento que la entidad que se quiere subrogar en una hipoteca envía a la entidad prestataria actual, con las nuevas condiciones de tipo de interés que aplicará al cliente si cambia de entidad.

Oficina central

Oficina desde la cual se dirige una empresa o una entidad y de la cual dependen las sucursales.

Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC)

Organismo dependiente de los Ayuntamientos, que recoge e intenta solucionar quejas y reclamaciones.

Ofimática

Conjunto de técnicas y de medios informáticos que están orientados a la automatización de las tareas de oficina y, principalmente, al trato y a la comunicación de la palabra, la escritura y la imagen.

Ofrecimiento de pago

Es la voluntad expresa del deudor al acreedor de cumplir con sus deudas.

OMIC

Oficina Municipal de Información al Consumidor.

Oneroso

Lo que implica alguna contraprestación. Gravoso, que tiene un coste, no es gratuito.

On-line

Gestión mediante procedimiento informático, vía Internet.

OPA (Oferta Pública de Acciones)

Esta oferta la hace algún inversor interesado en adquirir la totalidad de las acciones de una sociedad o un paquete importante de ellas. Las OPAs proliferan en los mercados bajistas, ya que resulta barato

para un inversor hacerse con el control de la sociedad o con un paquete importante de acciones.

OPA de exclusión

Cuando un inversor, obviamente grande, lanza una OPA de exclusión busca sacar ese valor del mercado. Al inversor se le pone en una encrucijada ya que si no acude a la OPA sus acciones se quedarán sin liquidez para vender o comprar más.

Opción de compra

Derecho a comprar un activo en una fecha futura por el precio pactado. La opción de compra se adquiere, normalmente, adelantando una cierta cantidad del dinero sobre el precio total del inmueble. Tener una opción de compra sobre el inmueble que quiere adquirir, le permite disponer de más tiempo para contratar un préstamo o buscar un inmueble mejor.

Opción financiera

Contrato que implica el derecho a comprar o vender una determinada cuantía del activo subyacente, a un precio preestablecido (precio de ejercicio), y en un plazo estipulado.

Operación acordeón

Operación societaria especial, que consiste en una reducción y ampliación de capital simultáneas, con el fin de sanear económicamente una sociedad. En primer lugar, el capital social se reduce a cero, o por debajo de la cifra mínima legal, y al mismo tiempo se incrementa hasta una cifra igual o superior a dicha cifra mínima. No es obligatorio alcanzar el volumen previo a la reducción. Estas operaciones suelen estar vinculadas a un nuevo proyecto, de manera que, tras adaptar la cifra de capital social a las pérdidas registradas, se espera disponer de nuevos recursos financieros, como consecuencia de la ampliación.

Operación al contado

Es aquella en la que no existe diferimiento en la liquidación, más allá de los plazos operativos establecidos por el mercado en el que se realice la contratación. Por ejemplo, en la actualidad en la Bolsa española una operación de contado se liquida en D+3 (es decir, transcurren tres días hábiles entre la fecha de contratación y la de liquidación). En los mercados de divisas, las operaciones al contado

(también se denominan spot) son las que se liquidan en un máximo de dos días; si se supera ese periodo, la operación es a plazos (forward). En el mercado de deuda anotada, se consideran al contado las operaciones que se realizan hasta 7 días hábiles después de la negociación.

Operación de activo

Es una operación que conceden los bancos a sus clientes, como la concesión de créditos, préstamos, descuentos, etc., y reciben este nombre porque ésta operación se contabiliza en la parte de activo del balance del banco.

Opportunity funds

Son fondos de inversión privados de renta variable (generalmente norteamericanos) que buscan oportunidades de inversión en el mercado inmobiliario para obtener elevadas rentabilidades. Funcionan con un elevado apalancamiento financiero. El riesgo asumido es elevado pero la rentabilidad también puede ser excepcional. En el momento de su liquidación, es posible que algunos de estos fondos traspasen su cartera consolidada a un REIT.

Optante

Persona que tiene derecho a celebrar efectivamente el contrato. Titular del derecho de opción.

Orden bursátil

Es una propuesta de negociación, gestionada en última instancia por un miembro del mercado, que se realiza bien a solicitud del inversor (cuenta de terceros) o por cuenta propia de una entidad. Debe especificar como mínimo el valor sobre el que se opera, si se trata de una compra o una venta, la cantidad y el precio.

Orden de mercado

Orden bursátil que se introduce en el sistema sin establecer un precio límite, por lo que se negociarán al mejor precio que ofrezca la parte contraria del mercado, en el momento de la introducción. Son órdenes que implican la aceptación discrecional de cualquier precio como contrapartida. No son aconsejables para aquellos inversores que no puedan evaluar los posibles precios de contrapartida, por no disponer de acceso directo al mercado.

Orden de pago

Orden, generalmente instrumentada mediante un documento, por la cual una persona o una entidad ordena a otra persona, depositaria de sus fondos, que realice un pago a un tercero.

Orden de todo o nada

Orden bursátil que debe ejecutarse en su totalidad; en caso contrario, es rechazada por el sistema. Es decir, se trata de una orden con volumen mínimo, en la que dicho volumen es igual al total de la orden.

Orden limitada

Es una orden bursátil que se introduce en el sistema con un precio límite, de manera que una propuesta de compra no se puede realizar por encima del mismo, ni una propuesta de venta por debajo. Se ejecutan de forma inmediata, si se encuentra contrapartida a ese precio o mejor.

Orden por lo mejor

Orden bursátil que se introduce en el sistema sin señalar precio, por lo que se negocia al mejor precio de contrapartida en el momento de la introducción. La particularidad respecto a la orden de mercado es que, si al mejor precio no hay volumen suficiente para atender la totalidad de la orden, la parte no satisfecha queda limitada a ese precio; es decir, no podrá cruzarse a otro más desfavorable.

Ordenante

Persona física o jurídica que expide una orden.

Ordenanza municipal

El conjunto de normas dictadas por el municipio para regular la convivencia y desarrollo en la esfera municipal.

Ordenanzas

Las ordenanzas son disposiciones con carácter general dictadas en el ámbito de las Administraciones públicas y dirigidas a los ciudadanos, en virtud de las que se reglamentan algunos aspectos propios del ámbito de su competencia.

Organigrama

Representación gráfica y esquemática de una empresa, una entidad, etc., el objeto de la cual es identificar las relaciones entre las diferentes funciones y las personas que las realicen.

P

Pacto de reserva de dominio

Acuerdo de las partes en una compraventa, caracterizado porque no se produce la transmisión de la propiedad del bien en cuestión.

Pacto de retroventa

Acuerdo entre las partes en una compraventa, caracterizado porque el vendedor se reserva el derecho de adquirir nuevamente el bien vendido.

Cláusula accesoria incluida en el contrato de compraventa en virtud de la cual el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida previa restitución del precio y demás gastos, dentro de un plazo convenido o en unas determinadas circunstancias.

El pacto de retroventa o retracto convencional es aquel que se produce cuando el vendedor se reserva en el contrato de compraventa el derecho a recuperar la cosa vendida mediante la entrega del precio, gastos del contrato, gastos necesarios y útiles hechos en la cosa.

Pagaré

Documento por el cual la persona que lo suscribe reconoce su obligación de hacer frente a una cantidad en un tiempo fijado.

Pagarés de empresa

Valores de renta fija emitidos al descuento, en los que se instrumenta una deuda contraída por una empresa a corto plazo.

Pago

Se refiere a la entrega de dinero para saldar una deuda por la compra de un inmueble.

Pago de indemnización

Es la obligación asumida por la aseguradora en un contrato de seguros al producirse el siniestro.

Paleontología

Ciencia que estudia los seres orgánicos cuyos restos o vestigios se encuentran fósiles.

Paraíso fiscal

Es la denominación con que se hace referencia a aquellos países que aplican una presión fiscal inferior a la habitual (y también, a menudo, una regulación financiera menos estricta). De esta manera, consiguen captar importantes volúmenes de capitales internacionales.

Estado con las leyes fiscales favorables al establecimiento de la residencia legal de personas físicas o jurídicas que quieren pagar menos impuestos, el ámbito de las operaciones de las cuales está centrado en realidad en otros estados.

Parámetros

Datos que permanecen fijos en el planteamiento de cualquier cuestión y que caracterizan a ésta.

Parcela

Porción de suelo urbano edificable.

Paridad

Tipo de cambio o cotización de una divisa.

Parte

Cada uno de los implicados en un proceso judicial. Los abogados y sus representados constituyen una misma **«parte»** en los procesos.

Cada una de las personas que intervienen en el contrato y firman el mismo.

Parte de siniestro

Es un documento a través del cual el asegurado pone en conocimiento de su aseguradora, que ha ocurrido un siniestro contemplado en su póliza.

Participación bancaria

Las participaciones hipotecarias son otro de los instrumentos de refinanciación del mercado hipotecario español (junto con las cédulas y los bonos hipotecarios). Se trata de títulos-valores nominativos que trasladan a un tercero la condición de acreedor en la totalidad o parte de un crédito concedido por el emisor de la participación, asumiendo el tomador del título todas las condiciones de la operación. La entidad organizadora del préstamo suele mantener la gestión del préstamo, tarea por la que cobra una comisión de gestión. Las participaciones son utilizadas en la titulación hipotecaria.

Participantes preferentes

Activos financieros que reúnen características de renta fija y de renta variable. Sus titulares tienen derecho a una remuneración predeterminada no acumulativa, condicionada a la obtención de suficientes beneficios distribuibles por parte de una entidad, distinta de la emisora, que actúa como garante, o por parte del grupo al que ésta pertenece. Se negocian en el mercado AIAF.

Pasivo

Conjunto de deudas que tiene una empresa o un individuo ante terceros.

Patente

Documento que garantiza el disfrutar de la propiedad industrial de un invento al beneficiario que lo registra en el Registro de la Propiedad industrial y que le concede unos derechos de uso exclusivo durante un periodo determinado.

Patrimonio

Conjunto de elementos propiedad de un individuo. Conjunto de bienes y derechos de los que una persona es titular.

Conjunto de bienes, de valores y de créditos que posee una persona o una organización.

Patrocinio

Soporte financiero o material que una persona física o jurídica da a otra persona, empresa o entidad con la finalidad de obtener en contrapartida un beneficio publicitario o de imagen.



PAU

Programa de Actuación Urbanística.

PEIN

Plan Especial de Interés Natural. Hay que analizar con detalle los usos permitidos del Plan.

Penalización de mora

En el caso de hacer frente a la deuda después de la fecha del vencimiento se añade a los intereses un porcentaje por pagar más tarde de la fecha pactada.

Pensión compensatoria

Es el derecho que posee un cónyuge cuando la separación o divorcio produzca un desequilibrio económico con relación con el otro, que implique un empeoramiento en su situación anterior al matrimonio. La cuantía de la pensión será fijada por resolución judicial teniendo en cuenta la situación de cada uno de los cónyuges.

PER (Price Earning Ratios)

Precio de mercado de la acción / Beneficio Por Acción (BPA). Es el ratio más utilizado en Bolsa, e indica el número de veces que está contenido el beneficio por acción en el precio de mercado de la misma. Los valores con un alto potencial de crecimiento de los beneficios tendrán un PER alto (lo que también conlleva la posibilidad de un apreciable descenso en el valor de los títulos si no se cumplen las expectativas), y viceversa. Conceptualmente, expresa la valoración que realiza el mercado sobre la capacidad de generación de beneficios de la empresa.

Periodicidad

Es la frecuencia con la que pagará las cuotas del préstamo. Es recomendable que coincida con la periodicidad de los ingresos.

Periodo contable

Periodo de tiempo durante el cual tienen lugar los hechos económicos y financieros derivados de la actividad de una empresa, los cuales han de ser contabilizados.

Periodo de amortización

Periodo de tiempo en el que se devuelve el capital prestado y los intereses.

Periodo de carencia

Plazo de tiempo al comienzo de la vida de un préstamo, en el que el prestatario sólo paga la parte correspondiente a los intereses, sin amortizar nada del principal.

Suele hacer referencia al periodo que transcurre entre la emisión del empréstito y la primera amortización del capital; se llama periodo de carencia porque durante el mismo sólo se pagan intereses, pero no se devuelve principal.

Periodo intermedio entre la calificación definitiva y el otorgamiento de la escritura pública de compraventa o adjudicación. Periodo por el que se difiere o dilata el plazo de amortización.

Periodo de interés

Plazo durante el cual permanece vigente e inalterado el tipo de interés inicial acordado en el préstamo. En el tipo fijo coincide con el plazo del préstamo. En el variable suele ser un año.

Periodo de revisión de interés

Es la frecuencia con la que se revisará el tipo de interés, en los préstamos a tipo de interés variable.

Es la periodicidad con que se realiza la modificación del tipo de interés, en los préstamos a tipo de interés variable.

En los préstamos de tipo de interés variable, es el periodo en que se modifica el tipo de interés.

Periodo de suscripción

Se llama así al plazo que suelen tener los inversores para ejercer determinados derechos, normalmente relacionados con operaciones que implican la adquisición de valores: ampliaciones de capital, conversión de obligaciones, demanda de títulos en la emisión de valores de renta fija, etc.

Periodo impositivo

Periodo fijado por la ley para cada impuesto a que hace referencia el hecho imponible.



Peritación

Dictamen, redactado por perito/experto. Son peritaciones económicas si se realizan sobre valores de fincas y peritaciones técnicas si son sobre defectos y patologías de construcción e instalaciones.

Valoración económica de las consecuencias económicas de un siniestro.

Peritaje

Trabajo o estudio realizado por un perito o experto con la finalidad de corroborar determinadas circunstancias o hechos.

Perito

Especialista o experto en una ciencia, arte u oficio.

Es un profesional encargado de valorar los daños que produce un hecho dañoso. Su función es determinar el valor de los bienes susceptibles de indemnización. Tienen que realizar informes sobre la valoración de los bienes o las circunstancias del siniestro.

Periurbano

Suelo y crecimiento de un término municipal. Todo el suelo que está alrededor, cerca del suelo urbano, y su desarrollo.

Permuta

La permuta es la cesión de cosa por cosa. Es la traslación de un sujeto a otro de una cosa por otra. No hay dinero o precio en el intercambio, sino simplemente un cambio de un objeto por otro.

PGOU

Plan General de Ordenación Urbana.

Pignoración

Acto por el que un bien es constituido en garantía real de un préstamo o crédito, normalmente a corto plazo.

Pignorar

Conseguir un crédito, normalmente de una entidad financiera, con la garantía de títulos valores que se depositan en la misma.

Pinturas minerales al silicato

Pinturas elásticas y bastante transpirables cuyo ligante está constituido por una disolución acuosa de silicato o preferentemente potásica. Como pigmento primero se utilizan blanco de zinc, litopón y, sobre todo bióxido de titanio, todos ellos resistentes a la alta alcalinidad del ligante, junto con pigmentos de color que también lo sean, como por ejemplo los óxidos de hierro, tanto naturales como sintéticos, y otros pigmentos minerales. Para terminar de darle cuerpo y textura a la pintura de silicato se le incorporan cargas minerales. Su diluyente es agua. Una variante moderna de estas pinturas está formulada añadiendo una dispersión acuosa de un polímero adecuado, compatible con el silicato, normalmente acrílico o sus derivados, pero en baja proporción, hasta un 5% de la fórmula, de acuerdo a lo indicado en la norma DIN 18.363, para no cambiar las características propias de este tipo de pinturas. La razón de esta modificación es para compensar las dificultades de aplicación y adherencia que pueden presentar las pinturas al silicato puras.

Plan especial

Norma que regula alguna cuestión concreta de urbanismo en un Municipio.

Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)

Norma que regula los asuntos de urbanismo en un Municipio.

Instrumento de planeamiento general que clasifica el territorio del término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. El Plan General ha de contener un Plan de actuación y un Estudio económico financiero de evaluación de las actuaciones de desarrollo del Plan.

Plan oficial de la vivienda

Es un plan de desarrollo para la Administración a fin de facilitar la adquisición o rehabilitación de determinadas viviendas habituales a las personas que reúnen unas circunstancias económicas y familiares determinadas.

Plano

Dibujo que muestra las distintas partes de una vivienda.

Plano de ordenación del PGOU

Documento del Plan General de Ordenación Urbana, que detalla la visión básica del territorio, adscribe cada clase y categoría de suelo a régimen normativo concreto, define la calificación diferenciada de los usos dotacionales y fija las alineaciones del suelo de ordenación directa.

Planos complementarios del PGOU

Documento del Plan General de Ordenación Urbana, que complementa las determinaciones de los planos anteriores, en cuanto a aspectos sectoriales concretos.

Planta industrial

Las plantas industriales, maquinaria y equipamientos son las instalaciones de maquinaria y de equipamiento, que constituyen las instalaciones de procesamiento, concebidas para generar ingresos relativos a la explotación, o son suplementarias a la aplicación de ese proceso. Las plantas de procesamiento, maquinaria y equipamiento forman parte de los activos fijos de un negocio, y a menudo suponen una parte importante por su valor, y por consiguiente se valoran y relacionan detalladamente en un inventario separado. Puesto que los informes financieros se preparan suponiendo que la empresa seguirá con vida activa durante un futuro previsible, las instalaciones de maquinaria y equipamiento se reflejarán sobre la base del coste o de la subsiguiente valoración. Las instalaciones de maquinaria y equipamiento se valoran siguiendo los mismos principios que rigen para otras clases de activos tangibles, esto es el valor de mercado para el uso actual.

Planta sótano

Puede ser de tres tipos: a) Comunicada a través de la escalera del edificio con acceso análogo al de las plantas piso difícil. b) Comunicada directamente con local de planta baja. c) Sin comunicar = subterráneo, sin uso real posible pero que potencialmente sólo podrá pertenecer al local de los bajos (construyendo escalera de comunicación directa entre las dos plantas).

Plazo

Cada uno de los pagos fraccionados a intervalos de tiempo regular hasta completar una cantidad.

Plazo de aceptación

Periodo de que dispone el asegurador para poder rehusar o aceptar un riesgo propuesto por su aseguradora.

Plazo de amortización

Es el periodo de tiempo establecido en el préstamo para su total devolución. Debe tener en cuenta que el plazo más adecuado para usted debe ser aquel que le permita pagar las cuotas cómodamente. Por tanto, la elección del plazo de amortización deberá hacerla siempre en función de su capacidad de reembolso.

Es el tiempo acordado en la escritura del préstamo para que el cliente devuelva a la entidad financiera la totalidad de la cantidad prestada. Por lo general, el plazo de pago puede llegar hasta los treinta años, pero lo usual son entre quince y veinte años, para evitar que el pago de intereses sea excesivo. Por ello es conveniente ajustar al máximo el plazo del préstamo, evitando alargarlo innecesariamente. De ello depende su capacidad de pago.

Periodo de tiempo en el que se devuelve el principal y los intereses de un préstamo.

Plazo de gracia

Aquél concedido unilateralmente por una de las partes en beneficio de la otra. Es relativamente frecuente en las pólizas de seguro donde la entidad aseguradora cubre el posible riesgo que se produzca aun cuando no se hayan abonado las primas.

Plazo de preaviso

Seguros. Plazo legal o convencionalmente establecido a favor del tomador del seguro y de la entidad aseguradora para ejercitar su derecho a la rescisión del contrato.

Pluriuso

Uso plural, diversos usos independizados. De dos usos, dual; de tres, trial.

Plusvalía

Antigua denominación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Impuesto municipal que se liquida cuando se vende una vivienda y que abonará el vendedor salvo que en la escritura se pacte lo contrario.



Es una tasa municipal que paga el vendedor en función de la revalorización de la finca (diferencia entre lo que le costó al vendedor y el precio de la transmisión actual).

Población de derecho

Aquella que está empadronada y por tanto, figura como real en todo el municipio.

Poder adquisitivo

Capacidad de una persona para adquirir bienes y servicios con la renta de que dispone.

Poder de representación

Documento mediante el cual una persona confiere a otra facultades suficientes para actuar en su nombre y representación.

Poderdante

Quien confiere poder a otro para que actúe en su nombre y representación dentro o fuera de un proceso judicial.

Póliza

Nombre con que se conoce al contrato de seguro. Documento en el que se encuentran todas las cláusulas y endosos del contrato de seguro.

Conjunto de documentos que recogen los acuerdos entre el asegurado y su compañía de seguros que, a efectos de prueba, debe constar por escrito y tiene que recoger los elementos esenciales del contrato, como el riesgo que se cubre, el interés, la suma asegurada, el importe de la prima...

Póliza de crédito

Contrato por el cual un banco concede dinero a un cliente, el cual está obligado a devolverlos, juntamente con los intereses correspondientes, en un periodo de tiempo determinado.

Póliza de vivienda garantizada

Garantía aseguradora que se establece para la vivienda que se va a vender, de forma que quien la compra tiene la certeza de que, durante un año, no deberá preocuparse por las averías que se



puedan producir en ella. Registral necesaria para que éstas sepan qué es lo que firman y con quién lo firman.

Portfolio

Es el conjunto de propiedades inmobiliarias que posee un particular o una entidad inversora y que con diversas estructuras, persigue la obtención de unos objetivos de rentabilidad y de riesgo para sus propiedades.

Se denomina portfolio o cartera al conjunto de inversiones, o combinación de activos financieros que constituyen el patrimonio de una persona o entidad.

Posesión

Tener y disfrutar un bien sin llegar a tener la propiedad. Detentación y disposición material de una cosa con ánimo de dueño.

Derecho de usar.

Postvalores

Valores futuros.

Preacuerdo

Consenso previo a un acuerdo que, generalmente, asienta las bases y fija el marco de la negociación definitiva.

Precario

Utilización sin título de un bien inmueble. Situación en la que una persona, precarista, utiliza un bien inmueble sin que el dueño del mismo lo conozca o le tolere.

Aquello cuya posesión puede quedar interrumpida en cualquier momento por pertenecer a otro. Dícese también de lo inestable o inseguro.

Modalidad de comodato en el que el concedente de la cosa prestada no ha fijado plazo de duración del uso. De esta forma, dicho concedente se reserva la facultad de determinar cuando quiera el préstamo y exigir del precarista (concesionario) la devolución de la cosa.

Precio

Cantidad de dinero o de mercadería que es necesario librar a cambio de la obtención de un bien o un servicio.

Precio de adquisición

Principio contable que obliga a las empresas a contabilizar todos sus bienes y derechos, como norma general, a su precio de adquisición o coste de producción.

Precio de mercado

Cuantía económica vinculada a una transacción concreta, medida en términos monetarios. Es una cantidad perfectamente medible y exacta cuando se realiza en dinero, como en la mayor parte de transacciones inmobiliarias, y más o menos fácil cuando en el intercambio se incluyen diferentes activos o bienes de naturaleza no monetaria. Esta cantidad puede ser conocida o no.

Precio habitual o de referencia para un producto o un servicio en el mercado actual, que consigue equilibrar oferta y demanda.

Precio de oferta

Precio rebajado que se fija en periodos de promoción de ventas, de rebajas o de liquidación.

Precio de promoción

Precio rebajado que se fija para estimular las ventas de un producto o un servicio a corto término.

Precio de venta

Precio a que se pone a la venta un producto o un servicio.

Precio del dinero

Se trata del dinero que tenemos que dar para que nos presten dinero. A corto plazo lo marca el Banco de España con sus intervenciones diarias y la subasta decenal que celebra con las entidades financieras. A largo plazo lo marca el mercado.

Precio descompuesto

Valor económico de la ejecución material de una unidad de obra que incluye materiales, los rendimientos de la mano de obra de plantilla considerados como medios y los medios auxiliares requeridos para su realización, que permite, por adición, calcular el coste de construcción de un edificio.

Precio finalista

Precio de cálculo que corresponde a una cierta finalidad u objetivo del comprador o vendedor en una operación completa de compra-venta o transacción análoga.

Precontrato

Documento privado que se firma antes de la realización de una escritura pública.

Dícese del acuerdo por el que dos o más personas se comprometen a firmar en un plazo cierto un contrato que en ese momento no pueden, o quieren llevar a efecto.

Predio

Finca, heredad, hacienda, tierra o posesión inmueble.

Predio dominante

Aquel en cuyo favor está constituida una servidumbre. Es la finca que tiene constituida a su favor la servidumbre.

Precio rústico

El que, fuera de las poblaciones, está dedicado a uso agrícola, pecuario o forestal.

Predio sirviente

Es aquel que se encuentra gravado con cualquier servidumbre, a favor de alguien o a favor de otro predio.

La finca que tiene que soportar la servidumbre a favor de otro.

Predio urbano

El que está sito en poblado y el edificio que, fuera de población, se destina a vivienda y no a menesteres campestres.

Premio

Está compuesto por la prima pura, más una suma determinada para gastos y utilidad del Asegurador, gastos especiales de emisión y de administración (derechos de emisión y recargos administrativos), coeficientes de financiación del pago del premio, comisión del productor



y los importes destinados al pago de las tasas, impuestos y contribuciones que grava el contrato y a la operación de seguros.

Prenda

Derecho real que tiene el acreedor de una obligación principal, sobre una cosa mueble ajena, para garantizar el cumplimiento de aquella, por el cual está facultado para poseer ésta y para, si es incumplida la obligación, promover su enajenación y que le sea hecho el pago con su precio.

Prescripción

Extinción efectiva de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo.

Presidente

Cargo obligatorio en todas las comunidades. Ha de tratarse de uno de los propietarios y será el que represente dentro y fuera de juicio a la comunidad.

Prestación

Consiste en dar alguna cosa o en hacer algo. Por ejemplo en una compraventa existen dos prestaciones, la del vendedor de entregar la cosa vendida y la del comprador de entregar el precio por ella acordado.

Acción y efecto de prestar, ya sea un servicio en las obligaciones de hacer, ya sea dinero en las obligaciones económicas.

Prestado

Lo que se ha entregado en préstamo.

Prestador

Persona física o jurídica que en un contrato de préstamo deja dinero.

Prestamista

Quien se dedica a prestar dinero, usualmente exigiendo intereses muy elevados.

El que concede un préstamo; normalmente son las entidades financieras que conceden el préstamo.

Préstamo

Operación por la que una entidad financiera presta un capital a cambio de un interés.

Préstamo a cuota fija

Tipo de préstamo en el que se paga siempre la misma cuota mensual.

La cuota a pagar se mantiene constante durante toda la vida del préstamo, acortándose o alargándose el plazo en función de la variación del tipo y, por lo tanto, de los intereses.

Préstamo a la vista

Préstamo sin fecha de vencimiento que se ha de pagar por solicitud del banco que lo otorga.

Préstamo bancario de dinero

Es un contrato por el cual el prestatario asume la obligación de devolver al banco el capital o principal con los intereses pactados en los plazos y en las condiciones señaladas en el calendario de amortización del préstamo. Su amortización anticipada conlleva el pago de una cantidad, denominada prima de anticipación, que recibirá el banco en compensación de la pérdida de los intereses no devengados.

Préstamo con techo

Préstamo hipotecario a tipo variable, en el que se han pactado unos límites máximos y/o mínimos para el tipo de interés que se puede aplicar en las revisiones que se practiquen.

Préstamo hipotecario

Cantidad de dinero concedida, generalmente por una entidad financiera, a una persona física o jurídica, con la garantía adicional de un bien inmueble. La finalidad del préstamo puede ser muy variada, pero los más habituales se destinan a financiar la compra de un inmueble. Aunque todo préstamo se garantiza con la garantía personal de los peticionarios, en los préstamos para la compra de fincas se incorpora la garantía hipotecaria, para poder devolver el dinero en plazos más largos.

Son aquellos préstamos concedidos con garantía real de una hipoteca, constituida en escritura pública e inscrita en el Registro de la

Propiedad. Esta inscripción añade seguridad jurídica y refuerza la afectación directa del bien, hecho que posibilita la ejecución de la garantía en caso de incumplimiento por parte del prestatario. La finalidad del préstamo más habitual es la adquisición, construcción o rehabilitación de inmuebles. La garantía hipotecaria no exime la responsabilidad del personal del prestatario, pero la afectación del bien otorga mayor seguridad al prestamista, hecho que se refleja en un menor coste de financiación, un mayor volumen de financiación y un mayor plazo.

Préstamo personal

La característica principal de este tipo de préstamo es la garantía a título personal del prestamista, o en su defecto, la de los avalistas que se tengan a tal efecto. Su espacio temporal es mejor que en las hipotecas, no pasando de los diez años. El reembolso del préstamo se suele hacer de forma mensual, con cuotas iguales e intereses tanto variables como fijos, aunque se pueden negociar de cualquier otra forma con la entidad bancaria.

Préstamos a interés revisable

Préstamos en los que el tipo de interés inicial es ajustado periódicamente por la entidad financiera en función del coste de sus pasivos.

Préstamos a tipos referenciados

Préstamos cuyos tipos de interés varía en función de la evolución de un tipo de referencia conocido de antemano del prestatario. Este tipo de préstamos se utilizan, por ejemplo, en Italia, España, Portugal...

Préstamos a tipos renegociables

Préstamos en los que prestatario y prestamista negocian el tipo de interés transcurrido un periodo de tiempo convenido.

Préstamos finalistas

Recibe este nombre cualquier préstamo o crédito que tenga una finalidad conocida y aceptada de antemano por la entidad prestamista. La mayor parte de los préstamos hipotecarios son finalistas (destinados a la adquisición o construcción de un inmueble).

Prestatario

Persona titular de un préstamo; es quien asume todas las obligaciones de pago frente la entidad financiera, banco o caja (prestamista).

Persona titular de un préstamo, que asume todas las obligaciones y adquiere todos los derechos del contrato que firma con la entidad financiera prestamista.

Presunción iuris et de iuris

Aquellas evidencias o hechos que la ley proclama como indiscutibles y que por lo tanto su titular y beneficiario no tiene que acreditar ni puede practicarse prueba para demostrar lo contrario.

Presunción iuris tantum

Aquellas evidencias o hechos que, aun naciendo de la ley, admite pruebas en contra.

Previsión

Es la precaución que hay que tener para evitar que sobrevenga un evento futuro e imprevisible.

Prima

Cantidad anual pagada por la póliza de seguro y la cantidad necesaria para mantener la vigencia del contrato.

Prima de emisión

Es la diferencia entre el valor nominal de un título y el precio por el que se emite. Es una emisión de acciones, por ejemplo, esta prima es un sobreprecio que abonan los nuevos accionistas, normalmente con el fin de incrementar las reservas de la sociedad y evitar la dilución que de otra forma experimentarían las mismas, por la entrada de nuevos accionistas.

Prima de reembolso

La prima de amortización o reembolso es la cantidad que se abona al tenedor de un valor de renta fija, en el momento del reembolso, por encima del valor nominal del título.

Prima de riesgo

Diferencial que se añade al interés libre de riesgo para compensar los riesgos de una operación. La tasa resultante es una estabilidad mínima exigida a dicha operación, en función del riesgo observado.

Prima del seguro

Es el precio que el tomador debe pagar por contratar un seguro y que le permitirá poder cobrar la indemnización si ocurre el riesgo que había asegurado.

Primera hipoteca

Se denomina así a la hipoteca que por primera vez pesa sobre un inmueble.

Primera residencia

Es la finca donde habitual y oficialmente consta la residencia del propietario.

Primera vivienda

Se dice del inmueble de uso habitual que figura como residencia del propietario.

Es la finca donde habitual y oficialmente consta la residencia del propietario.

Principal

Es la cantidad nominal otorgada en crédito o préstamo, y cuyo reembolso se amortiza de una vez o en varios plazos.

Cantidad prestada por la entidad bancaria, sin contar los intereses.

Principio de prioridad registral

Principio fundamental de Derecho Registral, según el cual el primer derecho en ser inscrito en el Registro de la Propiedad, tiene prioridad sobre otros posteriores que sobre la misma finca puedan constituirse. El primero en el tiempo es el que mejor derecho tiene.

Principio de publicidad formal

Principio fundamental del Derecho Registral, según el cual, el contenido de los Registros es de conocimiento público.

Productor-Asesor de seguros

Es la persona, habilitada por la Superintendencia de Seguros que realiza la intermediación entre quien quiere contratar el seguro y la entidad aseguradora. Es el que ejerce la actividad de intermediación promoviendo la concertación de contratos de seguros, asesorando a Asegurables.

Programa de actuación del PGOU

Documento del Plan General de Ordenación Urbana que completa las determinaciones del plan de gestión, relacionando todas las acciones previstas con indicación de su modo de gestión, prioridad, valoración, financiación y plazo.

Programa de Actuación Urbanística (PAU)

Establece los usos del suelo, el aprovechamiento medio, las redes de infraestructura y las etapas en que se va a desarrollar ese suelo que no estaba programado en el Plan General de Ordenación Urbana por no estar previsto que fuera a desarrollarse.

Proindivisión

Expresión jurídica que indica la copropiedad de un bien que pertenece a más de una persona.

Proindiviso

Situación en que se encuentra una cosa o un grupo de cosas antes de ser dividida y repartida entre sus propietarios.

Expresión jurídica que indica la copropiedad de un bien indiviso, naturalmente (sin posibilidad de ser dividido, indivisible) o convencionalmente (potencialmente divisible). Este concepto se aplica generalmente a las herencias cuando todavía no se ha efectuado la correspondiente partición entre los herederos. No implica la existencia de comuneros.

Project finance

Estrictamente, en términos financieros recibe el nombre de project finance la técnica financiera que permite aislar al promotor de un negocio del riesgo de la operación, invirtiendo lo mínimo posible y obteniendo un elevado apalancamiento. Este objetivo se consigue por medio de técnicas de aseguramiento de la operación. Se utiliza, básicamente, en la financiación de grandes proyectos, sobre todo

en infraestructuras y proyectos en el exterior (especialmente en países políticamente inestables). A menudo se confunde con la financiación por proyectos, pero esta última aunque puede alcanzar un elevado endeudamiento, no suele suponer el aislamiento total del promotor del negocio.

Project management

Término anglosajón sin traducción unánimemente aceptada en español (se traduce como dirección de proyectos, dirección integrada de proyectos, administración de proyectos, gestión de proyectos, gestión integrada de proyectos, etc.). Es un método de organización de las promociones inmobiliarias que interpone un profesional (el project manager) entre la propiedad y el o los contratistas, con la misión de supervisar, coordinar y controlar el desarrollo de la promoción. Las técnicas que utiliza se basan en la desagregación del proyecto en unidades de actuación para desarrollarlas simultáneamente y coordinarlas para reducir los tiempos muertos.

Promoción

Conjunto de actividades que se proponen informar sobre los beneficios que reporta un producto o servicio, de persuadir el mercado objetivo que lo compre y de recordar a los clientes actuales la existencia y las ventajas del producto o el servicio para que no dejen de comprarlo.

Promoción de ventas

Conjunto de acciones de corta duración que una empresa dirige a los vendedores, a los intermediarios o a los consumidores a fin de estimular las ventas a corto término, generalmente mediante incentivos.

Promotor

Propietario de la Obra que se vende.

Persona física o jurídica que decide programa y financia las obras de edificación. Los recursos pueden ser propios o ajenos. En este concepto se incluyen los propietarios que construyen en beneficio propio, a las comunidades de propietarios y las cooperativas de viviendas.

Promotor de viviendas

Profesional o empresario que asume la tarea de coordinar las personas interesadas en ellos.



Propiedad

El máximo derecho patrimonial sobre los bienes, que otorga el poder jurídico pleno (no ilimitado) sobre éstos.

Propiedad demanial

Propiedad perteneciente al estado, propiedad pública.

Propiedad horizontal

Especial forma de comunidad de bienes que se da en edificios divididos en diferentes pisos o locales donde cada piso o local puede tener distintos propietarios y entre todos son copropietarios de los elementos comunes del edificio, tales como suelo, patios, etc.

Finca que, perteneciendo a una sola o a varias personas, se halla integrada dentro de una comunidad en la que existen elementos comunes compartidos por los titulares de los distintos pisos individuales.

Régimen jurídico instaurado para regular las relaciones jurídicas que se dan entre los distintos copropietarios de un inmueble en el que cada propietario dispone en exclusiva de un derecho de propiedad sobre los elementos arquitectónicos situados en el interior de su piso, y de un derecho de copropiedad sobre el conjunto de elementos comunes que componen el inmueble. Se estructura en este régimen de propiedad las relaciones jurídicas de los propietarios de un inmueble dividido por pisos.

Propiedad vertical

Se conoce así a aquella finca, en la que existen varios locales o viviendas que pertenecen a un mismo dueño y que, por lo tanto, no es compartida por varias personas.

Finca compuesta de varios locales o viviendas que pertenece a una propiedad única y, por tanto, aunque dicha propiedad puede ser compartida proindiviso por varias personas, no se halla constituida en régimen de propiedad horizontal.

Propietario

Persona con facultad de disponer y gozar de una cosa.

Es el dueño de la vivienda y quien en definitiva posee todos los derechos sobre ella.

Prórroga por tácita reconducción

Supuesto de alquiler en el que el contrato se da por prorrogado en el momento en que el inquilino permanece por un tiempo determinado en la vivienda y se prolonga hasta el siguiente pago a efectuar por éste.

Propio de los contratos de arriendo. Si al terminar el plazo fijado para el arriendo, el inquilino arrendado permanece disfrutando quince días de la cosa arrendada con el consentimiento del propietario, se entiende que hay prórroga del contrato de arriendo, por el tiempo o plazo de pago de la renta o alquiler.

Protección de datos

La Ley Orgánica 5/92 de 29 de Octubre (LORTAD) limita el posible abuso de la informática sobre los datos de carácter personal, garantiza la intimidad personal y familiar así como el pleno ejercicio de los derechos fundamentales. Su finalidad principal es velar por el cumplimiento de la legislación sobre protección de datos personales informatizados y controlar su aplicación, en especial en lo relativo a los derechos de información, acceso, rectificación y cancelación de datos.

Proveedor

Industrial, comerciante, profesional, o cualquier otro agente económico que, a título oneroso o con un fin comercial, proporcione a otra persona un bien o servicio, de manera profesional y habitual (L. 29/1996).

Provisión de fondos

Remisión de fondos para cancelar total o parcialmente una deuda vigente o a cuenta de una deuda futura.

Proyectista

Según la Ley de Ordenación de la Edificación es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística, redacta el proyecto.

Proyecto

Conjunto de documentos mediante los cuales se determinan las condiciones técnicas de la edificación que se pretende ejecutar.



Proyecto llave en mano

Implica la coordinación total de un proyecto de construcción en todas sus fases de su desarrollo, desde la contratación de proveedores, hasta el final de la obra y la obtención de las licencias de apertura.

PYME

Pequeña o Mediana Empresa. Legalmente, en el ámbito de la Comunidad europea, se considera PYME a toda aquella empresa que cumpla los siguientes requisitos: a) Su volumen de facturación anual no sobrepasa los 40 millones de euros o el balance general anual no sobrepasa los 27 millones de euros. b) Mantiene una plantilla inferior a las 250 personas. c) No está participada por una gran empresa o grupo de empresas, en un porcentaje igual o superior al 25%. A efectos tributarios, se considera empresa de reducida dimensión a toda sociedad cuyo importe neto de la cifra de negocios (ventas y servicios derivados de la actividad ordinaria) durante el periodo impositivo anterior, no exceda los 250 millones de pesetas.

Q

Qed

Quod erat demonstrandum = c.q.d. = Como queríamos demostrar.

Quita y espera

Petición solicitada por un deudor insolvente con anterioridad a la presentación del concurso, pidiendo a sus acreedores la reducción de sus créditos (quita), una prórroga en el plazo de pago (espera) o, lo que suele ser más común, ambas cosas a la vez.

Quórum

Número mínimo de personas o votos necesarios en la Junta General para considerar válida la toma de ciertos acuerdos.

R

RAI

Registro de Aceptaciones Impagadas.



Ramo

Se entiende por ramo a la modalidad o conjunto de modalidades de seguros relativas a riesgos de características o naturaleza semejantes (ramo, vida, ramo automóviles, ramo incendio, ramo robo y riesgos similares, ramo responsabilidad civil, etc.).

Rango registral

Expresión empleada para referirse a la preferencia que tienen las inscripciones de las actas de los libros del Registro de la Propiedad.

Rating

Calificación de riesgo. Opinión formal emitida por una entidad independiente y reconocida en el mercado sobre la calidad de riesgo de un título-valor (acciones, bonos, obligaciones, etc.). Dicha calificación va generalmente expresada por las letras: AAA, Baa, etc.

Ratio bursátil

Indicador que permite comparar el comportamiento de acciones cotizadas, relacionando dos magnitudes, que comparan en general datos de Bolsa con otros procedentes de la contabilidad de la compañía.

Razón social

Denominación oficial, de una empresa, una casa comercial, etc., que figura en el Registro Mercantil.

Reasegurado

Entidad aseguradora que ha cedido parte de sus riesgos cubiertos por operaciones de seguro directo a otra entidad de seguros.

Reasegurador

Entidad aseguradora facultada para la realización de operaciones de reaseguro, y que tiene aceptados parte de los riesgos cedidos por otro asegurador.

Reaseguro

Instrumento técnico de distribución de riesgos que permite a las entidades aseguradoras conseguir y mantener el equilibrio técnico-financiero necesario mediante la cesión de varios riesgos a otra



entidad que asumirá su cobertura a cambio de la prima de reaseguro.

Recargo

Es el aumento de la prima que paga el asegurado para asumir un mayor riesgo de lo normal.

Reclamación

Acción de exigir alguna cosa a la cual se tiene derecho.

Reclamación judicial

Demanda o solicitud que realiza una o varias personas a otra u otras a través de los juzgados y tribunales.

Reconversión (o Reciclaje)

Permite al edificio adaptarse a una nueva función o programa de uso sin que su forma resulte significativamente alterada.

Reconocimiento de deuda

Acto por el cual un deudor admite que ha contraído una deuda.

Recuperar, recobrar o rescatar

Salvar un inmueble o parte de él que estaba inservible. En urbanismo, lo mismo pero referido a un sector o barrio.

Recurso

Documento mediante el cual se insta a la Administración pública a que anule o modifique una resolución o un acto administrativo.

Recurso de alzada

Recurso administrativo que se interpone ante el órgano superior jerárquico del que dictó la resolución que se recurre, siempre que ésta no ponga fin a la vía administrativa.

Redondeo

Práctica común de las entidades bancarias y de crédito por la que simplifican los decimales de los tipos de interés. El redondeo practi-

cado por estas entidades es siempre al alza, con lo que salen beneficiadas.

Es una práctica de simplificación de los decimales del tipo de interés aplicable. Generalmente se efectúan a cuartos (a 0,25%) u octavos de punto (a 0,125%). Hay que comprobar que el redondeo es el normal o siempre es al alza, con lo que la entidad financiera sale beneficiada. Ejemplo: si el EURIBOR a un año es 3,663% y el diferencial aplicable es 1%, el tipo de interés resultante sería de un 4,663%. Si el redondeo es al alza y a octavos, el nuevo tipo sería 4,875%. Si el redondeo es al alza y a cuartos, el nuevo tipo sería del 5%.

Reducción de capital

Operación societaria que consiste en la disminución del capital de la sociedad, bien porque exceda las necesidades de la empresa, o porque la sociedad deba ajustar la cifra de capital a su patrimonio para absorber las pérdidas.

Reembolso

Es la cancelación por plazos de una deuda, devolviendo el principal y los intereses pactados en el préstamo o crédito.

Refacción

Rehabilitación.

Referencia

Es el índice sobre el que se va a revisar el interés del préstamo cuando llegue el momento. La referencia no puede ser susceptible de ser modificada, ni por el prestatario ni por el prestamista o entidad bancaria, sino que debe venir de una fuente neutral, así, es el Banco de España quien publica oficialmente el precio del dinero en el mercado. Las referencias más conocidas y utilizadas son el MIBOR y el IRPH, aunque llega una nueva referencia, el EURIBOR, que sustituye al MIBOR, y su alcance es a nivel de la Unión Europea.

Código que identifica un producto singular y que se utiliza para facilitar los procesos de compraventa, almacenaje y administración.

Régimen de gananciales

Régimen económico que rige el matrimonio, según el cual, los dos miembros de un matrimonio adquieren derecho de propiedad sobre

las ganancias, beneficios o compras realizadas durante el matrimonio.

A falta de pacto, sociedad que regula el régimen económico de los matrimonios sometidos al derecho civil español -y autonómicos excepto el catalán que tiene como básico el de separación de bienes-. Mediante este régimen, las ganancias o beneficios y de este modo las compras obtenidas indistintamente por cualquiera de ellos se hacen comunes para el marido y la mujer, que les será atribuidas a partes iguales al disolverse la sociedad.

Régimen de separación de bienes

Régimen económico matrimonial, según el cual se produce la total separación de bienes de los miembros de un matrimonio, no sólo con respecto a los que tuvieran antes, sino también a los que adquieren durante el matrimonio.

Aplicable como norma general, o sea, a falta de pacto, en Cataluña y para todos aquellos matrimonios al margen de cual sea su lugar de residencia, cuando así lo pactan. Esta separación de bienes afecta no sólo a aquellos bienes previos a la celebración del matrimonio, sino además, a aquellos que sea adquiriera durante el mismo.

Régimen económico matrimonial

Modo de organizar la vida económica de la sociedad conyugal pactada por los interesados en capitulaciones matrimoniales, o si no, la dispuesta por defecto en la ley.

Registrador de la propiedad

Es el encargado del Registro de una determinada zona.

Registro Civil

Oficina pública, a cuyo frente se encuentra un juez, encargado de la inscripción de hechos relativos al estado civil de las personas.

Registro de Aceptaciones Impagadas (RAI)

Departamento operativo del Banco de España que registra las situaciones de impagados comunicadas por las entidades bancarias y financieras, a la información de la cual pueden acceder los interesados.



Registro de Actos de Última Voluntad

Oficina pública encargada de dar a conocer la existencia de testamento otorgado en vida por una persona.

Registro de la Propiedad

Oficina pública en la que consta el historia de las fincas (propietarios, cargas, etc.).

Oficina que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como de las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento y opción.

Oficina pública creada por las leyes hipotecarias de 8 de febrero de 1861 y 21 de diciembre de 1869. Tiene por función llevar los libros oficiales en los que constan las circunstancias que afectan a las fincas de la demarcación correspondiente al Registro en cuestión. Estas circunstancias son las relativas a la propiedad: cargas, transmisiones, notas marginales, etc.

Registro Mercantil

Oficina pública que tiene la obligación de llevar los libros oficiales en los que constan las circunstancias de una empresa: creación, domicilio y razón social, capital, constitución, estatutos, representante legal y demás circunstancias que afecten a la vida de la empresa o sociedad, así como su desaparición.

Regla proporcional

Es una fórmula que entra en juego a la hora de determinar la indemnización a la que tiene derecho el asegurado cuando se encuentre en una situación de infraseguro.

Rehabilitación

Es el derecho del asegurado a poner de nuevo en vigor un contrato de seguro suspendido por falta de pago.

Conjunto de actuaciones necesarias para devolver al edificio su uso original o destinarlo a nuevos usos (clase, modalidad). Su finalidad: la funcionalidad, acomodo racional del inmueble a las necesidades concretas que demanda el uso previsto en el momento de rehabilitar.

Rehabilitación de fachadas

Reparación y acondicionamiento de fachadas.

Rehabilitar

Volver a habilitar, restaurar y reconvertir. Alude a la mejora de las condiciones actuales del edificio, tanto en su confort y su estética como en su uso. Hacer un bien (inmueble) apto para algún fin (uso).

REIT

(Real Estate Investment Trust) Son fondos de inversión inmobiliaria (no equivalentes a los fondos españoles) con unas características fiscales y jurídicas especiales. Han tenido un amplio desarrollo en los EEUU y están empezando a invertir en Europa.

Relación de causalidad

Relación de causa a efecto. Efectos que inciden en el valor: efectos colaterales, efectos de inducción y efectos de sinergia.

Relaciones de vecindad

La vecindad o contigüidad de los predios impone una serie de limitaciones a sus titulares para hacer posible el mejor ejercicio de sus derechos.

Relativizar

Sopesar la cuantificación de los valores. Obtener valores relativos (valores unitarios) a partir de los absolutos o totales.

Remate

Precio final alcanzado por la cosa subastada. Precio de adquisición.

Remodelar

Volver a ajustarse a un modelo. Rehabilitar en grado bajo y sin restaurar.

Rendimiento del suelo

Repercusión del suelo en el valor total del inmueble.

Renovación automática

Es el acuerdo entre las partes por el cual el seguro se prorroga tácitamente por un nuevo periodo de vigencia.

Renta

Lo que paga en dinero o en frutos el arrendador en concepto de alquiler. También utilidad o beneficio que rinde anualmente una cosa, como puede ser una vivienda en alquiler, o una tierra arrendada para fines agrícolas.

Precio que el arrendatario paga por el uso del bien arrendado.

Renta actualizada

Rendimientos de la inversión inmobiliaria o renta por coeficiente de actualización (IPC o Renta de mercado).

Renta base

Renta propiamente dicha; es decir, sin las cantidades a ella asimiladas (servicios, suministros, reparaciones, participación en el precio del subarriendo...).

Renta disponible

Proporciona un conocimiento exacto de la suma de que disponen los hogares para fines de consumo y ahorro. Es igual a la renta personal, menos los impuestos directos, que constituyen una parte de la RP que el individuo dedica al pago de sus obligaciones con la Hacienda.

Renta nacional

Es la suma de todas las rentas de los factores de producción.

Renta personal

Es la suma total de los ingresos personales de los individuos.

Rentabilidad

Es la relación, normalmente dada en porcentaje, que se establece entre el rendimiento económico que proporciona una determinada operación y lo que se ha invertido en ella.



Relación entre el porcentaje de beneficio y diversas magnitudes como pueden ser las ventas, el capital, los activos, etc.

Rentabilidad dinámica

Tasa de rentabilidad resultante del análisis de los flujos de fondos o flujos de caja del proyecto. Se haya por medio de técnicas de descuentos de flujo. La más común es la Tasa de Rentabilidad Interna (TIR).

Rentabilidad estática

Tasa de rentabilidad resultante de dividir el beneficio por otra cantidad representante de la inversión realizada o de los ingresos obtenidos. Estas rentabilidades dan una imagen de la empresa en un momento determinado del tiempo, de ahí su nombre. En la promoción inmobiliaria se utiliza la Rentabilidad Estática de la Inversión (REI) resultante de dividir el beneficio sobre el coste del proyecto, al margen sobre ventas (beneficio dividido por ventas) y rentabilidad sobre los recursos propios (beneficio neto sobre recursos propios aportados). Según se tomen datos antes o después de intereses y/o impuestos, tendremos rentabilidades antes o después de intereses y/o impuestos. En la inversión inmobiliaria la medida más común es la Tasa de capitalización (Yield), resultante de dividir el beneficio de explotación o renta neta por el valor del inmueble.

Rentabilidad interna de la deuda pública

Media semestral del rendimiento en el mercado secundario de Deuda Pública con vencimiento entre dos y seis años.

Renting

Lease and back financiero.

Contrato de alquiler de vehículos o bienes de equipamiento a término medio que incluye alas cuotas, los costes de mantenimiento, seguros y reparación, y sin opción de compra final del bien arrendador.

Reparaciones

Los gastos corrientes realizados para el mantenimiento general de la propiedad en su condición inicial.



Reparar

Arreglar.

Reparcelación

Operación urbanística consistente en la extinción de las antiguas fincas registrales y en la creación de otras nuevas, con mantenimiento de las mismas titularidades, en virtud de la técnica de subrogación real, con afección de las fincas resultantes al pago de los gastos inherentes al sistema, y concesión obligatoria de los terrenos correspondientes a favor del órgano actuante.

Representante

En el ámbito de los mercados de valores, con este término se hace referencia a las personas o entidades que promocionan y comercializan los servicios de una empresa de servicios de inversión (ESI), a cambio del cobro de una comisión. Es decir, actúan en nombre y por cuenta de una ESI, con unas facultades cuyo alcance ha de ser fijado por escrito por ésta. El representante es sólo un comisionista de la ESI, por lo que la relación contractual se establece entre el inversor y la empresa de servicios de inversión.

Repristinación

Recuperación de su pureza antigua. Aquí entran las teorías y discrepancias sobre la valoración de la autenticidad en lo histórico, lo artístico o estilístico y/o lo ambiental.

Resarcimiento

Reparación del daño.

Resarcir

Indemnizar o compensar por la producción de daños o perjuicios. Reparar el daño.

Rescate

Es la rescisión total de la póliza, en virtud del cual, el asegurado, recibe el importe de la reserva que se ha constituido matemáticamente sobre el riesgo, con todas las deducciones que le correspondan.

Rescindir

Dejar sin efecto un contrato por alguna causa legal. Cancelar un contrato.

Rescisión

Es la pérdida definitiva de la vigencia de las condiciones de un contrato.

Rescisión de contrato

Privilegio que tienen las partes de dicho contrato para pedir que se deje sin efecto un contrato por concurrir algún vicio o causa de nulidad que lo hace inviable. Las causas están recogidas en el Código Civil.

Resolución de un contrato

Facultad que tiene aquella de las partes contratantes que habiendo cumplido con sus compromisos, alegue la falta de cumplimiento de la contraria para solicitar que quede sin efecto el contrato ya formalizado.

Resolver

Dejar sin efecto un contrato de forma permanente.

Responsabilidad

Obligación de hacer frente a la deuda o a sus consecuencias en el caso de impago.

Responsabilidad civil

Responsabilidad económica de las personas que incumplen un contrato o que han provocado un daño o perjuicio a terceros.

Responsabilidad de aquella o aquellas personas que han incumplido un contrato o que, con una conducta, aunque no surgida de las obligaciones de un contrato, ha causado un daño o perjuicio a un tercero y por lo tanto la responsabilidad contractual o extracontractual.

Es la obligación que tiene una persona de reparar los daños y perjuicios ocasionados a un tercero a consecuencia de una acción y/o omisión, donde haya algún tipo de culpa o negligencia.

Responsabilidad decenal

Es la que tiene el constructor o promotor frente al comprador de una vivienda, durante diez años a partir de la venta del inmueble, respecto a la calidad de lo entregado suponiendo un uso normal de la vivienda.

Responsabilidad hipotecaria

Es la suma de todos los conceptos que son garantizados mediante la hipoteca (el capital prestado, los intereses normales y los intereses de demora, costas judiciales, gastos, etc.). Sobre esta cantidad es sobre la que se calculan los gastos de la formalización de una hipoteca.

Valor total del que responde el inmueble o terreno hipotecado, que suele ascender a 1,5 veces el capital prestado y, que comprende la devolución del capital prestado, los intereses ordinarios, los intereses de demora y las cosas y gastos que se pueden derivar en caso de una reclamación judicial por impago.

Es un valor de aproximadamente 1,5 veces el capital o límite de la hipoteca y que compran, además de la devolución del capital prestado, el cobro de los intereses ordinarios, de los intereses de demora, de los costes y de los gastos derivados de una posible reclamación judicial en caso de incumplimiento en los pagos.

Responsabilidad mancomunada

Responsabilidad económica de dos o más personas frente a sus acreedores y de la que son responsables a partes iguales.

Situación en la que dos o más personas concurren a partes iguales a responder frente a otro u otros de la totalidad de la obligación asumida o impuesta. Si no se ha expresado o pactado la responsabilidad bajo la modalidad de solidaria, se presumirá siempre que, concurriendo varios obligados, estos lo serán con carácter mancomunado, o sea, a partes iguales, sin tener que responder de las cuotas de los demás.

Responsabilidad solidaria

Existe responsabilidad solidaria cuando varias personas han contraído una obligación y cada una de ellas responde del importe total de la deuda.

Situación en la que dos o más personas son responsables frente a uno o más acreedores de la totalidad de la obligación asumida, ya sea por pacto expreso o por imposición judicial. De esta forma, ca-

da uno de los obligados solidariamente tiene que hacer frente al cumplimiento total de la obligación, sin que pueda excusarse frente al que tiene que recibir aquélla de tener que compartirla con los otros obligados.

Restauración

La práctica más antigua de las operaciones de intervención sobre lo preexistente; encuentra, en la actualización de las condiciones originales del edificio, su razón de ser. Reparación necesaria para que un inmueble vuelva a su estado físico anterior con independencia de su uso. Agrupa en sí estudios previos (arqueológicos, históricos, artísticos, sociales, técnicos, ambientales, etc.), toma de datos, análisis y diagnosis de sistemas estructurales, materiales y patologías.

Restaurar

Volver a poner algo en el estado físico que tenía antes sin modificar su morfología.

Retención fiscal

Obligación que algunos deudores contraen legalmente de retener e ingresar al tesoro público una cantidad o porcentaje de dinero del total que deberían pagar al acreedor, a cuenta de un determinado impuesto, tributo o tasa.

Reticencia

Toda declaración falsa de circunstancias conocidas por el asegurado, aun hechas de buena fe, que a juicio de peritos hubiese impedido el contrato o modificado sus condiciones. Si el asegurador hubiese sido cerciorado de verdadero estado de riesgo, puede hacer nulo el contrato.

Retracto

Derecho que compete a determinadas personas para quedarse, por un tanto de su tasación, con la cosa vendida. En virtud del retracto, el vendedor que se reserva el derecho de recobrar la cosa que vende, la recupera cumpliendo las obligaciones para el caso pactadas y las que señala la ley. El retracto podrá ser legal o convencional, según derive de una ley o de un contrato.

Derecho de adquisición preferente que determinadas personas pueden ejercitar dentro de un plazo señalado por la ley para adquirir una cosa, una vez que ésta ha sido transmitida a otra persona.

Retroventa

Retracto para readquirir una propiedad vendida con anterioridad.

Reutilización

Consiste en la ocupación del patrimonio rehabilitado con la puesta en marcha y funcionamiento de las actividades programadas.

Reutilizar

Volver a utilizar.

Revalorización

Adaptación de una renta a su nivel actual.

Reversión

Derecho real administrativo de adquisición a favor del expropiado, en cuya virtud al propietario que se privó de una finca por razones urbanísticas puede recobrar la propiedad, si no se realiza la ordenación urbana que justifique la privación.

Es un derecho de retracto muy restringido.

Revitalización

Volver a dar vida a un inmueble o conjunto promocionando, dinamizando y potenciando sus atractivos para dar estabilidad a sus actividades con la inmersión social y de calidad de vida haciendo rentable económica y socialmente la inversión realizada.

Revitalizar

Volver a la vida útil.

Riesgo

Es la probabilidad de ocurrencia de un siniestro. Es la posibilidad de que la persona o bien asegurado sufra el siniestro previsto en las condiciones de póliza.

Riesgo de liquidez

Se habla de riesgo de liquidez cuando existe la posibilidad de que una entidad no pueda hacer frente a sus compromisos, por falta

de recursos disponibles (al estar el activo invertido a largo plazo y no ser líquido). Para cubrir estas fluctuaciones de liquidez, las entidades financieras captan y ceden recursos en el mercado interbancario o por medio de préstamos intragrupo. Las empresas no financieras, mantienen abiertas líneas de crédito o utilizan el descuento interbancario.

Riesgo de reinversión

Es el que asume el tenedor de un valor de renta fija, como consecuencia del efecto que pueda tener la evolución de los tipos de interés al volver a invertir los flujos derivados de su inversión. Se produce siempre por los flujos de caja generados, y también por el reembolso del principal o por el precio de mercado del activo, en caso de que el horizonte temporal de la inversión no coincida con la fecha de vencimiento de éste. Las variaciones de los tipos de interés producirán una mayor o menor rentabilidad en la reinversión de los flujos de caja, respecto de la inicialmente prevista; por otro lado, al vencimiento del activo, si es necesario reinvertir el capital, el nivel de los tipos de interés determinará una mayor o menor rentabilidad de la inversión en el último periodo. En los bonos cupón cero no existe riesgo de reinversión atribuible porque se percibe un único flujo, al vencimiento.

Riesgo de tipo de interés

Concepto que hace referencia a la posibilidad de que un desfase entre los tipos de activo y pasivo de una entidad financiera pueda afectar negativamente a su margen de intermediación. En empresas no financieras aparece cuando fluctuaciones en los tipos de interés del mercado pueden afectar negativamente a los resultados (por estar endeudados a tipos variables). Hoy en día este riesgo puede cubrirse con instrumentos derivados (swaps, futuros, etc.) aunque estos instrumentos tienen un coste.

Riesgo inmobiliario

Es el específico que se corre al disponer de activos inmobiliarios, debido a su escasa liquidez, el alto coste de transacción, y que, al no existir un mercado continuo, no sea un mercado eficiente.

Riesgo país

Es el riesgo de crédito de una inversión, que no depende de la solvencia del emisor, sino de la de su país de origen. Por ejemplo, hay riesgo país si existe la posibilidad de que un Estado decida suspen-

der la transferencia de capitales al exterior, bloqueando los pagos, o retirar en su caso el aval público a una entidad; algunos países incluso han suspendido, en un momento u otro, los pagos de intereses y/o principal de la deuda pública. El riesgo país es prácticamente inexistente en los Estados occidentales con monedas estables.

Riesgo sistemático

También llamado riesgo de mercado, no se debe a las características concretas de un valor, sino que depende de factores genéricos que afectan a la evolución de los precios en los mercados de valores (situación económica general, noticias de índole política, etc.). Este riesgo no puede controlarse ni reducirse mediante la diversificación, ya que se debe a factores que repercuten sobre el mercado en su conjunto (en general, se considera que es el mínimo riesgo alcanzable mediante la diversificación de la cartera).

Riesgo vivo o Riesgo de crédito

En operaciones de crédito se define como la totalidad del capital pendiente de amortizar (haya o no llegado la fecha de vencimiento) más los intereses ya vencidos. En operaciones de compraventa se identifica con las cantidades pendientes de pago, tanto las vencidas como las no devengadas. Generalmente se calcula respecto a una cuenta de clientes concretas (individuo, empresa, o grupo de empresas), pero también puede calcularse para un proyecto o para el conjunto de la empresa.

Riesgos no asegurables

Son aquellos que quedan fuera de la cobertura general por parte de las aseguradoras, por ser contrarios a la ley.

Robo

Es la sustracción ilegítima de un bien utilizando violencia en las personas o fuerza en las cosas.

Rururbano

Espacio situado en las proximidades de una ciudad caracterizado por la mezcla de paisaje rural (parcelación agraria, huertas o casas de labranza) y otros generados por la urbanización (nuevas viviendas de activos no agrarios, zonas industriales, infraestructuras y equipamientos voluminosos).



S

Saldo

Es lo que queda de la diferencia entre gastos e ingresos.

Sale and lease-back

Operación de refinanciación que consiste en vender a una compañía de arrendamiento financiero (o leasing) o un activo de la empresa, para pasar inmediatamente a arrendarlo mediante un contrato de leasing (generalmente el objetivo de adquirirlo al final del contrato por una opción de compra anexa al mismo).

Sanción administrativa

Disposición emanada de una autoridad administrativa ajena a la autoridad judicial, por la que se impone a una persona física y jurídica una obligación pecuniaria o coercitiva de hacer o no hacer, amparándose de la legislación reguladora de las distintas leyes administrativas y ello como sanción o imposición punitiva por contravenir alguna norma de aquella legislación.

Saneamiento por evicción

Situación en la que el comprador es desposeído a favor de un tercero de la cosa adquirida por tener el tercero un mejor derecho con anterioridad a la fecha de la compraventa.

Saneamiento por vicios ocultos

Situación en la que se detecta, dentro de ciertos plazos, por el comprador la existencia de vicios ocultos en la cosa adquirida.

Satisfacción del consumidor

Estado de un consumidor cuando en adquirir o consumir un producto o servicio ha visto cumplidas las expectativas que tenía depositadas.

Secretario

Cargo de carácter voluntario, ya que sus funciones pueden ser asumidas por el Presidente o por el Administrador. Puede ser alguien ajeno a la comunidad de propietarios. Sus funciones principales son levantar las actas de la comunidad, dar fe de los acuerdos tomados en junta y custodiar los documentos.

Secreto empresarial

Obligación del empleado de una empresa o de una persona que ha trabajado anteriormente de no divulgar, sin el consentimiento del propietario, la estructura organizativa o los procedimientos de producción, de comercialización, etc., que la hacen peculiar y le dan la ventaja competitiva.

Secundum tabulas

Expresión propia del derecho hipotecario o registral. Ratifica el valor de lo que resulta de las inscripciones que figuran en el Registro de la Propiedad tanto frente a terceros como a la publicidad registral.

Sede social

Localización física de la empresa: su dirección y donde desarrolla su actividad principal o el lugar donde tiene centralizados sus servicios o recursos.

Segregación

Se da cuando se procede a la separación de parte de una finca inmatriculada para formar otra nueva.

Separación de una parte de una finca, para formar por sí sola una independiente.

Se conoce así al hecho de dividir una finca registral en dos o más fincas registrales.

Segunda hipoteca

El gravamen real de esta clase constituido sobre bienes o derechos ya hipotecados, a favor de otro acreedor y por obligación distinta.

Segunda residencia / Segunda vivienda

Es aquella finca no destinada al uso habitual u oficial del titular de la vivienda. De cara a solicitar un préstamo hipotecario su implicación es que las entidades prestan, normalmente, un porcentaje menor sobre el valor total de la vivienda.

Seguro

Contrato mercantil por el que una determinada empresa (compañía aseguradora) se compromete con respecto al asegurado, a cubrir el riesgo de un siniestro (seguro de incendio, accidente, robo...) o

de una previsión sobre la propia vida del asegurado, a cambio del pago por asegurado de un prima.

Seguro de amortización de préstamos

Póliza que garantiza la devolución del préstamo en caso de muerte o invalidez. No es obligatoria su contratación pero ninguna financiera otorga el préstamo hipotecario sin seguro.

No es obligatoria su contratación pero es conveniente contratarlo siempre que se formalice un préstamo hipotecario. Póliza que garantiza en caso de fallecimiento o invalidez del prestatario el importe del préstamo, de tal forma que el capital asegurado sirve para cancelar el préstamo, eximiendo de responsabilidad al resto de prestatarios o a los herederos del mismo y liberando la garantía de la finca en los casos de préstamo hipotecario.

Seguro de daños

Seguro obligatorio de las viviendas hipotecadas que asegura durante la vigencia de la hipoteca los daños que puedan producirse en el continente de la vivienda.

Estos seguros se encargan de garantizar al asegurado el cumplimiento de la prestación acordada con la aseguradora, por lo daños que se produzcan en las cosas que se han asegurado (Ejemplo: seguro de robo, incendio, inundación...).

Seguro de defensa jurídica

A través de este jurídico, la aseguradora se encarga de prestar al asegurado, todos los servicios que pueda necesitar de asistencia jurídica, tanto judicial como extrajudicial, que se deriven de la cobertura del riesgo.

Seguro de desgravamen

Seguro que cubre el saldo deudor en caso de fallecimiento del titular de un crédito.

Seguro de incendios

Se trata del seguro que el titular de un préstamo hipotecario está obligado a contratar sobre la vivienda a hipotecar.

Es obligatorio en las hipotecas contratar dicho seguro a favor de la entidad financiera que nos da el préstamo.

Seguro de vida

Se trata del seguro que garantiza la devolución a la entidad financiera de la parte no satisfecha del préstamo hipotecario en caso de fallecimiento o invalidez del titular.

Es habitual, aunque no obligatorio, incorporar al préstamo hipotecario un seguro que garantice la devolución del capital en el caso de fallecimiento del titular.

Seguro hipotecario

Protege al prestamista en el caso de incumplimiento por parte del prestatario.

Seguro múltiple

Este término se refiere al seguro cumulativo o múltiple. Es una modalidad de contratación de seguros donde el asegurado contrata con varias aseguradoras, varios seguros que tienen el mismo interés, el mismo riesgo y durante el mismo tiempo. Estos seguros operan conjuntamente y la indemnización será la suma asegurada.

Seguro multirriesgo hogar

Seguro que protege contra los daños producidos en la vivienda o en el contenido de la misma. Según la legislación actual, es obligatoria la contratación de un Seguro contra incendios a la medida. Así se encontrará cubierto en los supuestos de: incendio, rayo, explosión, desescombros, medidas adoptadas por la autoridad, riesgos extraordinarios y catastróficos consorciables, etc.

Póliza que cubre los posibles desperfectos que pueda sufrir una vivienda por distintas causas. En el caso de tener un préstamo con garantía hipotecaria de la vivienda, ésta debe estar cubierta por un seguro contra incendios por el valor de la construcción de la misma, según establece la Ley Hipotecaria.

Seguro por cuenta ajena

Se denomina así a aquellos seguros en los que el asegurado no es el tomador del seguro, sino un tercero determinado o indeterminado que adquiere los derechos derivados del contrato.

Seguros de incendios para viviendas

Según la legislación actual, es obligatoria la contratación de un seguro contra incendios sobre la vivienda objeto del préstamo. Por

ello, en el momento de obtener su crédito hipotecario, se le facilita su seguro de incendios a la medida.

Seguros obligatorios

Son aquéllos impuestos por el Estado, tales como los de Seguridad Social, Seguro de vida obligatorio, Seguro colectivo para el personal del Estado, Seguro obligatorio de Responsabilidad Civil automotores, etc.

Señal

Cantidad de dinero que se da para confirmar la voluntad de llevar a cabo un contrato entre dos personas.

Importe anticipado que da el comprador al vendedor como parte del precio de una compraventa. Esta entrega a cuenta subraya la firmeza del contrato de compraventa; pero puede tener otra función, si el comprador decide no comprar perderá la cantidad entregada, y si es el vendedor el que decide no consumir la compraventa, deberá devolver al comprador lo que éste le entregó anticipadamente más otra suma igual, si así se pacta.

Separación de bienes

Aplicable como norma general, o sea, a falta de pacto, en Cataluña y para todos aquellos matrimonios al margen de cual sea su lugar de residencia, cuando así lo pactan. División de la propiedad del matrimonio que afecta no sólo a aquellos bienes previos a la celebración de la boda, sino además, a aquello que se adquiriera durante el mismo.

Serentipia

Don de hacer hallazgos extraordinarios en materia de descubrimientos científicos.

Servicio posventa

Servicio que una empresa ofrece a sus clientes a fin de satisfacer las necesidades que puedan aparecerles después de la venta de un producto.

Servicios urbanísticos mínimos

Son los siguientes: electricidad (suministro general y alumbrado de calles), agua corriente y alcantarillado.

Servicios y suministros en inmuebles de viviendas

Son los siguientes: mantenimiento del ascensor, limpieza de la escalera, salarios y seguridad social del portero o conserje, y consumo de electricidad, agua, gas, gasoil...

Servidumbre

Derecho real sobre cosa ajena, que atribuye participación determinada en el goce o aprovechamiento del bien de otro. Gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, o en beneficio de una o más personas, a quienes no pertenezca la finca gravada.

Carga o gravamen que se impone sobre un bien inmueble (predio sirviente) en beneficio de otro bien inmueble (predio dominante), de una persona o de una comunidad distinta del propietario.

Servidumbre de paso

Se dice del derecho que hay sobre una finca, para facilitar el acceso de otro colindante, que de otro modo no podría acceder a su finca. Por ello, cuando no sea necesario, el uso de ese camino o vía el derecho decae, ya sea por haber otro más practicable o menos gravoso. Se afirma que la servidumbre de paso, es una de las manifestaciones más molestas de un derecho de servidumbre, para el titular del predio sirviente. Por eso se aconseja un uso moderado de estas servidumbres. La doctrina respondió a estos ejercicios desmesurados de un derecho, con la teoría del **«abuso del derecho»**.

Servidumbre de vistas y luces

Se dice de aquel que consiste en el derecho de abrir y mantener, luces (ventanas), se suele dar en construcciones antiguas o en lugares donde la proximidad de inmuebles es grande. Suele estar recogido en las ordenanzas municipales o de la localidad. Del mismo modo se suelen encontrar en las escrituras si ellas son previas al mismo Registro de la Propiedad.

SICAV

Sociedad de inversión en acciones (renta variable) con un capital mínimo de constitución de 400.000.000 ptas.



SIM

Sociedad de Inversión Mobiliaria de capital fijo, cuyo objeto es la inversión de los activos que mantiene en cartera. El inversor que quiere participar en la sociedad debe adquirir las acciones a un accionista de la sociedad.

SIMCAV

Sociedad de Inversión Mobiliaria de Capital Variable, cuyo objeto es la inversión de los activos en cartera. A medida que aparecen más inversores que desean participar en la sociedad, se emiten nuevas acciones. De la misma forma, cuando desinvierte, se reduce el capital de la misma.

Sindicato de obligacionistas

Regulado por la Ley de Sociedades Anónimas, está constituido por los adquirentes de las obligaciones, a medida que vayan recibiendo los títulos o que se vayan practicando las anotaciones en cuenta. Los gastos de sostenimiento del sindicato corren a cargo de la sociedad emisora. El sindicato está presidido por un comisario, que además de las funciones que le atribuya la escritura de emisión y las que le atribuya la asamblea de obligacionistas, ostentará la representación legal del sindicato y podrá ejercer las acciones que le correspondan. El comisario es la figura que establece la relación entre la sociedad emisora y el sindicato.

Siniestro

Es la producción de un hecho dañoso previsto en el contrato y que da lugar al cumplimiento de las obligaciones contraídas por la aseguradora mediante la reposición del bien o la indemnización al asegurado.

Sistema de amortización francés

Sistema por el cual los pagos periódicos del préstamo son constantes a lo largo de la vida del préstamo.

Sistema de compensación

Sistema por el que los propietarios que reúnan el 60% de la superficie pueden solicitar la aplicación de este sistema a la Administración. Aportan sus propiedades y constituyen una junta que se ocupará de la gestión de la urbanización y del proyecto de compensación, bajo la tutela de la Administración.



Sistema de expropiación

El propietario no adherido a la Junta de Compensación pierde la propiedad del suelo que revierte a ésta. Por ello, percibe una indemnización.

Sistemas CAFM

(Computer Aided Facility Management) Gestión operativa de inmuebles (facility management) ayudado por el ordenador. Interrelacionan información alfanumérica con información gráfica (planos de los inmuebles) facilitando la gestión operativa de los inmuebles.

Sistemas de amortización

Modo en el que se acuerda que se va a devolver al préstamo. Pueden ser cuotas constantes, cuotas de capital constante, cuotas de capital creciente. El más común es el de cuotas constantes.

Situación registral

Estado o descripción actual de una finca en el Registro de la Propiedad, así como de sus cargas, gravámenes, limitaciones, etc.

Sobreprima

Es un recargo en la prima cuando se trata de riesgos agravados.

Sobreseguro

Es una modalidad de contratación de un seguro donde la cantidad de dinero establecida como suma asegurada, es mayor al valor del interés asegurado.

Sociedad cooperativa

Sociedad de economía social cuya gestión debe ser siempre rentable. Cooperativas de primer grado: entre otras, las cooperativas de vivienda. Cooperativas de segundo grado: formadas por varias cooperativas.

Sociedad de crédito hipotecario

Sociedad anónima creada con el único objetivo de conceder créditos hipotecarios y emite títulos de renta fija con la garantía de los mismos.

Sociedad de Inversión Mobiliaria (SIM)

Sociedad de cartera de capital fijo o variable el objeto social de la cual es, esencialmente, la compraventa y tenencia de valores mobiliarios y activos financieros.

Sociedad de sistemas

Denominación abreviada de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores. Es una sociedad anónima creada por la Ley de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, encargada del registro contable, la compensación y liquidación de los valores negociados en los mercados secundarios españoles. De esta forma, se integran los diferentes organismos, encargados de las mismas funciones para los distintos mercados (el SCLV para las Bolsas y AIAF, la Central de Anotaciones Cuenta, CADE, para el mercado de deuda pública anotada).

Sociedad de tasación

Sociedad autorizada legalmente para la valoración de los precios máximo y mínimo de un bien mediante perito-tasadores (personal especializado).

Sociedad de transparencia fiscal

Aquellas personas jurídicas que, aunque tienen jurídicamente personalidad propia y, por tanto, están reconocidas como personas totalmente independientes de sus socios, por la circunstancia de mostrar un carácter familiar estricto y constituir un núcleo limitado dentro de la misma familia, fiscalmente reciben un tratamiento distinto de la sociedad que aparenta ser, los resultados contables se imputan como propios de los socios en la proporción de su participación social.

Sociedad de valores

Son empresas de servicios de inversión (ESI), que actúan como intermediarios en los mercados financieros españoles. Tienen forma de sociedad anónima, con un capital mínimo de 2.000.000 de euros.

Sociedad patrimonial

Sociedad en la que se han aportado los bienes patrimoniales propios de una unidad familiar.



Solar

Parcela urbana con características particulares, definidas por la Ley del Suelo y las figuras de planeamiento que afecten al terreno.

Solicitud del seguro

A través de este documento, la persona que quiere contratar un seguro, describe todas sus circunstancias personales y el riesgo que pretende asegurar.

Solicitud-cuestionario

Es el documento por el que solicitamos la contratación de un seguro, mediante el cual el solicitante, que es el futuro tomador, informa a la aseguradora sobre la naturaleza y las características del riesgo que desea cubrir. Su finalidad es que el asegurador determine el valor real del riesgo para que pueda fijar la prima que tendremos que pagar. Esta solicitud no vincula ni al solicitante ni al asegurador.

Solvencia

Es la capacidad para hacer frente a las deudas contraídas.

Capacidad para hacer frente al pago de una deuda en el plazo de su vencimiento.

Sótano

Pieza subterránea. Si no está completamente enterrada y tiene ventanas para la iluminación, toma el nombre de semisótano.

Split

Consiste en el desdoblamiento del valor nominal de las acciones de una sociedad, en una proporción determinada. Por tanto, el número de acciones se multiplica y el precio de mercado de las mismas se divide, en la misma proporción. En general, esta operación tiene como objetivo proporcional mayor liquidez a los títulos de una sociedad; aunque la operación no tiene incidencia desde el punto de vista económico financiero, posiblemente cuenta con cierto efecto psicológico, por la disminución del precio de las acciones.

Spread

En términos generales, es la diferencia entre el precio de oferta y demanda para un determinado valor. Puede emplearse como indica-

dor de la liquidez de un valor (menores spreads indicarían más liquidez), aunque también es posible que se vea influido por otros factores.

Strips

Cada una de las partes en las que puede segregarse un valor de deuda pública española. Un strip procede del principal (valor de reembolso de un bono), y el resto, de los cupones periódicos. Cada strip se negocia de forma independiente, en el mercado de deuda pública anotada. De esta manera, se transforma un título con rendimiento explícito (el bono o la obligación) en un conjunto de valores cupón cero, con rendimiento implícito. El proceso de segregación es reversible, lo que significa que todos los strips pueden volver a reagruparse formando el valor inicial.

Subarrendador

Dícese de la persona que ocupa una vivienda como arrendatario y la alquila a otra, con el consentimiento del arrendador o dueño del inmueble.

Persona que ostenta la condición de arrendatario respecto de un determinado bien inmueble, y a su vez lo arrienda a otra persona (subarrendatario).

Subarrendar

Acción de ceder la vivienda que se ocupa. Si el subarriendo es parcial implica la cesión de una parte de las habitaciones de la vivienda a un tercero, con derecho a uso de los servicios comunes de la casa o piso.

Subarrendatario

Dícese de la persona que alquila una vivienda no directamente al dueño de la misma, sino al que la ocupa en concepto de arrendatario.

Persona que a cambio del pago de un precio (renta) puede usar un bien inmueble que, de forma previa, había sido arrendada al arrendatario.

Subarriendo

Contrato celebrado entre el arrendatario (que pasa a ser subarrendador) y una tercera persona (subarrendatario), por el cual aquél

cede en todo o en parte la cosa que tiene arrendada a cambio de un precio y por un tiempo determinado. Por lo tanto el subarriendo puede ser total si recae sobre la totalidad de la cosa arrendada (en nuestro caso, toda la vivienda o local de negocio) o parcial, si recae sólo sobre una parte de aquélla (una o más habitaciones).

Subasta

Sistema de colocación de la deuda pública, por la que los títulos se ofrecen públicamente y se atribuyen al comprador que está dispuesto a pagar más, es decir, al que exija menor rentabilidad.

Subasta competitiva

Procedimiento de colocación de valores, habitualmente empleado por el Estado. Los inversores presentan sus peticiones al emisor, indicando la cantidad deseada y el precio que están dispuestos a pagar. El emisor establece el precio mínimo, rechazando todas las peticiones que queden por debajo del mismo. De esta forma, los valores se adjudican al mejor postor.

Subasta en bolsa

Periodos de negociación en Bolsa, en los cuales se pueden introducir, modificar y cancelar órdenes, pero no se produce la ejecución de las mismas. Sirven para fijar los precios de apertura o cierre, o para controlar las fluctuaciones excesivas de precios (subastas de volatilidad).

Subasta no competitiva

Procedimiento de colocación de valores, en el que los inversores solicitan un determinado volumen; los activos se adjudican al precio medio ponderado que haya resultado como consecuencia de la subasta competitiva.

Subasta pública

Se produce en caso de ejecución de hipoteca. Venta o enajenación de bienes que se adjudican al mejor postor de entre todos los que pujan en la misma. Pueden ser Judiciales (por orden de un Juzgado o Tribunal) o extrajudiciales (ante notario).

Submercados inmobiliarios

Son mercados inmobiliarios segmentados en compartimentos autónomos e interdependientes simultáneos en los cuales se generan

mecanismos diferenciales de asignación de precios a partir de las condiciones del mercado inmobiliario siguiente: Elevada inestabilidad de la oferta, acusada rigidez de la demanda y prácticas monopolistas o restrictivas de carácter voluntario.

Subrogación

Cambio de hipoteca de una entidad a otra (la antigua por la nueva) y en la que se puede modificar el tipo de interés, siendo los gastos mínimos. Se sugiere plantearse dicha posibilidad en función del capital pendiente y los años que queden. Para ello, no hay que dudar en exigir a los distintos bancos tantas simulaciones sean necesarias y comparar. Los gastos que presentan las subrogaciones: comisión de cancelación, de apertura, gestoría, gastos notariales y registrales.

Cambio en el contenido de un contrato por el que una persona pasa a ocupar la posición de otra en los derechos y obligaciones de un contrato. Cambiar la hipoteca de una entidad a otra, poniendo en su lugar una nueva entidad en vez de la antigua -subrogar-. Sólo se puede modificar el tipo de interés. Los gastos son mínimos. Si no se consigue la mejora deseada por parte de la entidad que inicialmente concedió el préstamo cabe la posibilidad de «**pasar-se**» a otra entidad. El proceso es más complejo y bastante más costoso, por lo que habrá siempre que plantearse, en función del capital pendiente y de los años que queden, si realmente conviene o no la operación. Para ello, no hay que dudar en exigir a los distintos bancos tantas simulaciones como se nos ocurran, de forma que sea posible una comparación que permita la toma de decisiones. El procedimiento consiste básicamente en acudir a la entidad que dé mejores condiciones, la cual deberá emitir una oferta vinculante. Sólo se puede modificar el interés y no, como ocurre en las novaciones, variar el plazo de la hipoteca. Los gastos que presentan las subrogaciones: comisión de cancelación, comisión de apertura, los gastos debidos a la gestoría que ascienden a 40.000-60.000 ptas., gastos notariales y registrales.

En derecho de seguros, consiste en que una vez que nuestra aseguradora ha pagado la indemnización, se coloca en la posición jurídica del asegurado adquiriendo los derechos de éste frente al tercero causante del siniestro.

Es la operación por la cual otra persona ajena al crédito asume la posición de obligado hipotecante, en todas las condiciones y términos expresados en el título de hipoteca.

Subrogación de la entidad o del acreedor del préstamo

Es el hecho jurídico de sustitución del acreedor préstamo, es decir, es el cambio de una hipoteca de una entidad a otra. Consiste en cambiar de entidad para conseguir una mejora en el tipo de interés de nuestro préstamo hipotecario. La subrogación interesa siempre y cuando el ahorro que se vaya a conseguir con las nuevas condiciones sea mayor que los gastos de la operación. Debe tenerse en cuenta la fase de amortización en la que se encuentra el préstamo. Dado que el sistema de amortización utilizado habitualmente por los bancos es el francés, está claro que los mayores ahorros de intereses pueden conseguirse en los primeros años de la vida del préstamo y por lo tanto será entonces cuando interesa realizar la subrogación. El documento donde se materializa la subrogación es la propia escritura de compraventa.

Subrogación del titular del préstamo o deudor

Es el acto por el que una persona, asumiendo la deuda, sustituye jurídicamente al titular de un préstamo respecto de los derechos y obligaciones derivados del préstamo concedido, es decir, se convierte en el titular del préstamo. La entidad financiera tiene que dar su consentimiento a dicho cambio.

Subrogación por cambio de entidad financiera prestataria

Se produce cuando el prestatario de una hipoteca cambia su préstamo a otra entidad financiera que le mejore las condiciones.

Subrogación por compraventa

Se produce en la compra de una vivienda nueva directamente con el promotor de la vivienda, el cual ha obtenido un préstamo hipotecario para financiar la construcción. También cuando se compra una vivienda a un particular con una hipoteca viva. En este caso, el subrogante adquiere todos los derechos y todas las obligaciones.

Subsidiación

Cantidades abonadas por la Administración pública a las entidades financieras, como parte del pago de intereses de los préstamos destinados a financiar la compra de Viviendas de Protección Oficial.

Subvenciones

Transferencias, generalmente de las administraciones públicas, a las empresas, familias o instituciones sin ánimo de lucro, destinadas

a enjurar pérdidas, fomentar actividades que impulsen el crecimiento económico, mantener el nivel de la demanda global, hacer posible la venta a precios políticos de servicios públicos, sostener el poder adquisitivo de agentes de la producción.

Cantidades abonadas a fondo perdido por la Administración pública a los compradores de Viviendas de Protección Oficial, como parte del pago de las mismas.

Sucesión

Transmisión de los derechos que ocurre cuando el fallecido no dejó testamento.

Sucesión testada

Transmisión de los derechos que tiene lugar según lo dispuesto por el difunto en testamento.

Suelo de naturaleza urbana

Suelo que según la Ley reguladora de Haciendas Locales y la normativa técnica de valoración catastral, tiene consideración de suelo urbano a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Suelo no urbanizable

Es aquel que está excluido de todo posible uso urbano por sus propios valores de orden agrícola, forestal, ganadero, paisajístico, histórico o cultural.

Suelo caracterizado por su valor paisajístico, histórico, arqueológico, científico, ambiental, cultural, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo se entiende como suelo no urbanizable el que el planeamiento general considere necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadero, por sus riquezas naturales, así como aquellos otros considerados inadecuados para un desarrollo urbano.

Suelo no urbanizable protegido

Subespecie del suelo no urbanizable, que por su condición natural debe ser objeto de especial atención conservacionista. Pueden ser de excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de posibilidades de explotación por sus recursos naturales, de valor paisajístico,

histórico o cultural o de valor para la defensa de la fauna, flora o el equilibrio ecológico.

Terrenos que gozan de régimen especial de protección asignado bien por la legislación territorial, bien por la legislación sectorial y, por tanto, no transformable, en razón a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, ambientales o culturales.

Suelo rústico

Aquel dedicado a labores agrícolas o ganaderas y que no puede ser edificado.

Suelo urbanizable

Aquel que puede ser objeto de edificación una vez que sea urbanizado.

Suelo que no tenga la condición de urbano o de no urbanizable.

Suelo urbanizable no programado

Suelo cuya urbanización debe ser desarrollada conforme al plan general para su conversión en suelo urbano.

Suelo urbano

Suelo caracterizado por estar transformado y contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidado por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Sujeto pasivo

Persona o contratante que asume las obligaciones derivadas del contrato, tanto de las obligaciones pecuniarias, como de la persona contra la que la Administración gira la carga impositiva de impuestos, tasas o cánones.

Superficie comprobada

Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie computable

Es la superficie construida más la parte proporcional de la portería, escalera, azotea, jardín comunitario, etc., que corresponda al futuro comprador como copropietario de zonas comunitarias del inmueble y según su cuota.

Superficie construida

Son todos los metros cuadrados de la vivienda, incluyendo el grosor de las paredes y, en ocasiones, los patios y conductos de ventilación.

Suma de las diferentes superficies contando el grosor de las paredes, y a veces los balcones, galerías y/o patios y los conductos de ventilación.

Es la superficie útil sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% o al 50% según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros o bien de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio y, en el caso de elementos de un edificio, la parte proporcional que les corresponda según su cuota aplicada a la superficie total de los elementos comunes del edificio. A estos efectos se entenderán como elementos comunes de un edificio aquellos que, no siendo de uso privativo, puedan ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de edificabilidad, salvo casos singulares que deberán ser analizados. Simplificando, se trata de la superficie de gálibo excluyendo los patios de parcela y patineros (superficie construida neta) o bien excluyéndolos (superficie construida bruta).

Superficie construida con partes comunes

Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes

Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% o al 50%, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio. Los espacios exteriores cubiertos se computarán por el 50% de su superficie medida sobre proyección horizontal de su cubierta.

Superficie técnica

Superficie reservada para las instalaciones generales y servicios del inmueble. Prohibido cualquier uso, tanto privativo como colectivo.

Superficie total

Si hablamos de un bloque de viviendas, será la superficie construida más la parte proporcional de los elementos comunes.

Superficie útil

Es la suma de todas las superficies de los espacios de la vivienda, descontando el grosor de los muros, paredes, balcones, galerías, vigas, patios, conductos, etc.

Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio (es decir, la superficie pisable y la ocupada por armarios tipo placard y otros muebles empotrados), incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.). Se excluyen la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 m² y la superficie cuya altura libre sea inferior a 1,50 m.

Superficies descubiertas

Son las siguientes: a) Superficie inedificable en parcelas de tipología abierta. b) Partes posteriores inedificables en solares de tipología cerrada. No se consideran como tales los patios de parcela ni los patinejos o conductos verticales de ventilación.

Supérstite

Del latín superstes, suprestitis, de superstare. Superviviente.

Suscripción

Es un compromiso de adquisición de valores en una emisión.

Suspender

Privar temporalmente a un contrato de sus efectos normales.

T

Tácita reconducción

Derecho del arrendatario a permanecer en la finca por igual tiempo al pactado (si nada se pactó, dependerá de la forma de abono de las rentas) si termina el contrato y no abandona aquélla sin que el arrendador se oponga a tal actitud.

TAE

Tasa Anual Equivalente. Tipo de interés medio de mantenerse vigente las mismas condiciones durante toda la vida del préstamo. Procedimiento matemático mediante el cual se transforman las condiciones financieras aplicadas a un préstamo a su equivalente anual, cualquiera que sea su forma de liquidación. Es decir, para dos préstamos con tipo de interés y comisiones diferentes, a igual plazo, una vez calculadas sus correspondientes TAE, los resultados son comparables porque la TAE ha hecho homogéneas ambas condiciones, transformándolas a un común equivalente anual.

Tanteo

Facultad que, por ley o costumbre jurídica, tiene una persona para adquirir alguna cosa con preferencia a los compradores y por el mismo precio que éstos. Supone una preferencia de la persona para la adquisición de la cosa en el caso de que el dueño quiera enajenarla.

Tarifa

Son los diversos tipos de prima que se aplican a cada tipo de seguro según los distintos riesgos cubiertos.

Tasa

Tributo cuyo hecho imponible consiste en la prestación de servicios o realización de actividades por el derecho público que se refieran, afecten o beneficien al sujeto pasivo. Debe cumplir las siguientes condiciones: que sean obligatorias para el sujeto pasivo y que no puedan ser realizadas por el sector privado.

Tasa Anual Equivalente (TAE)

Procedimiento matemático mediante el cual se transforman las condiciones financieras aplicadas a un préstamo a su equivalente

anual, cualquiera que sea su forma de liquidación. Es decir, para dos préstamos con tipo de interés y comisiones diferentes, a igual plazo, una vez calculadas sus correspondientes TAE, el resultado es comparable, ya que la TAE ha hecho homogéneas ambas condiciones, transformándolas a un común equivalente anual.

Tasa de capitalización

En términos generales, esta tasa sería aquella a la que se descuenta un flujo de fondos perpetuo para hallar el valor de un activo. Valor del activo = Flujo perpetuo/tasa de capitalización. En la inversión inmobiliaria, a nivel internacional, es muy frecuente el uso del yield definido como beneficio de explotación (o renta neta) sobre el valor del inmueble. Conocida el yield del mercado, es posible estimar el inmueble deshaciendo la ecuación: Valor = Renta neta/Yield. Por analogía con el caso de las perpetuidades, la traducción más usual de Yield en España ha sido la tasa de capitalización.

Tasa de desocupación

La tasa de desocupación en un inmueble en alquiler en un determinado momento es el porcentaje de metros cuadrados sobre su superficie total que no tiene inquilinos en ese momento. La tasa de desocupación en una ciudad del mercado de oficinas, por ejemplo, es el porcentaje de metros cuadrados de oficinas, sobre el parte total, que carece de inquilinos en el momento de cálculo.

Tasa de interés global (o computable)

Deducida a partir de la Tasa de capitalización aplicada pero dejando de lado coeficientes reductores por tiempos muertos, por incremento de gastos una vez extinguido el contrato, etc. Siempre será mayor que la de referencia.

Tasación

Valoración de una finca otorgado por sociedades especializadas. De esta forma se obtiene el valor real del inmueble y sirve para medir la envergadura monetaria del préstamo.

Acción por la cual un profesional determina el precio de venta de un bien en función del valor de mercado, certificado por sociedades constituidas al efecto. Mediante este certificado no sólo se conoce el valor real del inmueble, sino que además sirve de referencia para obtener la financiación necesaria.

Dictamen para determinar o asignar el valor específico de una cosa.

Tasador externo

El tasador externo es un tasador, distinto del tasador interno, que no tiene directa o indirectamente, vía socios, coadministradores o familia próxima, un interés financiero significativo en la sociedad del cliente o viceversa.

Tasador independiente

Un tasador independiente es un tasador externo que, además, en los últimos 24 meses y en el presente, no ha tenido ni tiene relación económica, a excepción de los honorarios de la valoración, con la(s) propiedad(es) o con partes interesadas o relacionadas con ella, y ha de manifestar por escrito cualquier vinculación, pasada o presente, con las anteriores.

Tasador interno

Un tasador interno es un tasador cualificado como perito tasador pero que está empleado como director o ejecutivo en la compañía o autoridad pública interesada en la(s) propiedad(es) objeto de valoración.

Tasar

Determinar y fijar el valor de una cosa.

Tasas

Son aquellos pagos que se perciben en función de haberse recibido un servicio del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Ayuntamiento.

TEGOVA

The European Group Of Valuers Association - Grupo Europeo de Tasadores de Activos fijos.

Tenedor de la póliza

Es la persona que posee físicamente la póliza.

Teoría del título y el modo

En nuestro derecho, la compraventa de un inmueble tiene que cumplir con el doble requisito de pactarse por escrito (título) y hacerse entrega o dar la posesión de la cosa comprada (modo). Para

que se perfeccione la compraventa deben concurrir ambas circunstancias.

Terceros

Toda persona diferente del tomador del seguro, cónyuge y parientes de los mismos hasta el tercer grado de consanguinidad, implicado en un siniestro contra un asegurado que puede ser víctima o causante del mismo.

Tick

Es la unidad de salto, o variación mínima exigida en el precio de un activo negociado en el mercado electrónico automático. En la actualidad, la variación mínima en el SIBE depende del precio del valor de que se trate: si la acción vale menos de 50 euros, la cotización variará como mínimo 0,01 euros; si supera los 50, el tick será de 0,05 euros. Para warrants y derechos de suscripción, el tick es de 0,01 euros, con independencia de su precio.

Tipo de actualización

Tipo de interés que sirve para hacer una actualización financiera.

Tipo de interés

Tanto por ciento que se aplica al capital pendiente de pagar de un préstamo para calcular los intereses que deben abonarse.

Cantidad expresada en tanto por ciento de las cantidades que el deudor debe pagar al acreedor como devolución del préstamo concedido además del principal.

Es la cantidad expresada en porcentaje que corresponde pagar a quien disfruta de un capital ajeno, en proporción a su cuantía y al tiempo de su disfrute.

Tipo de interés libre de riesgo

Es el que ofrecen los activos que se consideran virtualmente libres de riesgo; normalmente, se atribuye tal cualidad a la deuda pública en sus distintos plazos.

Tipo de interés mixto

Interés fijo durante los primeros años -hasta 10- mientras que durante el resto de la vida del préstamo se transforma en variable.

Tipo de interés nominal

Es el interés de una operación expresado en porcentaje y para una periodicidad de pago determinada.

El que aparece en los contratos.

Tipo de interés variable

Es el que cambia a lo largo de la vida de la operación, en función de una referencia.

Tipo sustitutivo de referencia

Índices previstos en la escritura de un préstamo hipotecario a tipo variable o mixto, aplicables sólo en el caso de que el índice de referencia pactado en primer término dejara de ser publicado oficialmente por cualquier circunstancia.

TIR

La Tasa Interna de Rentabilidad de un proyecto es aquella tasa que reduce el VAN a cero, es decir, aquella tasa que anula el beneficio económico de la operación. Por analogía a una cuenta bancaria, es aquella tasa que devenga el dinero invertido en el proyecto, pero sólo mientras esté invertido en el mismo. No dice nada del uso que se vaya a dar al dinero a medida que se va recuperando del proyecto, por lo que no siempre es una buena medida de evaluación de proyectos. Para evitar estos problemas, se ha intentado buscar variantes al método tradicional, suponiendo que los flujos positivos se van reinvertiendo a una determinada tasa. La tasa resultante de ese cálculo no es una rentabilidad interna, ya que se está mezclando la rentabilidad real del proyecto con otros factores exógenos al mismo, por lo que su mala aplicación puede llevar a errores.

La tasa interna de retorno de la operación.

TIRM

Tasa Interna de Retorno Modificada.

Titular dominical

Es la persona que ostenta la titularidad del dominio de un bien. Por ejemplo, el titular dominical de un piso es su dueño.

Titulización

Proceso por el cual un activo real (inmueble, préstamos concedidos, etc.) o futuro (rentas a percibir por un inmueble) se convierte en valores negociables que posteriormente, serán transmitidos a terceros, basando su rentabilidad en los flujos de caja derivados de dichos activos. El objetivo de dichas operaciones es obtener liquidez y mejorar la imagen del balance que ofrece la empresa. En España, los activos son transmitidos a un fondo de titulización de activos que se encargará de emitir los títulos-valores resultantes. Para asegurar el éxito de la colocación, es necesario utilizar técnicas de mejora crediticia que permitan reducir el riesgo de los títulos y, en consecuencia, mejorar su calificación o rating.

Titulización hipotecaria

La aplicación más frecuente de las técnicas de titulización es la refinanciación del mercado hipotecario. Por medio de la misma, la entidad financiera traspasa determinados préstamos de su balance a una entidad vehículo (el fondo de titulación hipotecaria) que se encargará de emitir bonos de titulación respaldados sobre su cartera de préstamos. Dado que la entidad financiera traspasa el riesgo, manteniendo generalmente la gestión, puede dar de baja en el balance los préstamos afectados, librando recursos para otras operaciones (libera las reservas y provisiones de riesgo mínimas legales relacionadas con los activos traspasados).

Título

Fundamento jurídico, normalmente un documento o escritura, de un derecho, por ejemplo, a poseer una vivienda.

Documento que demuestra la compra, modificación o extinción de un derecho real.

Título de propiedad

Escritura por la que se describe las características de la finca y a quién pertenece.

Escritura que acredita la propiedad de una finca y en la que se describe la fecha y forma en que se adquirió, así como las características principales de la misma.

Título hipotecario

Son títulos-valores respaldados por préstamos hipotecarios que reconoce el derecho preferente del suscriptor o tenedor del mismo

frente a la entidad emisora, por la afectación de los créditos hipotecarios concedidos por ésta.

Es aquel garantizado, de alguna manera, por préstamos hipotecarios, cédulas hipotecarias; y los provenientes de la titularización de préstamos hipotecarios.

TNC

Tasa Nominal anual Convertible.

Tomador

Entidad o persona que detenta el título-valor, en algunas ocasiones suele coincidir con él.

Tomador del seguro

Es la persona que contrata el seguro con el asegurador, y por lo tanto es el que hace efectivo el pago de la prima del mismo.

Aquella persona que se obliga con la aseguradora al cumplimiento de unos deberes y obligaciones derivadas del contrato, salvo de aquellas que por su naturaleza deban ser cumplidas por el asegurado. Su principal obligación es el pago de la prima.

Tracto sucesivo

Es un principio por el cual, se tiene que adquirir de persona titular en registro, no de otra persona y si por cualquier motivo más o menos trágico, se ha de reanudar el tracto sucesivo se podrá hacer por dos métodos, el expediente de dominio y la reanudación del tracto sucesivo.

Traditio ficta

Cumplimiento del modo -entrega de la cosa- a través del otorgamiento de la escritura pública. Una vez efectuada la venta mediante la escritura pública -ante notario- el otorgamiento de esta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, salvo que en la escritura se diga lo contrario.

Transacción

Pacto por el cual las partes, mediante una acción, omisión o promesa evitan un litigio o ponen fin al que habían comenzado. La transacción



realizada judicialmente tiene la misma autoridad que la cosa juzgada.

Transferencia

Operación a través de la cual se efectúa un traspaso de fondos de una cuenta corriente bancaria a otra.

Transmisión de dominio

Transmisión de la propiedad de la cosa expropiada a la administración o a un particular.

Transparencia

Cualidad de un mercado bursátil, en el que existe un flujo adecuado y suficiente de información de las empresas y los mercados.

Traspasar

Cesión a favor de otro del dominio de una cosa, en especial de un local o negocio.

Traspaso

Nombre que se da a la cesión de un local de negocios. Transmisión.

Tributo

Ingreso de derecho público, creado y regulado por ley, de carácter coactivo o coercitivo destinado esencialmente a financiar el gasto público.

Tríptico informático

Es un documento resumen del folleto informativo, en que deben figurar, de forma comprensible, los principales datos y los riesgos de la oferta y del emisor, en las emisiones y ofertas públicas de venta. Igual que el folleto, queda registrado en la CNMV (tras la verificación de su contenido por este organismo), y ha de ser puesto a disposición del público en todos los puntos de venta.

Tuitivo

Que guarda, ampara y defiende.



U

Unidad de actuación

Referida al proceso de gestión urbanística, ámbito físico referente para cumplir con todos los deberes previstos por el planeamiento urbano y legalmente exigidos. Se delimitan dentro de las áreas de reparto cuyos tamaños, forma y edificabilidad permiten la distribución de cargas y beneficios de la urbanización.

Ámbito de gestión en suelo urbano que fija el planeamiento general y que permite la distribución de cargas y beneficios resultantes de su ejecución.

Unidad de ejecución

Ámbito territorial delimitado dentro de las áreas de reparto, para permitir el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos, conforme a lo establecido por la legislación urbanística vigente.

Unidad monetaria

Moneda, unidad de cuenta.

Urbanismo

Conjunto de métodos económicos, sociológicos y arquitectónicos para el diseño del espacio urbano, con el propósito de crear las condiciones adecuadas de vivienda, medio ambiente y esparcimiento, además de las áreas necesarias con fines de implantación industrial, comercial, etc. Todo ello teniendo en cuenta las redes arteriales y de transporte público que faciliten la movilidad de la población.

Es la parte del derecho que se ocupa del planeamiento de las ciudades, regulando el régimen del suelo, la ordenación y las previsiones del mismo.

Urbanizar

Convertir en ciudad o población una porción de terreno, abriendo calles y dotándolas de los servicios municipales.

Uso

Concepto que en el campo inmobiliario se refiere a la utilidad que por parte de su propietario, inquilino o usufructuario, se realiza del inmueble. Así, una finca puede tener diferentes usos, como vi-

vienda, para labores agrícolas, para actividades empresariales, como local de negocio, etc.

Ejercicio o práctica general de una cosa.

Usos débiles

Son los que no pueden pagar un precio competitivo por el espacio que ocupan (suelo + edificación) y, por ello, en un sistema de mercado libre, sin regulación urbanística, serían desplazados a localizaciones marginales. Entre estos usos actualmente se encuentra la actividad industrial, la vivienda social y los equipamientos. El planeamiento se encarga de asignar suelos adecuados a estos usos que no pueden competir en el mercado inmobiliario.

Usos del suelo urbano

Los usos son las actividades humanas a que se destinan los suelos y las edificaciones (es decir, los inmuebles) a través de la calificación (o zonificación). Existen 4 usos básicos: residencial, actividad productiva, equipamientos de explotación privada y espacios libres también privados (aparte de los sistemas, todos en suelo público: red viaria, y equipamientos y espacios públicos). En cada zona cada uno de estos usos podrá ser a su vez: A) Uso único o exclusivo: El mismo uso para todos sus locales o partes. B) Uso característico (concepto recogido en la Ley del Suelo, T.R. 92): El que representa la mayor edificabilidad del total edificable o edificado. C) Uso mixto o multiuso: Uso compuesto y mezclado. D) Uso diverso, múltiple o pluriuso. E) Uso principal, preponderante o mayoritario: Es el uso característico cuando su superficie es igual o mayor al 60% de la superficie edificable o edificada total sobre rasante (concepto análogo al de **«uso y tipología característicos»** L.S. 92 que hay que aplicar para calcular el aprovechamiento urbanístico, en unidades de ejecución (proceso de gestión urbanística). F) Usos colaterales o adyacentes: Con menor superficie edificable o edificada que la del uso preponderante el inmueble, compatible (el que se permite pero se limita a un tope máximo sobre la superficie edificable total) o secundario o complementario (se permite sin establecer tope máximo). G) Uso incompatible: Uso prohibido. H) Uso único (exclusivo o alternativo).

Usos excepcionales del paisaje urbano

Son los autorizados expresamente por la Administración Municipal, aunque superen la intensidad máxima establecida por la Ordenanza para los usos naturales. Siempre estarán limitados en el tiempo y su ejercicio llevará asociada una compensación por el impacto paisa-

jístico que genera, que se deberá destinar directamente a la mejora de un elemento concreto del paisaje urbano.

Usos naturales del paisaje urbano

Son aquellas actividades que se considera que no provocan una distorsión grave en el derecho colectivo a disfrutar de un paisaje adecuado para el desarrollo de la vida ciudadana. Para poder ejecutar un uso natural del paisaje sólo hay que seguir las disposiciones de la ordenanza y solicitar previamente la licencia o autorización municipal. Se consideran usos naturales más frecuentes: los rótulos de identificación comercial o profesional, las actividades de publicidad exterior, las obras e instalaciones en la vía pública, las vallas y los andamios de obras, las terrazas y los veladores, los trabajos de mantenimiento de las construcciones, las antenas, los aparatos de alarga, los aparatos de aire acondicionado, etc.

Usucapión

Modo de adquirir la propiedad de las cosas por la posesión continuada de las mismas, según las condiciones fijadas por la ley.

Adquisición de un derecho mediante el ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto por la ley.

Adquisición del dominio o derecho real mediante la posesión a título de dueño, continuada por el tiempo señalado por la ley. Se conoce también con el nombre de prescripción adquisitiva. Se distingue de la ordinaria, que quiere poseer con buena fe y justo título, de la extraordinaria, que sólo exige poseer durante cierto tiempo la cosa o derecho que se usucape. Únicamente pueden ser susceptibles de usucapión entre los derechos reales los poseíbles, como propiedad, usufructo, uso, habitación, servidumbre...

Usucapión adquisitiva

Este término se refiere a una modalidad originaria para adquirir la propiedad por medio de la posesión continuada durante unos plazos que establece el Código Civil español.

Usufructo

Derecho de uso y disfrute sobre un bien.

Derecho real de disfrute en virtud del cual el usufructuario goza y disfruta de la cosa objeto del usufructo con la única obligación de dejar a salvo su forma y sustancia. Generalmente el usufructo tiene carácter vitalicio.

Usura

Cobro de una tasa de interés superior al máximo legalmente permitido.

Usurpación

La intromisión física de una estructura o mejora en la tierra de otra persona.

UTE

Unidades Temporales de Empresas.

Utilidad

Conjunto de factores que incluyen los aspectos estético, histórico y ambiental.

V

Validador

Profesional vinculado a una sociedad de tasación según el R.D. 775/97 cuya función es controlar la calidad de los informes de tasación realizados por dicha sociedad. Debe tener una experiencia superior a tres años en valoración y estar inscrito en un registro especial en el Banco de España y trabaja en exclusiva para una única sociedad de tasación. También se les denomina Controladores o Sancionadores.

Valor

Valor de cambio establecido objetivamente.

Valor actual

Es el valor hoy de un flujo de caja a recibir en el futuro, o cantidad de dinero que invertida hoy al tipo de interés correspondiente del plazo considerado, daría al final del periodo, una cantidad igual al flujo de caja.

Es una cantidad a cobrar o a pagar en el futuro, convirtiendo a euros actuaciones unos euros futuros.

Valor Actual Neto (VAN)

En materia de inversión en activos financieros, es el valor presente de todos los cobros y los pagos derivados de su suscripción y tenencia, actualizado mediante un determinado tipo de descuento ajustado a su riesgo, y bajo la hipótesis de que tales cobros y pagos se reinvirtieran o financiasen, respectivamente, a igual tipo de interés que el utilizado para el cálculo del rendimiento, hasta el vencimiento del activo.

Valor agrourbano

Valor de un solar vacante que se aprovecha como terreno de cultivo hasta que sea edificado.

Valor apriorístico

El obtenido mediante la metodología del apriorismo consistente en el empleo del razonamiento «a priori» sobre el de experiencia, por carecer de datos y parámetros mínimos para poder hacer un análisis fiable.

Valor base (o módulo)

Indicador de un submercado. Valor de un uso en una zona o sector y en un momento concretos, únicamente por cuestiones mercadológicas.

Valor catastral

Concepto que afecta al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, lo componen el valor del suelo y el de la construcción, multiplicados ambos por el índice de aprovechamiento.

Valoración que figura en el catastro de una determinada finca o valor asignado a una propiedad o bien gravable. Frecuentemente es un porcentaje del valor del mercado determinado por ley.

Valor establecido por la aplicación de las normas técnicas de valoración específicas, para el cálculo del valor catastral a efectos impositivos. Relacionado con la valoración fiscal.

Valor complementario (o de segregación)

Valor diferencial en más o en menos del valor de un bien al aplicarlo a una parte del mismo que se separa física y legalmente. Puede originarse por simple segregación o por fraccionamiento de la finca restante en varias con valor global inferior al de la finca matriz. El

valor de plottage se origina por razones extrínsecas o subjetivas mientras que el valor complementario es un valor de naturaleza de carácter estrictamente intrínseco.

Valor de aportación

Valor de los bienes inmobiliarios que intervienen en la participación o la transferencia de activos.

Valor de capitalización esperada

Cuando se aplica la tasa de interés elegida a partir de rentas potenciales (futuras probables) en función de valor medio del mercado de alquileres o bien rentas netas establecidas o presente.

Valor de capitalización técnica

Cuando se aplica la tasa de interés elegida a la renta obtenida al valor de mercado de venta.

Valor de derribo

Puede ser: a) El coste del derribo de las edificaciones sobre nivel de calle. b) El coste del derribo de las plantas sótano. c) El coste complementario del derribo de las instalaciones y obras de servicios situadas bajo tierra.

Valor de explotación

Valor de capitalización de rentas + Valor de recuperación de la posesión. Puede ser de inmuebles en general o de inmuebles vinculados a una actividad económica específica (equipamientos).

Valor de garantía

Valor de un inmueble por una sustitución de crédito.

Valor de liquidación

(Estimated restricted realisation price) Valor a la baja por restricciones que el valor de mercado no lleva inherentes **«per se»**. Son valores de liquidación: valor de conversión apremiante a unidades monetarias (venta urgente), valor de activos extrafuncionales, valor de saldo.

Valor de Mercado (VM)

Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

También denominado Valor venal, market value, valeur vénale. Valor patrimonial por coeficiente de beneficios de venta que admite el mercado correspondiente del momento. Generalización del concepto de «valor real» (o precio). Los valores de mercado siempre se han de referir a superficies computables (ni a útiles ni a construidas). El Valor de Mercado está influido por la localización y por otras variables de naturaleza técnica propias de cada tipo de inmuebles. Para viviendas y oficinas: superficies, calidad de la construcción, edad y conservación. Para fincas agrícolas: rentabilidad. Para el suelo: la situación urbanística. Pero las características o variables aparecen también en otros tipos de activo: inversiones, bienes de equipo, etc. Es más, en alguno de ellos, la influencia de dichas características sobre el valor del activo es mucho más importante que en los casos de inmuebles; p. ej.: aspectos fundamentales como la depreciación o estado de conservación de los bienes de equipo o la rentabilidad en la estimación del valor de las empresas.

Definición de la Unión Europea (Directiva del Consejo de Europa - art. 49.2): Se entenderá por valor de mercado el precio a que se pueden vender los terrenos y construcciones mediante contrato privado entre un vendedor dispuesto a vender y un comprador sin ningún vínculo con el vendedor en la fecha de la valoración, suponiendo que el bien ha sido puesto a la venta públicamente, que las condiciones del mercado permiten una venta regular y que se dispone de un periodo de tiempo normal para la negociación de la venta teniendo en cuenta la naturaleza del bien.

Definición aprobada por TEGOVA (The European Group of Valuers Association): Valor de Mercado es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente un activo entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin coacción.

Valor de mercado sostenible

(Nueva normativa hipotecaria 2003) Valor de mercado ajustado por deducción de los elementos no duraderos: puramente especula-

tivos, en función de la evolución de precios a corto y medio plazo a fin de eliminar el efecto de volatilidad en los mercados inmobiliarios y por efectos de la coyuntura económica.

Valor de plottage

Valor de conveniencia particular (de carácter subjetivo por encima de criterios estrictamente economicistas).

Valor de posesión

Valor de capitalización de rentas escrito.

Valor de realización

(Estimated realisation price) Coste de reposición bruto (CRB).

Valor de realización condicionada o futura

(Estimated restricted realisation price) Valor de realización a «n» años (ej.: valores urbanísticos).

Valor de recuperación / de rescate

Valor por recobrar la posesión por parte de la propiedad. Se llama «**valor de recuperación**» cuando se refiere a inmuebles con rentas específicamente inmobiliarias, el que queda una vez finalizado el/los alquiler/es. Se llama «**valor de rescate**» cuando se refiere a inmuebles sujetos a una actividad económica específica, una vez finalizada su vida útil.

Valor mínimo que tendrá determinado elemento del activo (un inmueble) una vez se haya acabado su vida útil. No confundir con el procedimiento residual aplicable al método de coste de reposición.

Valor de refacción (o de reparación)

Coste de obras imprescindibles a corto o medio plazo.

Valor de sustitución (o reposición)

Coste de Reposición Neto (CRN).

Valor de Tasación (VT)

Valor de un inmueble certificado por sociedades constituidas al efecto. Mediante este certificado no sólo se conoce el valor del in-

mueble, sino que además, sirve de referencia para obtener la financiación necesaria.

Es el valor resultante de estudiar diferentes valores (Mercado, Capitalización, Reemplazamiento, etc.) para cada tipo de uso (vivienda, local, oficina, etc.) y para una finalidad específica (Mercado Hipotecario, Compañías de Seguros, Fondos, Real de Mercado, etc.).

Valor de transformación

Representa el incremento actualizado entre el precio de mercado del producto objeto de transformación y coste de producción del mismo + beneficio bruto genérico.

Valor de un bien

El valor de un bien no es otra cosa que la expresión cuantitativa de sus cualidades funcionales, aunque en la mayor parte de los casos es el resultado de una situación dada de mercado. Es el resultado de expresar cuantitativamente sus cualidades funcionales, modificando el resultado por las condiciones que el mercado impone en ese lugar en un momento determinado y por condiciones de carácter técnico y jurídico determinados. Nace de un proceso mediante el cual un sujeto expresa, en determinadas unidades, las características cuantitativas y cualitativas de un objeto que ese mismo sujeto percibe, procesos de percepción y expresión que se realizan a partir de un nuevo activo de referencia.

Valor de uso alternativo

Este término representa el mayor y mejor valor de uso, distinto de aquel al que se destina o pretende destinarle la propiedad o para el nuevo uso que se pretende explotar por la empresa, el supuesto ocupante o una empresa de explotación.

Valor efectivo del momento (actual)

Valor de mercado por el uso actual (**«Up to date o Existing Use Value»**). Es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de la valoración, se intercambiaría voluntariamente un activo, basándose en la continuidad de su/s uso/s actual/es pero suponiendo que está desocupado entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin coacción (es decir, valor de un inmueble en las circunstancias del momento, de carácter restrictivo debido a que, por motivos

justificados, no se puede o no se debe aplicar el principio general del **«mayor aprovechamiento y el mejor uso»**).

Valor de venta o valor de mercado es el que tiene el inmueble si está acabado, o el que pueda alcanzar en el mercado una vez construido si aún no está acabado, supuesto libre de cualquier carga financiera que gravara la propiedad, y considerando las servidumbres y otras afecciones que lo disminuyan.

Valor específico

Valor propio, valor de cargas (Derechos Reales, p. ej.: hipotecas pendientes), gravámenes y ocupantes fortuitos.

Valor expectante

Valor potencial de los terrenos en razón a las perspectivas de aprovechamiento o utilización urbanística.

Valor fiduciario

Valor de garantía. Valor no real sino de crédito.

Valor genérico

Valor referente corregido sólo por cuestiones urbanísticas.

Valor hedónico

Valor mayorado o minorado del valor referente del sector o zona en función del entorno medioambiental (parques y zonas verdes por un lado, molestias de ruido, humos, vahos, etc. por el otro) o, la presencia de activos inmuebles con valor arquitectónico, cultural, histórico o, al contrario, de inmuebles obsoletos, abandonados, ruinosos.

Valor Hipotecario (VH)

También conocido como Valor de hipoteca, o Valor a efecto de crédito hipotecario. Aplicable a valoraciones para determinadas finalidades financieras, reguladas por Orden ECO 805/2003 del 27 de marzo. Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.



En dicha determinación no se incluirán los elementos especulativos. Equivale al 85% del valor de mercado como máximo.

Valor inmobiliario

Es la expresión cuantitativa de las cualidades funcionales de un inmueble, bajo determinantes técnicos y jurídicos específicos y susceptible de ser modificado según las condiciones del mercado de cada momento.

Valor inmobiliario de mercado

El valor inmobiliario es la expresión cuantitativa, en dinero, que está dispuesto a pagar un comprador dentro de una economía de mercado libre y competitiva, por un bien inmueble del cual conoce sus cualidades funcionales y las vinculaciones impuestas por el planeamiento urbanístico en lugar y tiempo concreto. El concepto de valor está ligado a toda acción económica y el valor de un bien se convierte en mayor que el del dinero cuando compensa la inversión y podemos decir que el valor es la capacidad de un bien para aportar utilidad y/o que el mayor valor de un bien reside en su escasez.

Valor inmobiliario por rentas

Valor de capitalización temporal exponencial de rentas estrictas + Valor de recuperación del inmueble a «n» años, actualizado (caso particular: valor de capitalización a perpetuidad, para periodos de tiempo prolongado).

Valor intrínseco

Valor de un inmueble sin coeficientes de inmueble por condiciones exógenas ni el beneficio de mercado del entorno referido a un momento concreto. Valor material o inherente (CRB o CRN) con coeficientes de inmueble por condiciones endógenas.

Valor liquidativo

Es el precio unitario de la participación en un fondo de inversión. Se calcula diariamente, como cociente del patrimonio del fondo entre el número de particiones en circulación en ese momento. A su vez, el patrimonio se valora en función de los precios de mercados de los activos y valores mobiliarios que en esa fecha integran la cartera del fondo (y que, en su mayoría, se negocian en mercados secundarios organizados).

Valor nominal

Cuando se trata de bonos, es su valor teórico, el cual coincide con el valor al que se amortizará (es decir, la cantidad que recibirá el inversor al vencimiento, salvo que en la emisión se hayan establecido condiciones especiales de reembolso). Los bonos de negociación en porcentaje del valor nominal, por lo que el comprador sólo pagará esa proporción más los intereses acumulados del cupón (cupón corrido), en su caso. En el caso de las acciones, el valor nominal es el resultado de dividir el capital social de la empresa entre el número de acciones.

Valor nominal de un inmueble

El que consta en la correspondiente inscripción del Registro de la Propiedad, siempre referida a una fecha determinada.

Valor patrimonial

Es el equivalente a la tasa de capitalización de la inversión, aplicada sobre los precios de alquiler.

Valor por actualización

Conocido también como Valor de Capitalización. Valor de capitalización de las rentas de explotación + valor de recuperación o rescate, los dos descontados con la misma tasa.

Valor potencial óptimo

Valor de mercado por el mejor y mayor uso. Valor de mercado del momento por el/los mejor/es uso/s que sea/n físicamente posible/s, financieramente factible/s, legalmente permitido/s, que ofrezcan la mayor tasa de rendimiento, y todo ello justificado adecuadamente que se hace de un bien dentro de las posibilidades físicas y legales y que da como resultado el mayor valor del bien valorado (el mayor aprovechamiento y los mejores usos legales urbanísticamente). Evidentemente, un uso que no sea físico y/o legalmente posible no puede considerarse el mayor y mejor uso. Sin embargo necesitará una explicación razonada que demuestre que la adopción de este/os uso/s es razonablemente probable o adecuadamente justificada.

El uso más probable, financieramente factible y adecuadamente justificado que se hace de un bien dentro de las posibilidades físicas y legales y que da como resultado el valor del bien valorado.

Valor propio

Valor característico, peculiar, distintivo. Valor genérico corregido por las circunstancias propias del inmueble que es objeto de valoración en más o en menos según que las circunstancias sean favorables o desfavorables pero considerado libre de cargas, gravámenes y ocupantes fortuitos.

Valor psicológico

Valor redondeado a la baja para no traspasar un umbral de valor significativo.

Valor razonable

Es un concepto contable de la Norma Internacional de Contabilidad 16 (NIC 16). Se define como la cantidad por la cual puede ser intercambiado un activo entre un comprador y un vendedor experimentados, en una transacción libre. A primera vista es una definición consecuente con la precedente.

Valor recurrente

Valor reiterado, sensiblemente repetido en unidades monetarias constantes, en zonas de mercado estacionario, sin plusvalías inmobiliarias significativas durante un tiempo más o menos amplio.

Valor referencial (o de referencia)

Valor característico del submercado de un uso determinado referido al entorno de la finca que se valora, obtenido por el método de comparación de muestras de mercado. O bien el valor técnico, obtenido directamente por el método de coste por reposición. O bien el valor estadístico.

Valor remanente

Valor de liquidación o de saldo.

Valor residual

Valor sobrante. No confundir con el procedimiento residual para valorar, que, por otra parte, está mejor expresado como procedimiento aditivo.

Valor subjetivo

Valor a partir de una evaluación subjetiva (no derivada del mercado), de la utilidad económica que tiene un bien para una persona o empresa. A veces se refiere al valor de la inversión. Son valores subjetivos el de especulación y el de afección.

Valor subyacente

Valor oculto.

Valor suplementario (o de agregación)

Concepto recíproco del de valor complementario. Valor diferencial en más o en menos que asume un bien específico por el hecho de formar parte de un todo o por la existencia de efectos colaterales. Ej.: Varios inmuebles sujetos a una actividad económica. Inmuebles con incremento de valor por efecto de sinergia.

Valor sustancial (o básico)

Valor del suelo + construcción.

Valor urbanístico

Valor basado en el aprovechamiento urbanístico del que el suelo es susceptible, en función del planeamiento que le afecta.

Valor venal

Valor de Mercado.

Es el valor de un bien justo en el momento anterior a la producción de un siniestro.

Valoración

Aquella operación realizada por los peritos, con el objeto de tasar un bien o derecho.

Es la evaluación que realiza una aseguradora según las circunstancias de tiempo, lugar y causa sobre un determinado riesgo, decidiendo si lo acepta o lo rechaza y procedimiento a su tarificación.

Informe de valor de referencia de una cosa situada en lugar, tiempo y expectativas futuras.

Valoración de empresas en funcionamiento

El valor de empresa en funcionamiento es el valor obtenido por su actividad mercantil constatada. Es una expresión del valor de un negocio establecido y se obtiene de la capitalización de los beneficios del mismo, reflejando el volumen de ventas y los pasivos contingentes.

Valoración de ladrillo y mortero

Las valoraciones de ladrillo y mortero se emplean conceptualmente para representar el valor de una propiedad calculado normalmente basándose en la posibilidad comercial de separar todos los elementos que contribuyen a generar ingresos. Por ello, se excluyen todos los accesorios y mobiliario, las licencias o permisos, así como también el prestigio que corresponde a la propiedad. TEGOVA no considera esto como una valoración sino como un desglose.

Valoración inmobiliaria

Consiste en determinar el valor de un bien inmueble en una unidad monetaria concreta con una finalidad específica referido a una fecha determinada y, generalmente, con una vigencia prefijada.

Debe entenderse como una especialidad pluridisciplinar en la que debemos contemplar su visión desde los campos profesionales de: arquitectura y urbanismo, industria de la construcción (constructores y promotores), economía, derecho, estadística, fiscalidad, medio ambiente, etc.

Valoración intermedia de obra

Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación.

Valorar

Atribuir más o menos valor a una cosa.

VAN

Valor Actual Neto de una inversión.

Vencimiento

Fecha en que debe ser atendida una obligación de pago.

Se refiere a la fecha a partir de la cual es exigible el pago de una cantidad de dinero.

Vencimiento de la póliza

Es la fecha que viene pactada en los contratos de seguros que indica cuándo terminan.

Venta

Transferencia de la propiedad de un inmueble a un precio y condiciones determinados.

Venta a «non domino»

Operación de compraventa en la que el supuesto vendedor dispone como propio de un inmueble, cuando en realidad no le pertenece oficialmente. Esta situación se produce más habitualmente de lo que se pudiera pensar, sobre todo cuando alguien vende un inmueble que no tiene escriturado previamente a su nombre.

Venta de una cosa ajena. Operación de compraventa en la que el supuesto vendedor dispone como propia, de una cosa que realmente no le pertenece por haberla transmitido con anterioridad.

Venta forzosa

Es aquella venta de la propiedad de una persona por quiebra, impago, insolvencia o incumplimiento de sus obligaciones, en contra de su voluntad.

Venta judicial

Es aquella venta llevada a cabo por un tribunal de bienes inmobiliarios o privados de una persona, siguiendo lo establecido por sentencia.

Venta pública

Es aquella realizada por la Autoridad con las formalidades que establece el Derecho.

Venting

Venta en su concepto estricto. Vender lo que el mercado está pidiendo.

Verificación

Comprobación que se hace en el Registro de la Propiedad para determinar si una finca está libre de cargas o no.

Verificación registral

Vencimiento anticipado de un préstamo por cualquier causa establecida en las leyes o en el correspondiente contrato.

Comprobación de la situación de la finca en el Registro de la Propiedad. Se puede hacer a través del examen directo de los libros, a través de nota simple informativa, o de una certificación de Registrador.

VH

Valor Hipotecario

Vía de apremio

Dícese del embargo de los bienes del deudor ante la falta de pago, y en su realización mediante subasta pública, al objeto de hacerse pago el acreedor con el precio del remate obtenido de la misma.

Trámites empleados para la realización del crédito por el acreedor ante la falta de pago del deudor. La vía de apremio consiste en el embargo de los bienes del deudor, y en su realización mediante subasta pública, al objeto de hacerse pago el acreedor con el precio del remate obtenido de la misma.

Vicios de consentimiento

Se producen cuando el consentimiento se emite con error, dolo, violencia o intimidación.

Se aplica a situaciones que pueden coartar, viciar o anular el libre consentimiento de una de las partes: Dolo (maquinaciones o insidias para incluir a una persona a tomar una decisión que no tomaría en otras circunstancias), negligencia o culpa. Estas circunstancias están reguladas por el derecho civil, y su demostración puede provocar la nulidad o anulación de un contrato.

Vicios ocultos

Defectos desconocidos en el momento de la compraventa y que disminuyen gravemente el valor del inmueble.

Son aquellos que hacen a la cosa impropia para el uso al que se destina.

Vida de un producto

Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

Es el tiempo durante el cual se vende un producto y que consta, generalmente, de cuatro fases: experimentación y despegue, industrialización, estabilización y declive.

Vida útil

Es la estimación del tiempo lógico que se espera puede estar en funcionamiento un elemento del inmovilizado, tanto material como inmaterial. Si lo contemplamos desde el punto de vista de la amortización del activo, la vida útil de éste, constituye el número de años que se toma como referencia para calcular esta cuota de amortización.

Vida útil estimada

Puede ser: a) Total: desde el momento de finalizada la construcción o última rehabilitación integral. b) Residual: la que queda en la fecha de la valoración.

Vigencia del seguro

Es el plazo durante el cual está vigente el contrato.

Vivienda

Lugar o local destinado a servir de habitación o morada de una persona o de una familia, donde desarrollan la intimidad de su existencia, constituyendo el hogar o sede de su vida doméstica.

Vivienda familiar

Toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que ocupan un edificio o una parte estructuralmente separada del

mismo y que por la forma en la que han sido construidas o transformadas están destinadas a ser habitadas por una o varias familias, y en la fecha de referencia de la renovación padronal, no se utilizan totalmente para otros fines; si bien el recinto puede estar parcialmente destinado a otros fines.

Vivienda habitual

Edificación que constituya el lugar de residencia de manera continuada durante un plazo de al menos tres años.

Vivienda nueva

Aquella vivienda que cuando es tasada tiene menos de un año de antigüedad.

Vivienda para primera residencia

Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual.

Vivienda para segunda residencia

Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.

Vivienda unifamiliar

Toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que ocupan un edificio y que, por la forma en que han sido construidas o transformadas, están destinadas a ser habitadas por una sola familia.

Vivienda usada

Aquella vivienda que cuando es tasada tiene más de un año de antigüedad.

Viviendas de precio tasado

Aquellas dedicadas a vivienda habitual y permanente que cumplan una serie de requisitos establecidos por la Ley para ser susceptibles de recibir ayudas de los Organismos Públicos similares a las de Protección Oficial.

Viviendas destinadas a residencia habitual con una superficie y precios fijados por la Administración Pública para su adquisición. Pueden ser libres usadas o libres de nueva construcción teniendo en cuenta que se tienen que vender a un precio tasado.

Viviendas de Protección Oficial (VPO)

Aquellas dedicadas a vivienda habitual y permanente que cumplan una serie de requisitos establecidos por la Ley para ser susceptibles de recibir ayudas de los Organismos Públicos, y cuya tipología, dimensiones y precios están reglamentadas por la Administración, como condición para poder acogerse a determinadas ventajas, los compradores deben reunir unas condiciones establecidas en cuanto a titularidad de inmuebles, ingresos familiares, etc. Las de Promoción Pública que son las promovidas por la Administración, y no se pueden descalificar hasta que no haya prescrito el plazo previsto, excepto en casos que se permite su transmisión previo permiso del Organismo Público y renuncia al Derecho de Tanteo y Retracto del propio Organismo.

Viviendas cuya tipología, dimensiones y precios están reglamentadas por la Administración, como condición para poder acogerse a determinadas ventajas tanto económicas como fiscales por parte de los compradores, los cuales a su vez deben reunir unas condiciones establecidas en cuanto a titularidad de inmuebles, ingresos familiares, etc.

Viviendas en bloque

Comprende varias viviendas en un mismo edificio.

Viviendas familiares desocupadas

Aquellas viviendas que sin encontrarse en estado ruinoso, ni ser utilizadas como vivienda habitual o secundaria, se hallaban desocupadas en el momento del censo.

Viviendas familiares principales

Aquellas viviendas utilizadas como residencia permanente o habitual.

Viviendas familiares secundarias

Son aquellas viviendas que no son utilizadas como residencia habitual sino que se utilizan únicamente por temporadas, en fines de semana o en determinados casos.

Viviendas sociales

Se trata de aquellas viviendas previstas por la Administración Pública para personas de renta baja.

Viviendas unifamiliares adosadas

Se trata de edificios contiguos que tienen, al menos, una separación no medianera con otros edificios.

Viviendas unifamiliares aisladas

Se trata de edificios aislados que no tienen ninguna separación o medianera con otros edificios.

VM

Valor de Mercado.

Volatilidad

Referido a los activos financieros. Variabilidad del precio respecto a su comportamiento medio expresada en porcentaje. La escasa liquidez minimiza la volatilidad, es decir, la variación de su cotización.

Volatilidad histórica

Indica el riesgo de un valor en un periodo, a través del análisis estadístico de la serie histórica de sus cotizaciones.

Volatilidad implícita

Es la volatilidad que se deduce de la cotización de una opción en el mercado. De las distintas variables que determinan el valor de la prima en el mercado (precio de la opción), es la única que no se conoce de antemano.

Volumen de contratación de efectivo

Importe efectivo contratado durante un periodo. Es frecuente utilizar este dato en el análisis bursátil, ya que tanto una subida como una bajada de los precios se consideran en general una tendencia del mercado si van acompañadas de volúmenes significativos. Se suele calcular como el agregado del volumen de efectivo de todos los valores que se negocian en un mercado.

Volumen de contratación de títulos

Se refiere al número de valores contratados en un periodo de tiempo. Se calcula habitualmente como el agregado del volumen de títulos de todos los valores que se negocian en el mercado.

Volumen de mercado

Demanda de un producto o servicio medurado en unidades físicas o en dinero.

VPO (Vivienda de Protección Oficial)

Vivienda cuya tipología, dimensiones y precios están reglamentadas por la Administración, como condición para poder acogerse a determinadas ventajas tanto económicas como fiscales por parte de los compradores, los cuales a su vez deben reunir unas condiciones establecidas a titularidad de inmuebles, ingresos familiares, etc.

VRB

Valor de Repercusión de suelo Básico en polígono (normativa catastral), en u.m./m²t.

VRC

Valor de Repercusión de Calle, tramo de calle, zona o paraje (normativa catastral), en u.m./m²t.

VRP

Valor de Repercusión de Parcela (normativa catastral), en u.m./m²t.

VT

Valor de Tasación.

Y

Yield

Término anglosajón utilizado, en el sector inmobiliario, para medir la rentabilidad estática de los inmuebles de explotación y que con frecuencia se ha traducido como Tasa de Capitalización.



Z

Zona euro

Zona geográfica formada por el conjunto de estados que desde el año 1999 utilizan el euro en operaciones financieras y comerciales y que a partir de febrero-marzo del año 2002 lo utilizan como medio único de pago.

Zona residencial

Es la destinada a vivienda individual o colectiva que cumple con los requisitos mínimos exigidos por las ordenanzas vigentes.

Zonas comunes

Aquellas partes de un edificio construido en propiedad horizontal que son usadas por todos los habitantes del mismo y cuyos gastos de mantenimiento, reparación y mejora, corren a cargo de todos ellos. Por ejemplo: portal, pasillos comunes, jardín, piscina, etc.

Son las zonas, dentro de un inmueble, que pertenecen a todos los integrantes de la comunidad de propietarios de forma proporcional (los jardines, las escaleras, los ascensores, patios, portal...). Esta parte proporcional se suma a la superficie construida para calcular la superficie construida con zonas comunes.

Zonas protegidas

Zonas de refugio.

Diccionario de Informática e Internet

Dado que las nuevas tecnologías se han incorporado a todo tipo de sectores, también se han introducido en el mundo inmobiliario, hipotecario, financiero, de las inversiones, etc. Por este motivo incorporamos un pequeño diccionario de términos informáticos y relacionados con Internet, atendiendo a la demanda de información referente a este tema.

0-9

1-2-3

Aplicación de **hoja de cálculo** realizada por **Lotus**.

286

Nombre genérico que se suele dar a los ordenador basados en el procesador **80286**, o incluso al mismo procesador.

386

Nombre genérico que se suele dar a los ordenador basados en el procesador **80386**, o incluso al mismo procesador.

3D Studio

Conocido programa de creación de imágenes en 3 dimensiones, realizado por **Autodesk**.

486

Nombre genérico que se suele dar a los ordenador basados en el procesador **80486**, o incluso al mismo procesador.

80286

Procesador de 16 bits realizado por **Intel**, evolución del **8086** (y **compatible** con él). Su bus de direcciones era de 24 bits (capaz de direccionar 16 Mb de memoria). Se fabricó con velocidades entre 6 y 16 Mhz (aunque existieron versiones que llegaron hasta los 25 MHz).

80287

Coprocesador matemático diseñado para ayudar al procesador **80286**.

80386

Procesador de 32 bits realizado por **Intel**, evolución del **80286** (y **compatible** con él y con el **8086**), con un bus de direcciones de 32 bits (capaz de direccionar 4 Gb de memoria). Se fabricó con velocidades entre 16 y 33 Mhz (aunque **AMD** realizó también una versión a 40 MHz). Se realizó una variante más barata, con bus de datos de 16 bits, llamada 80386 SX. A raíz de la creación de esta versión «**pequeña**», se cambió el nombre de la versión «**normal**» a 80386 DX.

80387

Coprocesador matemático diseñado para ayudar al **80386**.

80486

Procesador de 32 bits realizado por **Intel**, evolución del **80386** (y **compatible** con él y con toda la familia **x86**). Se fabricó con velocidades entre 16 y 100 Mhz. Incluía **coprocesador** en el propio micro y otras mejoras frente al 80386. Se realizó una versión «barata», llamada 486 SX que no incluía dicho coprocesador. También se hicieron versiones mejoradas sobre la normal (llamada DX): los 486 DX2 eran versiones con velocidad «**duplicada**» (por ejemplo, en un 486 DX2/66, la placa base trabajaba a 33 MHz, mientras que en el interior del micro la velocidad era el doble: 66 MHz); los 486 DX4 tenían la velocidad triplicada (el 486 DX4/100 trabajaba a 99 MHz en una placa a 33 MHz).

8086

Procesador CISC de 16 bits realizado por **Intel**, base de toda la gama **x86**. Su bus de direcciones era de 20 bits (capaz de direccio-

nar 1 Mb de memoria). Se fabricó con velocidades de 4,77 a 10 Mhz.

8087

Coprocesador matemático diseñado para facilitar al procesador **8086** los cálculos con números reales (con decimales).

8088

Procesador realizado por **Intel**,. Se trataba de una variante del **8086** (**compatible** con él) que trabajaba con un bus de datos de 8 bits (en vez de 16), con la intención de abaratar costes a cambio de una menor velocidad efectiva.

80x86

Ver **X86**.

A

Access

Gestor de **bases de datos**, realizado por **Microsoft**.

Ada

Lenguaje de programación estructurado, que permite varias características orientadas a objetos. Es el lenguaje empleado por el Departamento de Defensa (DoD) de los Estados Unidos.

ADC

Convertor de analógico a digital.

Administrador

La persona que supervisa y controla el correcto funcionamiento de un sistema informático.

AES (Application Environment Specification)

Conjunto de estándares desarrollado por la OSF para conseguir la compatibilidad de los diferentes sistemas Unix.



Agente

En el modelo cliente/servidor, es la parte del sistema que facilita el intercambio de la información entre el cliente y el servidor.

AGP

Accelerated Graphics Port: una nueva ranura de conexión para tarjetas gráficas que existe en las placas base de los equipos **Pentium II**.

Agujas (impresora «de agujas»)

Ver **matricial**.

AI (Artificial Intelligence)

Siglas de Inteligencia Artificial.

AIX

Versión del sistema operativo **UNIX** realizada por **IBM** para sus ordenadores.

Alfanumérico

Conjunto de letras, números y otros símbolos, como signos de puntuación o símbolos matemáticos. Hace referencia a los caracteres del teclado y al conjunto de caracteres disponibles para las diferentes operaciones de transferencia de datos del ordenador.

AMD (Advanced Micro Devices)

Conocido fabricante de **procesadores**, compatibles con la serie **x86** de **Intel**.

AmiPro

Procesador de textos realizado por **Lotus**, actualmente mejorado y llamado **WordPro**.

Analógica

Información presentada de manera secuencial y continua.

Ancho de banda

Capacidad de una red de comunicaciones de transmitir información a una frecuencia determinada.

ANSI

American National Standards Institute. Organización establecida para adoptar y definir estándares de diversas disciplinas técnicas.

Antivirus

Aplicación informática encargada de detectar y eliminar **virus**.

API (Applications Programming Interface)

Interfaz de programación de aplicaciones: una serie de funciones que están disponibles para realizar programas para un cierto entorno.

Aplicación informática

Un **programa** de ordenador que se compra ya realizado y listo para usar. Las hay de muy diversos tipos, según para qué propósito se hayan diseñado: procesadores de texto, bases de datos, programas de contabilidad, de facturación, etc.

APPC (Advanced Program-to-Program Communications)

Protocolo de IBM para comunicaciones SNA entre dos dispositivos del mismo nivel.

Apple

Casa fabricante de ordenadores, creadora de ordenadores como los Apple II, Lisa, **Macintosh** e **iMac**.

APPN (Advanced Peer-to-Peer Networking)

Desarrollado por IBM, se trata de una extensión a SNA que facilita la conexión de ordenadores en redes de área local.

Approach

Gestor de **bases de datos**, realizado por **Lotus**.



ARC

Extensión de ficheros comprimidos. El **compresor** correspondiente es ARC o PkARC.

Archive

Archivo, en inglés.

Archivo

Se suele usar como sinónimo de **fichero**. En el mundo de los **compresores**, es frecuente hacer una diferenciación, diciendo que varios ficheros originales se comprimen y se empaquetan en un archivo comprimido.

ARJ

Extensión de ficheros comprimidos. El **compresor** correspondiente también se llama ARJ.

ARPA (Advanced Research Projects Agency)

Agencia del Gobierno federal norteamericano que creó la red ARPANET.

ARPANET

Red de conmutación de paquetes desarrollados a principios de la década de los sesenta por ARPA que se considera el origen de la actual red Internet.

Arranque

Se suele usar este nombre para referirse a la acción de poner un ordenador en funcionamiento. Se suele distinguir entre «arranque en frío» (cuando el ordenador estaba apagado) y «**arranque en caliente**» (cuando el ordenador estaba encendido y se «**reinicializa**» sin llegar a apagarlo físicamente). En inglés es frecuente llamarlo «**boot**», y distinguir entre «**cold boot**» (frío) y «**warm boot**» (caliente) o «**reset**».

Asm

Ver **Ensamblador**.



AT

Nombre que recibió el primer ordenador creado por IBM con procesador 80286. Así, se suele hablar de ordenadores compatibles AT refiriéndose a ordenadores con procesadores 80286 o superiores.

Juego de órdenes para los módem, creado por la casa Hayes y hoy en día considerado estándar.

Atari

Casa fabricante de ordenadores y de software, hoy desaparecida, que desarrolló software de máquinas recreativas, ordenadores de 8 bits (como el 400 y el 800), de 16 bits (como la serie ST) y tuvo una pequeña incursión en el mercado de los **compatibles** PC.

Athlon

Procesador realizado por AMD, equivalente a las gamas Pentium II / Pentium III, aunque con un rendimiento ligeramente superior a iguales velocidades de reloj.

ATI

Conocido fabricante de **tarjetas gráficas**.

AutoCad

Conocido programa de **CAD** realizado por **Autodesk**.

Autodesk

Casa desarrolladora de **software**, autora de aplicaciones como AutoCad, 3D Studio, Animator, AutoSketch, etc.

Autopistas de la información

Este término ha hecho fortuna últimamente, coincidiendo con el auge de los sistemas de información en línea, BBs y redes como Internet, CompuServe o America On Line. Acuñado en 1994 por el entonces vicepresidente de los Estados Unidos, Al Gore, el término ha perdido parte de su fuerza para pasar a englobarse dentro de los que el G-7 ha denominado Infraestructura Global de Información (GII en terminología inglesa). Muchos analistas equiparan las autopistas de la información a Internet, la **«red de redes»** que conecta a 30 millones de usuarios en todo el mundo; y en buena parte, se



trata de eso: una gran red heterogénea que permita a empresas y a particulares conectarse e intercambiar información en todo el mundo de manera sencilla. Para ello sólo es necesario, disponer de un ordenador, equipado con el software de comunicaciones adecuado y conectado mediante un módem a la red telefónica.

AVI

Formato de video comprimido para ordenador, el estándar en **Windows**.

B

Backbone

Mecanismo de conectividad primario en un sistema distribuido. Todos los sistemas que tengan conexión al backbone (columna vertebral) pueden interconectarse entre sí, aunque también puedan hacerlo directamente o mediante redes alternativas.

BackUp

Copia de seguridad.

Bajar

Es cada vez más frecuente oír frases como **«Me he bajado de la red una actualización para mi antivirus»**. La palabra **«bajar»** (en inglés **«download»**) indica una transferencia de información desde un ordenador remoto (por ejemplo, un ordenador que haga de anfitrión en Internet o en otra red) hasta nuestro ordenador personal. La palabra **«subir»** (en inglés **«upload»**) indica el envío de información de nuestro ordenador a un ordenador anfitrión en la red.

Banda ancha

Característica de cualquier red que permite la conexión de varias redes en un único cable. Para evitar las interferencias en la información manejada en cada red, se utilizan diferentes frecuencias para cada una de ellas. La banda ancha hace referencia también a una gran velocidad de transmisión.

Banda base

Tecnología de comunicaciones que utiliza una frecuencia portadora única y requiere que las estaciones conectadas a la red participen en cada transmisión.

Base de datos distribuida

Base de datos instalada en un entorno de red en el que sus componentes residen en más de un sistema. También permite el acceso, modificación y actualización de los datos que contiene, desde cualquiera de los sistemas conectados, de manera sincronizada.

Base de datos

Aplicación informática para manejar información en forma de «**fichas**»: clientes, artículos, películas, etc. La mayoría de las bases de datos actuales permiten hacer listados, consultas, crear pantallas de visualización de datos, controlar el acceso de los usuarios, etc. También es cada vez más frecuente que las consultas se puedan hacer en un lenguaje estándar conocido como **SQL**.

Basic (Beginners All-purpose Symbolic Instruction Code)

Lenguaje de **programación** inicialmente diseñado para principiantes.

BAT

Extensión de un fichero formado por un lote (batch) de órdenes de **Dos**.

Batch

Se dice que un proceso es batch cuando se realiza de forma secuencial y automática por el ordenador. En el entorno PC, este tipo de programas se identifica por la extensión .bat.

Baudio

Unidad de medida utilizada en comunicaciones. Hace referencia al número de intervalos elementales por segundo que supone una señal.

Baudios

Bits por segundo que en teoría es capaz de transmitir/recibir un **módem** o una conexión **serie** entre dos equipos, o entre un equipo y un dispositivo externo.

BBS (Bulletin Board System)

Servicio al que se conectan usuarios de ordenadores personales a través de un módem, mediante el que se pueden enviar mensajes, mantener conversaciones on-line, intercambiar software o acceder a base de datos. Básicamente se compone de un ordenador con una potente base de datos y un sistema de conexión a través de la red telefónica conmutada y el correspondiente módem.

BCD (Binary Coded Decimal)

Número decimal codificado en **binario**. Se usan estas siglas para referirse a una forma especial de codificar números decimales en binario, usando 4 bits para cada dígito decimal, de modo que en un byte se pueden almacenar dos números decimales.

Beta

El nombre de la letra Griega se utiliza en la industria del software para diferenciar aquellas versiones de un programa o aplicación que no están completamente depuradas y, por lo tanto, no pueden ser comercializadas. Podría decirse que las versiones beta son versiones de prueba de un software determinado, desarrolladas antes de la versión definitiva. Con el fin de detectar los posibles errores o bugs en el funcionamiento del programa, éstos suelen entregarse previamente a cualificados beta-testers que los prueban y analizan.

Beta-tester

Antes de lanzarse un programa de software, un determinado número de usuarios, técnicos y expertos lo prueban con el fin de detectar errores en su funcionamiento. Son los beta-testers. Su principal característica es que no pertenecen a la empresa desarrolladora del software en cuestión, y que realizan las pruebas del programa en un entorno real, esto es, como si realmente trabajaran con él.

Binario

Sistema de numeración en base 2, de modo que sólo hay dos dígitos posibles: 0 y 1. Para formar números **«grandes»**, se usan varios dígitos binarios, que representan cada una de las potencias de 2. P.ej., el número decimal 13 se representa 1101 ($1 \times 8 + 1 \times 4 + 0 \times 2 + 1 \times 1$).

BIOS (Basic Input Output System)

Sistema de entrada/salida básica. Suele tratarse de uno o varios **chips** de memoria **ROM** (habitualmente EPROMs) que contienen



las rutinas básicas de entrada y salida, los primeros pasos que debe dar un ordenador al encenderse, la configuración básica del sistema, etc.

Bit

Es la unidad mínima de información que puede almacenar y manejar un ordenador, equivalente a un 0 o un 1.

Bitmap (o mapa de bits)

Un tipo de imágenes para ordenador, en las que se almacena información sobre los puntos que las componen y el color de cada punto (al contrario que en las imágenes **vectoriales**). Esto supone que al ampliar la imagen se pierde definición, se ven «**puntos gordos**».

BMP

Es la **extensión** que corresponde a un tipo de fichero gráfico de mapa de bits (el estándar en Windows): **BitMaP**.

Boot

Ver **arranque**.

Borland

Conocido fabricante de **software**, autor de lenguajes como Turbo Pascal, Turbo C++, Delphi, C++Builder, JBuilder, etc., y de aplicaciones como Paradox, Quattro Pro, etc. Actualmente ha cambiado de nombre y se llama Inprise.

Bps

Bits por segundo: es la unidad en que se mide la velocidad de transferencia efectiva de un **módem** o de una conexión **serie**.

BSD

Berkeley Software Distribution, de la Universidad de California en Berkeley, autora de una versión de **UNIX** que lleva su mismo nombre.

Buffer

Memoria intermedia para el almacenamiento de datos temporales en la comunicación entre un ordenador y un dispositivo externo (p.ej., una impresora). Cuando es un programa informático el que hace la misión de almacenamiento intermedio para los datos que se envían a la impresora, a dicho programa se le suele llamar **Spooler**.

Bug

Error en un programa, que hace que en ciertas circunstancias pueda no comportarse correctamente.

Byte

Es la unidad básica de información. En la práctica, se puede considerar que un byte es la cantidad de espacio necesaria para almacenar **una letra**. Tiene múltiplos como el **Kilobyte**, **Megabyte**, **Gigabyte** y **Terabyte**. Internamente, corresponde a 8 **bits**.

C

C

Lenguaje de **programación** estructurado, de propósito general, cuyo uso está muy extendido.

C++

Lenguaje de **programación** orientado a objetos, basado en el lenguaje **C**.

Cache

Es un tipo de memoria especial, más rápida que la **RAM** normal (y más cara), que se pone en el camino de los datos que van del **procesador** a la memoria RAM. Así, toda información que va de la RAM al procesador se deja almacenada temporalmente en la memoria caché. A la hora de volver a leer información, se comprueba primero si está en la memoria caché; si se encuentra allí, no hace falta ir a la RAM a buscar. En la práctica, es muy frecuente realizar operaciones repetitivas o trabajar con datos repetitivos, lo que hace que poseer memoria caché ayude a acelerar el funcionamiento normal del ordenador. Hoy en día es frecuente distinguir también



la memoria caché de «**primer nivel**» y de «**segundo nivel**». La de primer nivel se encuentra dentro del propio procesador. La de segundo nivel se encuentra en la **placa base**, es de mayor tamaño y algo más lenta.

CAD (Computer Aided Design)

Diseño asistido por ordenador.

Caldera

Una de las casas especializadas en realizar distribuciones de **Linux**, en concreto la conocida como OpenLinux.

CAM (Computer Aided Manufacturing)

Fabricación asistida por ordenador.

Campo

En el mundo de las bases de datos, cada una de los datos que forman un registro (o ficha). Por ejemplo, en la ficha de cada proveedor tendríamos campos como su nombre, su dirección postal, su teléfono, etc.

Campus Wide Information System (CWIS)

Un CWIS ofrece información y servicios públicos en un centro universitario mediante quioscos informatizados y permite operaciones interactivas a través de sistemas informáticos y redes universitarias. Habitualmente estos servicios comprenden directorios, calendarios, BBS y bases de datos.

Canon

Conocido fabricante de impresoras, ordenadores y otros tipos de hardware.

CASE (Computer Aided Software Engineering)

Ingeniería de Software Asistida por Ordenador.

CCD (Charge Coupled Device)

Dispositivo empleado para captar imágenes. En los scanners, suele tratarse de una fila de células que se desplaza, y en las cámaras digi-

tales de una matriz bidimensional. Cada célula está formada por una fotocélula y un condensador. La carga que adquiere el condensador dependerá de la cantidad de luz recibida por la fotocélula.

CD

Normalmente se refiere a Compact Disc. Otras abreviaturas relacionadas son: **CD-ROM**, **CD-R** y **CD-RW**. Un Compact Disc para ordenador será capaz de almacenar cerca de 650 Mb de información.

CD-R

Es un Compact Disc en el que se puede grabar información (Recordable), pero no borrar ni modificar la ya existente.

CD-ROM (Read Only Memory)

Es un Compact Disc pregrabado, del que se puede leer información pero no borrarla ni modificarla. También se suele usar este mismo nombre para el aparato encargado de leer estos Compact Disc para ordenador (sería más adecuado llamarlo «**Lector de CD-ROM**»).

CD-RW (Recordable-Writable)

Es un Compact Disc en el que se puede grabar información y también borrar o modificar la ya existente.

Celeron

Ver **Pentium**.

Central Processing Unit

El cerebro de un ordenador. Comúnmente por extensión se llama CPU a la caja que contiene parte del hardware de un ordenador.

Centronics

Es una conexión estándar **paralelo**, usada para conectar un ordenador y una impresora. En el ordenador, suele ser un conector DB25 hembra.

CGA (Color Graphics Adapter)

Adaptador gráfico a color. Una de las primeras **tarjetas gráficas** existentes en los PC y compatibles. Permitía resoluciones de 320x200 puntos con 4 colores y de 640x200 puntos en 2 colores.

CGM (Computer Graphics Metafile)

Es la **extensión** que corresponde a un tipo de fichero gráfico **vectorial**.

Chat

Sistema que permite a dos usuarios **«conversar»** mediante el teclado; lo que usted ve en un momento dado es lo mismo que ve la otra persona casi instantáneamente. Es distinto del correo electrónico.

Chicago

Nombre en clave dado a **Windows 95** durante su proceso de desarrollo.

Chorro de tinta

Ver **inyección**.

Ciber

Viene del griego y significa **«máquina»**. Se utiliza como prefijo para palabras como Ciberespacio.

Cibercultura

Forma cultural relacionada con las nuevas tecnologías que incluye artes, ciencias y pensamiento.

Ciberespacio

Término creado para describir el mundo de los ordenadores y la sociedad creada en torno a ellos. Es el territorio imaginario que hay al otro lado de la pantalla del ordenador y en el que se pueden visualizar programas, datos y otros elementos. En argot de Internet se podría decir que es el **«área»** por la que viajan los usuarios de ordenadores cuando **«navegan»** a través de una red.

Cibernauta

Este nombre se aplica a los intrépidos exploradores que viajan por el ciberespacio en busca de información.

Cibernética

Ciencia que estudia los sistemas de control y comunicación en las máquinas, de forma que reaccionen como un ser humano ante determinados estímulos.

CISC

Un tipo de procesadores que reconoce un conjunto amplio de órdenes, pero que normalmente realiza los pasos indicados por esas órdenes con menor velocidad que un procesador **RISC**. Es el caso de la serie **X86** de **Intel**.

Clave

En el mundo de las bases de datos, se conoce como clave (en inglés Key) al valor de es capaz de distinguir un registro de otro de forma fiable, como podría ser el DNI o el Pasaporte para el caso de una persona (el nombre no sería una clave correcta, ya que sí puede repetirse).

Cliente

Un ordenador o un programa que accede a los servicios ofrecidos por otro ordenador o programa llamado servidor. El cliente solicita servicios y el servidor se los da. Todas las aplicaciones de Internet que debemos tener en nuestro ordenador personal para usar los servicios de la red son clientes.

Cliente/Servidor

Modelo lógico de una forma de proceso cooperativo, independiente de plataformas hardware y sistemas operativos. El concepto se refiere más a una filosofía que a un conjunto determinado de productos. Generalmente, el modelo se refiere a un puesto de trabajo o cliente que accede mediante una combinación de hardware y software a los recursos situados en un ordenador denominado servidor.

Clipper

Compilador de lenguaje **Xbase**, desarrollado por Nantucket.

Clónico

La expresión «**clónico**» se suele usar casi como sinónimo de «**compatible**», aunque llevado a un nivel todavía más marcado: un ordenador que sea clónico de otro se parece tanto al original (al menos internamente) como permitan las leyes de copyright.

Cluster

Un disco duro (y cualquier otro medio de almacenamiento que tenga acceso directo, no secuencial) está dividido en «**páginas**» en las que podemos guardar información. Cada fichero puede ocupar una o más páginas, pero cada página sólo puede estar ocupada por un único fichero. El tamaño de esas páginas (que son los clusters) influirá en la cantidad de espacio desperdiciado en el disco: si hay páginas de tamaño grande, y tenemos almacenados muchos ficheros de pequeño tamaño, se desperdiciará mucho espacio (por ejemplo, con clusters de 32.768 bytes -32K-, un fichero de 200 bytes estaría desaprovechando los 32.568 bytes sobrantes del cluster, porque en ese mismo cluster no se guardará información de ningún otro fichero); con clusters pequeños, se desperdicia menos espacio al almacenar ficheros, pero el índice de contenido del disco ocupará más espacio, ya que hay mayor cantidad de clusters que controlar. En el sistema operativo MsDos (y Windows, hasta su versión Windows 95), el tamaño de los clusters es mayor cuanto mayor sea el disco duro, pudiendo llegar hasta los 32K de un disco duro de 2Gb (máximo tamaño que es posible manejar «**a la vez**» en estos sistemas). En Windows 98 (y en la actualización de Windows 95 llamada OSR2) se puede optar por un tamaño de cluster de 4K. En algunos sistemas Unix, el tamaño de cluster puede ser fijado al instalar el sistema (por ejemplo, eligiendo entre 1, 2 o 4K).

CMY

Descomposición de colores en función de tres componentes básicos: azul claro (Cyan), violeta (Magenta) y amarillo (Yellow). Es la descomposición habitual en las impresoras. Se trata de colores subtractivos: cuanto mayor es la cantidad de éstos, más se aproxima el color resultante al negro. Cada vez es más frecuente añadir más colores base, buscando negros más pros (CMYK, con negro -black) o mayor fidelidad en los colores intermedios (CcMmYK, con dos tonos adicionales de Cyan y Magenta).

CMYK

Ver **CMY**.

Coalition for Networked Information (CNI)

Consortio creado por American Research Libraries, CAUSE y EDUCOM para promover la creación de, y el acceso a, recursos de información contenidos en redes con el fin de enriquecer la vida docente y mejorar la productividad intelectual.

Cobol (COMmon Business-Oriented Language)

Lenguaje de **programación** enfocado a aplicaciones de gestión, hoy bastante en desuso.

Código Máquina

Es el lenguaje en el que el ordenador es capaz de reconocer órdenes. Los programas que se creen en otros lenguajes deberán traducirse previamente a Código Máquina (**compilarse**) o el ordenador no podrá entenderlos.

COM

Es la **extensión** que corresponde a un tipo de fichero **ejecutable** bajo **MsDos**.

Nombre que reciben bajo **DOS** los puertos serie (para conectar módem o ratón, por ejemplo). Lo habitual es que un ordenador tenga dos puertos de este tipo, que se designarían COM1 y COM2.

Coma (fija y flotante)

La expresión **«coma fija»** (en inglés fixed point) se usa para referirse a números con una cantidad constante de cifras decimales. Estos números son más sencillos de manipular (pero menos útiles en la práctica) que los números en **«coma flotante»** (en inglés, Floating Point), con un número variable de cifras decimales.

Comisión de Libertades e Informática (CLI)

Entidad no gubernamental creada en España en 1991 para promover la defensa de las libertades y derechos individuales y colectivos frente al mal uso de la informática y las telecomunicaciones. Está formada por asociaciones de profesionales informáticos, de derechos humanos, sindicatos, consumidores, jueces, empresas de marketing directo, etc.

Commodore

Casa desarrolladora de hardware, hoy desaparecida, creadora de ordenadores como el PET, Vic20, C16, C64, C128, Amiga y algunos **compatibles** PC (PC-10, PC-20, etc).

Communicator

Ver **Netscape**.



Compaq

Prestigioso fabricante de ordenadores.

Compatible

Se dice que un ordenador es compatible con otro cuando puede utilizar todo el **software** diseñado para aquel (a veces incluso todo o parte del **hardware**). Hoy en día es frecuente hablar de ordenadores «**compatibles**» refiriéndose a ordenadores «**compatibles**», con procesadores de la gama **x86**.

Compilador

Aplicación informática que se usa para crear programas en un cierto lenguaje de **programación**. Convierte los programas creados en un lenguaje de programación al lenguaje interno del ordenador (**código máquina**). En los compiladores, todo el programa original (fuente) se convierte a código máquina en bloque, y el programa resultante (programa ejecutable) se puede en otro ordenador usar sin necesidad de recurrir otra vez al compilador. En los **intérpretes**, el programa fuente se convierte a código máquina, línea por línea, justo en el momento en que se pone a funcionar; no se crea ningún ejecutable, y por eso es necesario distribuir el programa fuente pero también el intérprete que es capaz de entenderlo.

Compresor

Aplicación informática que se encarga de «**comprimir**» la información para que ocupe menos espacio y así facilitar su almacenamiento y su transporte. En la gran mayoría de los casos, esta compresión se realiza sin ningún tipo de pérdida: los datos se pueden «**descomprimir**» para que vuelvan a quedar exactamente como estaban.

Computer Emergency Response Team (CERT)

Un organismo puesto en marcha por las autoridades federales norteamericanas para centralizar y difundir todas las informaciones sobre los ataques y los fallos de seguridad en las redes y sistemas informáticos.

Computer Science Network (CSNet)

Una red montada por universidades que no tenían acceso a Arpanet. Fue absorbida por Internet.

Computerismo

Acción enfermiza al ciberespacio y a los ordenadores en general.

Concurrente

Un ordenador realiza varias tareas de forma concurrente cuando dispone de un solo procesador, y dedica un breve espacio de tiempo a cada una de las tareas sucesivamente.

Congestión

Se produce una congestión cuando la carga existente sobrepasa la capacidad de una ruta de comunicación de datos.

Consejo de Arquitectura de Internet

Elegidos por ISOC (Internet Society). Se reúnen para determinar cómo se conectan los diversos componentes de Internet.

Controlador

Se suele llamar controlador (driver, en inglés) al programa necesario para que un cierto programa o sistema operativo sea capaz de utilizar un dispositivo (por ejemplo, una impresora).

Controladora

Se suele llamar **«tarjeta controladora»** a la tarjeta de circuito impreso que hay que instalar a un ordenador para que sea capaz de trabajar con un cierto dispositivo (por ejemplo, la controladora de disco duro, que hoy en día suele venir integrada en la placa base de casi cualquier ordenador personal).

Coprocesador

Procesador auxiliar diseñado para descargar de trabajo al procesador principal. Cuando se usa sólo la palabra **«coprocesador»**, es habitual referirse a coprocesadores matemáticos, encargados de realizar operaciones con números reales (con decimales, también llamados de **«coma flotante»**). La mayoría de los procesadores actuales ya llevan incorporado el coprocesador matemático (por ejemplo, toda la gama **Pentium** y la mayoría de los **486**).

CORBA

Common ORB Architecture, un estándar basado en **ORB**.

Corel

Conocido fabricante de **software**, autor de paquetes como Corel Draw y que adquirió y desarrolla también otros como Ventura Publisher y WordPerfect.

Correo electrónico

Servicio telemático similar al sistema postal ordinario, pero sobre un sistema informático (e-mail). Es un nuevo y eficaz medio de comunicación entre ordenadores y bancos de datos de todo el mundo.

Cortafuego

Máquina situada entre la red de una empresa e Internet, dedicada a mantener fuera del perímetro a los usuarios no autorizados.

CP/M

Sistema operativo **«profesional»** creado por Digital Research, que fue bastante usado en ordenadores de 8 bits.

CPC

Gama de ordenadores desarrollados por Amstrad a mediados-finales de los años 80, basados en el procesador Z80. Tenían capacidad de realizar gráficos con 16 colores (de una paleta de 27 colores) a 160x200 puntos, 4 colores en 320x200 y 2 colores en 640x480. Podían reproducir sonido stereo (3 canales). Se distribuían con monitor en color o en fósforo verde. Las 3 versiones más difundidas fueron el CPC 464 (64k de memoria, unidad de cinta incorporada), CPC 664 (64k de memoria, unidad de disco de 3" y 178K por cara), CPC 6128 (128k de memoria, unidad de disco de 3" y 178K por cara).

Cps

Caracteres por segundo: era la unidad en que se medía la velocidad de impresión en las **impresoras matriciales**.

CPU (Central Processing Unit)

Unidad Central de Proceso. Ver **«procesador»**.

Cracker

Persona que intenta romper las protecciones de un cierto sistema informático, normalmente con fines maliciosos (distinto de un **«ha-**



cker», que procura profundizar en un cierto sistema para aprender de él).

CRC

Código de redundancia cíclica, un código de comprobación que se suele añadir a los datos transmitidos en muchas comunicaciones, y que permiten detectar (hasta cierto punto) si se ha producido algún error en la transmisión.

Cyrix

Conocido fabricante de **procesadores**, compatibles con la serie **X86** de **Intel**.

D

DAC

Convertor de digital a analógico.

DARPA (Defense Advanced Research Projects Agency)

Esta agencia del Gobierno norteamericano creó la red ARPANET, predecesora de la red INTERNET.

Dbase

Gestor de **bases de datos**, realizado por Ashton Tate y posteriormente adquirido y mejorado por **Borland**.

DBF

Es la **extensión** que corresponde a un tipo de fichero de **bases de datos**, originalmente utilizado por **Dbase**, pero que es frecuente encontrar en todo tipo de aplicaciones.

DCE (Data Communication Equipment)

Equipo de comunicación de datos, nombre que suele recibir en una comunicación el módem utilizado por un ordenador para conectarse con otro equipo.



DD

Doble densidad (Double Density). En el caso de diskettes de 3 1/2", la expresión Doble Densidad hace referencia a que tienen una capacidad de 720 Kb (formateado; 1 Mb nominal). Este tipo de diskettes ya están obsoletos.

Disco duro (muy poco utilizado con este significado).

DDE (Dynamic Data Exchange)

Protocolo de intercambio de datos de Microsoft para aplicaciones Windows.

Dealer

Término inglés utilizado para definir al distribuidor de equipos informáticos. Se trata del último eslabón de la cadena de distribución, que se inicia en el fabricante y termina en el dealer, tras pasar por el mayorista.

Decimal

Sistema de numeración en base 10, el que usamos habitualmente.

Dell

Prestigioso fabricante de ordenadores, que no suele vender a través de tiendas que actúen de intermediarias, sino directamente por teléfono o Internet.

DIMM (Dual In-Line Memory Module)

Tipo de módulos de memoria RAM.

Disco duro

Es un dispositivo de almacenamiento, que nació como evolución del **diskette**. Tiene una capacidad mucho mayor (hoy en día es habitual que pasen de los 2.5Gb) y es mucho más rápido, pero no está diseñado para ser llevado de un sitio a otro, sino para permanecer dentro del ordenador (salvo algunas pocas excepciones, que sí son portables).

Disco fijo

Ver **disco duro**.



Disco flexible

Ver **diskette**.

Disco Winchester

Ver **disco duro**.

Diskette (o floppy disk, o disquete)

Es un dispositivo de almacenamiento de información. El diskette tiene poca capacidad (habitualmente 1.44 **Mb**), pero tiene la ventaja de poderse llevar de un sitio a otro (es extraíble).

Disquete

Ver **diskette**.

DMA (Direct Memory Access)

Acceso directo a memoria, un proceso que permite a un dispositivo (externo o interno) transferir datos a la memoria del ordenador a alta velocidad, sin que estos datos pasen por el procesador.

DNS (Domain Name Server)

Servidor de nombres de dominio.

DOC

Extensión de los ficheros de creados con Word y otros procesadores de texto (abreviatura de DOCument).

Domain

Dominio, campo. La palabra domain empieza a hacerse popular entre los cibernautas, ya que hace referencia a una parte del nombre jerárquico con que se conoce cada entidad conectada a Internet. Sintácticamente, un dominio (domain) Internet se compone de una secuencia de etiquetas o nombres separados por puntos.

Dominio público

En referencia al software que para ser utilizado no requiere el pago de derechos de autor, puesto, que éste los cede a la comunidad de usuarios.



Domótica

Ciencia que estudia la aplicación de la informática y las comunicaciones al hogar, con el fin de conseguir una **«casa inteligente»**. La domótica pretende, por ejemplo, que las luces, calefacción, etc., se regulen automáticamente en función de las condiciones exteriores, consiguiendo de paso un considerable ahorro energético.

DOS (Disk Operating System)

Sistema operativo de disco. Se trata de un **sistema operativo** monousuario y monotarea. Hay diversas versiones, con distintos nombres según la casa que lo desarrolle: MsDos (Microsoft), DrDos (Digital Research), PcDos (IBM), Novell Dos (Novell), etc.

Dot Pitch

Es la separación entre los puntos básicos rojo, verde o azul que se iluminan en un monitor en color para representar un punto de la imagen. Valores frecuentes son 0.28 y 0.26mm de separación.

Download

Ver **Bajar**.

DPI (Dots Per Inch)

Puntos por pulgada, ver **PPP**.

DPMI (Dos Protected Mode Interface)

Una serie de funciones que permitían a programas de **DOS** trabajar en modo **protegido**, aprovechando toda la memoria existente.

DRAM

Memoria **RAM** dinámica.

Driver

Ver **controlador**.

DSP (Digital Signal Processor)

Procesador digital de señal.



DSTN (Dualscan SuperTwist Nematic)

Ver **Dual Scan**.

DTE (Data Terminal Equipment)

Equipo terminal de datos, nombre que suele recibir en una comunicación el ordenador que recibe o envía los datos.

Dual Scan

Tipo de pantalla LCD en color para ordenadores portátiles. Ofrece menos contraste y peor ángulo de visión que las **TFT**, a cambio de un precio inferior.

DVD (Digital Video Disk o Digital Versatile Disk)

Disco digital mejorado, con una capacidad muy superior al CD. Al igual que en los CD, hay distintas variantes según si sólo puede leer, leer y escribir, etc.: DVD-ROM, DVD-RAM, etc. La capacidad de un DVD va desde los 4,7 Gb (una cara, una capa) hasta los 17 Gb (doble cara, doble capa). En el caso de los DVD grabables, esta capacidad puede disminuir hasta los 2,6 Gb por el mayor tamaño de los «**SURCOS**».

DX

Variante de los procesadores **80386** y **80486**.

DX2

Variante de los procesadores **80486**.

DX4

Variante de los procesadores **80486**.

E

E/S

Entrada/salida (se suelen usar las siglas en inglés I/O).

ED (Extra Density)

Extra densidad. En el caso de diskettes de 3 1/2", la expresión Extra Densidad hace referencia a que tienen una capacidad de 2.88 Mb (formateado; poco frecuente).

EDI (Electronic Data Interchange)

Transferencia electrónica de datos entre dos empresas, para eliminar el intercambio de documentación, facturas, etc.

EDO RAM (Extended Data Out RAM)

Un tipo de memoria **RAM** frecuente en los últimos **486** y primeros **Pentium**, posterior a FastPage y anterior a SDRAM.

EEPROM (Electrically Erasable Programmable ROM)

Memoria ROM borrable y programable eléctricamente.

EGA (Enhanced Graphics Adapter)

Adaptador gráfico mejorado. **Tarjeta gráfica** de ordenadores PC y compatibles, evolución de la **CGA**, que permitía trabajar también a 16 colores con 320x200, 640x200 y 640x350 puntos.

EIDE

Ver **IDE**.

Eiffel

Lenguaje de programación orientado a objetos.

EISA (Enhanced ISA)

Tipo de arquitectura estándar de **placas base**, con ranuras de ampliación de 32 bits, basada en **ISA** y hoy en día abandonada.

Ejecutable

Un programa que se puede «ejecutar» o usar «por sí solo», sin que haga falta tener una cierta **aplicación** informática desde la que manejarlo (para más detalles, ver **Compilador**).



Ejecutar

En informática, la palabra **«ejecutar»** (en inglés RUN) equivale a poner un **programa** en funcionamiento.

E-mail (Electronic mail)

Correo electrónico. Mensajes (normalmente privados) enviados a través de una red de ordenadores.

EMS

Ver memoria **expandida**.

Emulación

Característica que permite a un dispositivo funcionar como si fuera otro distinto, interoperando con otro ordenador. Por ejemplo, los PCs puede emular el funcionamiento de determinados terminales que se conectan a mainframes y que funcionan de forma totalmente diferente.

En línea (On-line)

Traducción literal del término **«On-line»**, que indica que la aplicación o el sistema al que nos referimos permanece conectado a otro ordenador o a una red de ordenadores.

Ensamblador

Lenguaje de **programación** bajo nivel, muy cercano al **código máquina**. Su sintaxis depende por completo del tipo de ordenador que se esté usando.

EPROM (Erasable programmable ROM)

Memoria **ROM** borrrable y programable. Se borran con luz ultravioleta (una exposición de unos 15-20 minutos).

Epson

Conocido fabricante de impresoras, ordenadores y otros tipos de hardware.

Excel

Aplicación de **hoja de cálculo** realizada por **Microsoft**.



EXE

Es la **extensión** que corresponde a un tipo de fichero **ejecutable** bajo **MsDos**, **OS/2** y/o **Windows**.

Expandida (memoria)

Una de las convenciones que surgieron sobre cómo acceder a la memoria por encima de 1 Mb desde el sistema operativo **DOS**, algo para lo que inicialmente no estaba diseñado. Era incompatible con la otra propuesta de estándar, la memoria **extendida**, que fue la más utilizada. La especificación recibió el nombre de LIM/EMS (LIM es la abreviatura de las casas de software que la propusieron: Lotus-Intel-Microsoft).

Extendida (memoria)

Una de las convenciones que surgieron sobre cómo acceder a la memoria por encima de 1 Mb desde el sistema operativo DOS, algo para lo que inicialmente no estaba diseñado. Era incompatible con la otra propuesta de estándar, la memoria **expandida**, que fue menos utilizada. La especificación recibió el nombre de XMS.

Extensión

En sistemas operativos como MsDos y Windows, es frecuente que el nombre de un **fichero** esté formado por dos partes, separadas por un punto. La primera parte (limitada en Dos a 8 letras de longitud) es el nombre propiamente dicho; la segunda parte (hasta 3 letras, en Dos) es la extensión, que suele indicar el tipo de información que guarda ese fichero.

F

FAQ (Frequently Asked Questions)

Recopilación de preguntas frecuentes sobre un cierto tema y sus respuestas.

Fast Page RAM

Tipo de memoria RAM, anterior a la EDO, que era habitual en los primeros **486**.

FAT (File Allocation Table)

Tabla de situación de ficheros, algo así como un índice de qué datos hay en una unidad de disco, y dónde están situados dichos datos.

Fax

Aparato diseñado para enviar y recibir imágenes en blanco y negro a través de la línea telefónica. El nombre es una abreviatura de FacSímil.

FDDI (Fiber Distributed Data Interface)

Siglas inglesas para definir el estándar de red de alta velocidad que utiliza fibra óptica para su transmisión.

Fibra óptica

Sistema de transmisión que utiliza fibra de vidrio como conductor de frecuencias de luz visible o infrarrojas. Este tipo de transmisión tiene la ventaja de que no se pierde casi energía pese a la distancia (la señal no se debilita) y que no le afectan las posibles interferencias electromagnéticas que sí afectan a la tecnología de cable de cobre clásica.

Fichero

Conjunto de información que se almacena para consultarse o utilizarse posteriormente. En un ordenador, normalmente cada fichero deberá tener un nombre con el que hacer referencia a él.

Fija (coma)

Ver **Coma**.

File

Fichero, en inglés.

Firewire

Nombre comercial de IEEE 1394, un nuevo tipo de conexión digital, que permite velocidades a partir de 100 Mbps (millones de bits por segundo), y se pretende que llegue hasta los 400 MBps (millones de bytes por segundo).



Firmware

Es el «**software que está dentro del hardware**». Se refiere a los programas grabados en memorias **ROM**.

Floppy

Ver **diskette**.

Flotante (coma)

Ver **Coma**.

Forth

Lenguaje de **programación**.

Fortran (FORMula TRANslator)

Lenguaje de **programación**, orientado a ingeniería.

FoxPro

Gestor de **bases de datos**, realizado por **Microsoft**.

FPU (Floating Point Unit)

Coprocesador matemático.

Frame relay

Sistema de transmisión basado en la conmutación de paquetes.

FreeBSD

Sistema operativo **UNIX** de libre distribución.

Freeware

Aplicación informática que se puede copiar y distribuir libremente, y cuyo uso es gratis.

FrontPage

Programa de creación de páginas Web, desarrollado por **Microsoft**.

FTP (File Transfer Protocol)

Protocolo estándar en **Internet** para transferencia de ficheros. También se suele usar este nombre para designar los programas de envío y recepción de ficheros que se apoyan en este protocolo.

Fuente

Programa escrito en un lenguaje de **programación**, antes de convertirse a ejecutable (ver **Compilador**).

Tipo de letra (nomenclatura empleada por **Windows**).

Fuera de línea (Off-line)

Por oposición al término En línea, se dice que un dispositivo (una impresora, por ejemplo) está fuera de línea cuando se desconecta del ordenador o de la red de los que recibe información y datos para imprimir.

Fujitsu

Conocido fabricante de ordenadores, impresoras, discos duros y otros tipos de hardware.

G

Gateway

Dispositivo que permite el acceso desde una red de ordenadores a otra de características diferentes.

Gb

Abreviatura de **GigaByte**.

GEM (Graphic Environment Manager)

Entorno gráfico desarrollado por Digital Research. En el mundo de los **compatibles** PC fue desbancado por **Windows**, que es el estándar actual.

GIF (Graphics Interchange Format)

Es la **extensión** que corresponde a un tipo de fichero gráfico de mapa de bits.



GigaByte

Múltiplo del **byte**: un gigabyte son 1.024 MegaBytes, cerca de 1.000 millones de bytes.

GMT (Greenwich Mean Time)

Hora media en Greenwich. No es un concepto exclusivo de informática, pero aparece en la configuración horaria de muchos programas y sistemas operativos. Por ejemplo, la hora en Madrid es GMT+1.

Groupware

Concepto que implica la utilización masiva de redes de área local, sistemas de correo electrónico y aplicaciones compartidas entre un grupo de usuarios de un sistema informático.

GSM (Groupe Special Mobile)

Especificación de telefonía móvil digital que busca consolidarse como el estándar europeo de telefonía celular, de forma que se pueda utilizar un mismo teléfono en cualquier país del continente.

GUI (Graphical User Interface)

Interfaz gráfica de usuario.

H

Hacker

Entusiasta de la informática. La palabra se suele usar para indicar también un cierto intrusismo: un hacker es una persona que siempre está deseando aprender y superar nuevos retos, entre los que se pueden encontrar el acceder a un cierto sistema teóricamente cerrado. Pero esto no quiere decir que se haga con malicia, sino por el propio reto en sí. Cuando se trata de alguien con intenciones maliciosas se suele emplear la palabra **«cracker»**.

Hardware

La parte **«que se puede tocar»** de un ordenador: caja (y todo su contenido), teclado, pantalla, etc.



Hayes

Conocido fabricante de **módems**, el creador de los comandos **AT**.

HD

Disco duro (Hard Disk).

Alta densidad (High Density). En el caso de diskettes de 3 1/2", la expresión Alta Densidad hace referencia a que tienen una capacidad de 1.44 Mb (formateado; 2 Mb nominales).

Hercules

Fabricante de **tarjetas gráficas** para ordenador. Frecuentemente se usa la palabra «**Hercules**» para hacer referencia a la primera tarjeta que creó este fabricante para los ordenadores IBM PC, que era capaz de mostrar 720x348 puntos en blanco y negro.

Hewlett-Packard

Prestigioso fabricante de **hardware** de casi todo tipo: ordenadores, impresoras láser y de inyección, plotters, etc.

Hexadecimal

Sistema de numeración en base 16. Se emplean las cifras del 0 al 9 y las letras A a F (A=10, B=11, C=12, D=13, E=14, F=15), y cada posición de un número indica una potencia de 16. Por ejemplo, el número decimal 270 convertido a octal quedaría 10E (1x256 + 0x16 + 14x1).

Hipertexto

En un texto clásico, la estructura es totalmente lineal: se lee de principio a fin; en un hipertexto, se pretende poder romper esa estructura lineal, mediante «**enlaces**» (también llamados «**Vínculos**» o «**Hipervínculos**») que permiten saltar a otros temas relacionados, donde encontrar información ampliada. Las páginas Web de Internet son un ejemplo claro de Hipertexto.

Hipervínculo

Ver **Hipertexto**.



HLP (HeLP)

Extensión de los ficheros de ayuda.

Hoja de cálculo

Aplicación informática que permite manipular datos numéricos: hacer todo tipo de operaciones con ellos, mostrar gráficos, etc.

Host

Utilizado a veces como sinónimo de mainframe, en realidad identifica al ordenador central en un sistema informático complejo.

Hot-line

Generalmente, los suministradores informáticos ofrecen a sus clientes teléfonos de atención gratuitos para resolver dudas sobre los productos. Estas líneas reciben el nombre genérico de hot-lines.

HP

Abreviatura de **Hewlett-Packard**.

HPGL (Hewlett-Packard Graphics Language)

Lenguaje gráfico diseñado por **Hewlett-Packard** para sus plotters.

HSP (Host Signal Processor)

Nombre que reciben los **módems** que no tienen procesador digital de señal (DSP), sino que esta misión es realizada por el ordenador al que están conectados. Por ello, son ser más baratos, pero también suelen dar un rendimiento inferior y no funcionar con cualquier sistema operativo porque necesitan un **controlador** específico.

HTM

Extensión bajo MsDos de los ficheros de tipo **HTML**.

HTML

HyperText Markup Language: el lenguaje de descripción de páginas habitual en **Internet**.

HTTP (HyperText Transfer Protocol)

El protocolo usado en las páginas del **WWW**.

Hub

Dispositivo que integra distintas clases de cables y arquitecturas o tipos de redes de área local.

I

I/O (Input/Output)

Entrada/salida.

i386

Otro nombre dado al procesador **80386**.

i486

Otro nombre dado al procesador **80486**.

IA

Siglas en español de Inteligencia Artificial.

Ibertex

Servicio de videotex ofrecido en España por Telefónica. Aunque en un primer momento sus limitaciones técnicas eran importantes, el servicio Ibertex ha evolucionado hasta convertirse en un precursor de las Autopistas de la Información.

IBM (International Business Machines)

Importante fabricante de ordenadores y de software.

IDE

Uno de los estándares en conexión de discos duros y dispositivos similares. Existe una variante mejorada, más rápida, llamada EIDE.

Entorno integrado de desarrollo: un entorno desde el que se pueden editar **programas**, **compilarlos** y depurarlos (Integrated Development Environment).



IEEE 1394

Ver **Firewire**.

IEEE

Instituto de Ingenieros Eléctricos y Electrónicos, una institución americana responsable de la creación de una gran cantidad de estándares en electrónica e informática.

IIOP

Internet InterORB Protocol, un protocolo de comunicación entre **ORBs** en Internet.

iMac

Ordenador desarrollado por **Apple** en 1998, que inicialmente estaba equipado con un procesador PowerPC G3 a 233 MHz, 32 Mb de memoria SDRAM, disco duro de 4 Gb, CdRom de 24x, monitor de 15 pulgadas, módem de 56 Kbps, etc.

Impresora

Dispositivo encargado de volcar a papel la información que maneja un ordenador. Hoy en día las más habituales son las de **inyección**, las **láser** y las **matriciales**, si bien existen otros muchos tipos, como las de margarita, las térmicas, las de sublimación, etc.

Inkjet

Ver **inyección**.

Inprise

Ver **Borland**.

Integrado

Ver **suite**.

Intel

Conocido fabricante de **procesadores**, creador de la gama **X86**.

Interactivo

Un sistema es interactivo cuando permite un diálogo continuo entre el usuario y la aplicación, respondiendo ésta a las órdenes de aquél.

Interface

Ver **Interfaz**.

Interfaz

Conexión de un ordenador con el exterior, o entre dos dispositivos.

Internet

Red de ordenadores a nivel mundial. Ofrece distintos servicios, como el envío y recepción de correo electrónico (**e-mail**), la posibilidad de ver información en las páginas **Web**, de participar en foros de discusión (**News**), de enviar y recibir ficheros mediante FTP, de charlar en tiempo real mediante IRC, etc.

Intérprete

Ver **compilador**.

Interrupción

Cuando un **procesador** está esperando recibir información de un cierto dispositivo externo, tiene dos formas básicas de hacerlo: mirando continuamente si hay información disponible (modo de espera o modo **«polling»**), o dejando la posibilidad de que sea el dispositivo el que avise cuando la tenga preparada (modo interrupción). Suele haber varios (pocos) canales de interrupción, así como distintos niveles de prioridades.

Inyección (o inkjet, o de «chorro de tinta»)

Tipo de impresora cuyo funcionamiento se basa en disparar sobre el papel minúsculas gotas de tinta, que forman las imágenes o el texto.

IP Address

Dirección de un ordenador dentro de una **red** con protocolo **TCP/IP** (4 números de 0 a 255, separados por puntos, ej: 194.179.5.205).



IP

Ver **TCP/IP**.

IR (Infra Red)

Abreviatura de Infrarrojo.

IRC (Internet Relay Chat)

Charla (escrita, no por viva voz) en tiempo real entre varias personas en **Internet**.

IRQ (Interrupt ReQuest)

Solicitud de **interrupción**.

ISA (Industry Standard Architecture)

Tipo de arquitectura estándar de **placas base**, con ranuras de ampliación de 8 y 16 bits.

ISDN (Integrated Services Digital Network)

Red Digital de Servicios Integrados o RDSI.

ISP (Internet Services Provider)

Proveedor de servicios de Internet.

J

Janet (Joint Academic Network)

A mediados de los 80 aparecen infinidad de redes, entre las que destaca JANET, de origen inglés, junto con BITNET, CSNET y EUNET, entre otras.

Java

Lenguaje de **programación** orientado a objetos, basado en **C++**, cada día más extendido, especialmente a través de **Internet**. Pretende ser un lenguaje totalmente portable entre distintos ordenadores, gracias a que no se **compila** a **código máquina**, sino a un lenguaje intermedio que luego es interpretado por la **«máquina**



virtual Java», que sí es específica de cada plataforma. Esto le da una velocidad ligeramente inferior a la de los programas realizados en otros lenguajes compilados, como C++, a cambio de una mayor portabilidad (aparte de las mejoras que el lenguaje en sí incorpora sobre otros como C++).

JAZ

Unidad de almacenamiento parecida a un diskette, pero con una capacidad de 1 **Gb** y de 2 Gb (según modelo) creada por Iomega.

JDK

Java Development Kit, un conjunto de aplicaciones que se utiliza para crear aplicaciones en lenguaje **Java**.

JFC

Java Foundation Classes, una serie de funciones ya creadas para que se puedan utilizar al crear programas en lenguaje **Java**.

Joystick

Palanca de control utilizada en muchos juegos.

JPEG, JPG (Joint Picture Expert Group)

Es la **Extensión** que corresponde a un tipo de fichero gráfico de **mapa de bits**. Es un formato comprimido, que, al contrario que la mayoría, pierde definición al comprimir: se puede indicar la cantidad de compresión que se desea, pero cuanto más comprimamos, mayor pérdida de calidad tiene la imagen. Para fotografías digitalizadas con 640x480 puntos o más, un nivel de compresión entre 15 y 25 suele ser suficiente para reducir mucho el espacio ocupado por la imagen, pero a la vez que la pérdida de calidad no sea muy apreciable.

Junk Mail

Mensajes de correo basura. El **«junk mail»** es el equivalente electrónico a los kilos de propaganda que inundan los buzones de las casas. Es una práctica prohibida por la comunidad Internet.

JVM (Java Virtual Machine)

Maquina Virtual **Java**.



K

K

Abreviatura de **KiloByte**.

K5

Procesador realizado por AMD, intermedio entre el 486 y el Pentium de Intel.

K6

Procesador realizado por AMD, similar al Pentium creado por Intel y compatible con las instrucciones de la familia 80x86. Existe una versión mejorada, llamada K6-2, que incorpora una serie de instrucciones nuevas, destinadas a mejorar el rendimiento en 3D. La última versión de esta gama ha sido el K6-3.

K7

Procesador realizado por AMD, posterior a la gama K6, y cuyo nombre definitivo en el mercado ha sido **Athlon**.

Kahn, Robert

Uno de los antiguos reponsables de Arpanet, coinventor de Internet junto a Vinton Cerf.

Kb

Abreviatura de **KiloByte**.

Kbps

Miles de **bps**.

Kerberos

Programa informático desarrollado por el MIT para proteger los intercambios en la red de una universidad o de una organización.

Kernel

Núcleo de un **sistema operativo**.



KiloByte

Múltiplo del **byte**: un kilobyte son 1.024 bytes.

Knowbot

Es una herramienta experimental de recuperación de información; algo similar a un «**bibliotecario robótico**».

L

Ladweber, Larry

Profesor de informática en la Universidad de Wisconsin. Era el responsable de la serie de conferencias «**Internet workshop**», en las cuales se planificaron numerosas conexiones a Internet.

LAN (Local Area Network)

Red de área local.

Laptop

Ordenador portátil en el que se levanta una tapa que alberga la pantalla, y en la parte inferior queda el teclado y la circuitería interna.

Láser

Tipo de impresora se suele basar en un mecanismo muy similar al de las fotocopiadoras. La base de su funcionamiento suele ser: un elemento fotoconductor (que conduce la electricidad cuando recibe la luz, normalmente llamado «**tambor**») se carga eléctricamente para que pueda atraer a la tinta en polvo (tóner). Mediante espejos y lentes (en las fotocopiadoras convencionales) o mediante un láser (o una barra de LEDs, en ciertas impresoras y/o copadoras digitales) se descarga el fotoconductor en ciertas zonas, conformando lo que será la imagen a imprimir (una imagen «**latente**», no visible, formada por cargas eléctricas). En estas zonas cargadas del fotoconductor se deposita la tinta en polvo (tóner), desde donde después se transfiere al papel, en el que se fija mediante calor y/o presión.

LCD (Liquid Crystal Display)

Pantalla de cristal líquido.



LED (Light Emitting Diode)

Diodo emisor de luz.

Lenguaje de programación

Ver **Programa**.

Lenguaje máquina

Ver **Código Máquina**.

LILO (LIinux LOader)

Cargador de Linux. Es un programa que se instala en el MBR del disco duro y que permite elegir entre distintos sistemas operativos que se encuentren instalados en distintas particiones del disco duro.

Línea conmutada

Comúnmente se refiere al tipo de conexión que se establece usando un emulador de terminal y un módem común. La definición más técnica sería: **«Comunicación asíncrona conmutada orientada a caracteres»**.

Línea dedicada o en renta

Se dice de aquella línea telefónica privada permanente que interconecta dos localidades. Las líneas en renta, por lo general, se utilizan para conectar redes de área local de tamaño moderado a un proveedor de servicios de Internet.

Linux

Versión de libre distribución (gratis) del sistema operativo **Unix**, desarrollada por Linus Torvalds, con contribuciones de programadores de todo el mundo.

LISP

Lenguaje de **programación** muy usado en Inteligencia Artificial.

Listas de correo

Dirección electrónica a la que puede suscribirse cualquier persona que disponga de correo electrónico para recibir diferentes mensajes



emitidos por quienes forman parte de la lista. Los mensajes comunes que se envían a esta lista versan sobre un tema en especial y son mantenidos por una persona o un programa informático.

Listserv

Los Listservs o listas de distribución son un sistema automático de distribución de correo electrónico organizado sobre la base de listas de direcciones. Originalmente fue desarrollado para la red BITNET.

Localizador unificado de recursos o URL

Sistema para especificar la localización precisa, sencilla y homogénea de los documentos servidos por WWW. El URL formaliza la localización de recursos accesibles por cualquiera de los servicios Internet.

Login

Conectarse a un ordenador con identificación de usuario y contraseña. Acción de introducir el nombre a través del teclado para acceder a otro ordenador.

Logo

Lenguaje de **programación**, que durante un tiempo se consideró el más adecuado para introducir en la informática a niños de corta edad.

Lotus

Conocida casa de software, creadora de programas como 1-2-3, Ami Pro, WordPro, Freelance, Notes, etc.

LPT

Nombre que reciben bajo **DOS** los puertos **paralelo** (para conectar impresoras). Lo habitual es que un ordenador tenga un puerto de este tipo, que se designaría LPT1.

Lurker

Acechador, persona que se suscribe a una lista de correo pero no hace aportaciones, limitándose a leer las de los demás.



Lynch, Dan

Fundador de «**Interop**», un ciclo de conferencias y exposiciones donde se demostraba inicialmente la interoperabilidad de materiales propuestos para Internet por diferentes fabricantes.

LZH

Extensión de ficheros comprimidos. El **compresor** correspondiente es LHA o LHARC.

M

Mac

Ver **Macintosh**.

Macintosh

Conocida gama de ordenadores realizada por Apple, inicialmente basada en procesadores de la serie 68000 de Motorola, y hoy en día en procesadores PowerPC.

MacOS

Sistema operativo de los ordenadores Apple Macintosh.

Mail gateway

Pasarela de correo. Máquina que conecta entre sí a dos o más sistemas (incluso diferentes) de correo electrónico y transfiere mensajes entre ellos.

Mailbox

Buzón. Un distribuidor electrónico en el que puede dejarse y recogerse correspondencia.

Mailing List

Lista de personas interesadas en un tema concreto mantenida por un host determinado, de manera que una nota dirigida a la lista es distribuida automáticamente entre todos los inscritos.



Mainboard

En inglés, **placa base**.

Mapa de Imágenes

Es un tipo especial de ficheros de gráficos que permite al browser de web proporcionar acceso hipermedia a otras áreas de web. Con un mapa de imágenes se pueden crear múltiples áreas de una imagen que proporcionan enlaces a otras zonas.

Margarita

Tipo de **impresora** cuyo funcionamiento se basa en el mismo sistema que el de las máquinas de escribir: unos **«pétalos»** (de ahí el nombre) tienen dibujados las letras y los símbolos. Estos pétalos golpean una cinta entintada, lo que hace que aparezca el texto sobre el papel. Hoy en día están en desuso porque son lentas, ruidosas y no permiten dibujar ni emplear distintos tipos y tamaños de letra (salvo que se cambie toda la margarita).

Máscara de direccion

Una combinación de bits en la que puede reconocerse si la dirección es de un protocolo de red, una red o un ordenador.

Matricial (o «de agujas»)

Tipo de **impresora** cuyo funcionamiento se basa en unas agujas que golpean una cinta entintada, lo que hace que aparezcan sobre el papel unos puntos, que forman las imágenes o el texto.

Matrox

Conocido fabricante de **tarjetas gráficas**. Tiene gamas muy conocidas, como la Millenium, Mystique y la Productiva.

Mb

Abreviatura de **MegaByte**.

Mbps

Millones de **bps**.



MBR

Master Boot Record, sector de arranque del disco duro.

MCA

Abreviatura de **Microchannel** Architecture.

MCGA (MultiColor Graphics Adapter)

Adaptador gráfico multicolor. **Tarjeta gráfica** de ordenadores PC y compatibles, evolución de **EGA**, que permitía trabajar también a 256 colores con 320x200 puntos, y en blanco y negro con 640x480 puntos.

MDB

Extensión de los ficheros creados con **Access**.

Megabyte

Múltiplo del **byte**: un megabyte son 1.024 **KiloBytes**, cerca de un millón de bytes.

Memoria

Almacenamiento primario de un ordenador, como la RAM, distinto de un almacenamiento secundario como el disco duro.

Mendocino

Ver **Pentium**.

MFlops

Millones de operaciones en coma flotante (con números reales) por segundo, una medida de velocidad de ordenadores.

MFPM

Sistema utilizado por muchos de los primeros discos duros disponibles en equipos compatibles PC y XT.

MHz

Megahertzios, es una medida de frecuencia (número de veces que ocurre algo en un segundo). En el caso de los ordenadores, un



equipo a 200 MHz será capaz de dar 200 millones de pasos por segundo. En la velocidad real de trabajo no sólo influyen los MHz, sino también la arquitectura del procesador (y el resto de los componentes); por ejemplo, dentro de la serie **X86**, un **Pentium** a 60 MHz era cerca del doble de rápido que un **486** a 66 MHz.

Micro

En informática se suele usar como abreviatura de **Microprocesador**.

Microchannel (o MCA)

Tipo de arquitectura estándar de **placas base**, basada en **ISA**, con ranuras de ampliación de 32 bits, desarrollada por **IBM** y hoy en día abandonada.

Microprocesador

Ver **Procesador**.

Microsoft

Casa desarrolladora de **software**, creadora de sistemas operativos como **MsDos** y **Windows**, así como de **aplicaciones** informáticas de todo tipo.

MID

Extensión que corresponde a un tipo de ficheros de sonido (habitual en Windows).

Middleware

Conjunto de servicios que permiten que la aplicaciones funciones en una red.

MIDI (Musical Instruments Device Interface)

Conexión normalizada para instrumentos musicales.

MILNET

Una de las redes DDN (Defense Data Network) que constituyen Internet y que está dedicada a comunicaciones militares estadounidenses no clasificadas. Fue construida con la misma tecnología que ARPANET y continuó operando después de la desconexión de ésta.

MIME (Multipurpose Internet Mail Extension)

Formato para transferir información de cualquier naturaleza: datos, sonido, gráficos y vídeo mediante el correo electrónico de Internet que tradicionalmente trabajaba sólo con textos.

Minitel

Terminal informático interactivo de primera generación, desarrollado por la administración francesa de las telecomunicaciones y que se implantó en Francia con gran éxito en los años 80.

Minix

Versión del sistema operativo **UNIX** desarrollada con fines educativos por el profesor Andrew Tannenbaum.

MIPS

Millones de instrucciones por segundo, una medida de velocidad de ordenadores.

Mirror

Servidor Internet que contiene la misma información que otro.

MIT (Massachussets Institute of Technology)

Universidad con sede en Boston que está considerada por muchos como la mejor universidad técnica del mundo.

MMX

MultiMedia eXtensions, conjunto de nuevas instrucciones añadidas a la gama alta de los procesadores **Pentium**, con la intención de acelerar las operaciones más frecuentes en **multimedia**.

MOD

Extensión que corresponde a un tipo de ficheros de sonido.

Módem (MOdulador-DEModulador)

Aparato que permite a un ordenador enviar y recibir información por teléfono.



Moderador

Persona que se dedica a moderar las listas de correo y grupos de noticias. Es responsable de decidir qué mensajes de correo electrónico pueden incorporarse a dichos grupos y listas.

Modula-2

Lenguaje de **programación** estructurado y modular.

Modulación

Proceso que realizan los módems para adaptar la información digital a las características de las líneas telefónicas analógicas.

Monitor

Ver **pantalla**.

Mosaic

Browser de World Wide Web del NCSA. Fue el primero con funcionalidades multimedia y el que presentó las bases del modelo de publicación y difusión. Hoy en día ha sido prácticamente desbandado por rivales como Netscape o Microsoft Explorer entre otros.

MOTD

Mensaje del día. En muchos servicios Internet cuando se establece la conexión, el servidor envía un mensaje de bienvenida que puede llevar avisos interesantes relativos al uso del servicio.

Motorola

Conocido fabricante de procesadores, autor de la serie 68000 que equipaba los primeros ordenadores Macintosh de **Apple**, y coautor de los PowerPC que equipan los PowerMac.

Mouse

Ratón, en inglés.

MP3 (MPEG-1 Layer 3)

Formato de audio comprimido para ordenador, un subformato del **MPEG**.

MPEG (Motion Pictures Expert Group)

Formato de video comprimido para ordenador.

ms

Milisegundos (milésimas de segundo), unidad usada para medir tiempos de acceso.

MsDos

Ver **DOS**.

MSX

Gama de ordenadores desarrollados por diversas casas (como Sony, Philips, Toshiba, Spectravideo, etc.) a mediados-finales de los años 80, siguiendo un estándar común. Estaban basados en el procesador Z80. Tenían capacidad de realizar gráficos con 16 colores, sonido estéreo, memoria entre 32 y 128K. Posteriormente surgió una versión mejorada, denominada MSX2.

MUD (Multi User Dungeon)

Juegos virtuales fantásticos. Los MUD se ha empleado en otros contextos como un complemento en conferencias y asistencias educativas.

Multimedia

Se tiende cada vez más a que los ordenadores no sean sólo capaces de manejar información en forma de texto, sino también imágenes de gran tamaño y colorido, o incluso sonidos y secuencias de video. Esta capacidad es lo que se conoce como Multimedia.

Multiplexación

Transmisión simultánea de múltiples mensajes en un sólo canal.

Multitarea

Es cuando un ordenador es capaz de realizar más de una tarea a la vez. Puede ser en **paralelo** (si tiene más de un procesador) o **concurrente** (si sólo tiene uno).



N

National Information Infrastructure (NII)

La NII es nombre oficial de la autopista de datos de los Estados Unidos de América.

Navegador

Programa que permite **«navegar»** a través de Internet. También se denomina **«browser»**.

Navegante

Es el usuario de Internet. También conocido con los nombres de **«internauta»** o **«cibernauta»**, entre otros.

NCSA (National Center Supercomputing Applications)

Servicio de Investigación ubicado en la Universidad de Illinois donde fue desarrollado el navegador Mosaic. Origen de la mayor parte de documentos de dominio público en Internet.

Net

Palabra inglesa que significa red y que, junto al prefijo **«inter»**, da lugar al nombre Internet. En inglés se suele utilizar como diminutivo de Internet.

Netfind

Servicio Internet de búsqueda de información sobre personas y organizaciones.

Netiquette

Conjunto de reglas de convivencia de la comunidad Internet.

Netrunner

Cibernauta.

Netscape

Casa desarrolladora de **software**, creadora de programas como el conocido navegador de internet Navigator, que ahora se distribuye



junto con otras utilidades (como Messenger, para el correo electrónico, Collabra para los grupos de noticias y Composer para la creación de páginas Web) bajo el nombre de Communicator.

Newbie

Alguien nuevo en Internet, o en el mundo de los ordenadores, en general.

News

Uno de los servicios que ofrece Internet. Se trata de un foro de discusión abierta, formado por distintos grupos de noticias temáticos, en los que cualquiera puede escribir mensajes públicos y leer los existentes.

Newsgroups

Aplicación de Internet que permite crear grupos de discusión informales entre usuarios, a los cuales cualquiera puede realizar contribuciones. Desde su creación ya existes más de 10.000.

NFS (Network file System)

Sistema de archivos de red, un sistema de archivos que permite a un ordenador **«montar»** directorios y sistemas de archivo remotos, de otro(s) ordenador(es) de la red.

NIC (Network Information Center)

Centro de Información de la Red. Cualquier organización reponsable de proporcionar información acerca de una red. El NIC de la DNN, el cual desempeña un papel importante en la coordinación de Internet.

Nickname

Apodo o alias que se usa a la hora de acceder a un canal de chat.

NMI

Interrupción no enmascarable. Es la entrada de una **interrupción** que tiene la máxima prioridad y que siempre es aceptada por el **procesador**.



NNTP (Network News Transfer Protocol)

Protocolo utilizado por Usenet para transferir los ficheros de News desde un servidor a otro.

NOC (Network Operations Center)

Centro de operaciones de red; grupo que administra una red.

Nodo

Un ordenador en una red.

Notebook

Ordenador portátil (**laptop**) cuyo tamaño cerrado es similar a un A4.

NREN (National Research an Education Network)

Red Nacional de Investigación y Educación. Proyecto impulsado por el vicepresidente de los EE.UU, Al Gore, con el fin de interconectar todos los componentes de investigación y docencia americana, con la ayuda de redes de alta velocidad.

ns

Nanosegundos (milésimas de millonésimas de segundo), unidad usada para medir tiempos de acceso.

NSFnet

Red que sustituyó a Arpanet en 1987 como columna vertebral de las comunicaciones de Internet. Fue creada a iniciativa del gobierno de Estados Unidos y gestionada por la National Science Foundation.

NSP

Acrónimo de Network Service Provider, que son las compañías que proveen la conectividad a Internet a los ISP. Los NSP son conocidos también como **«carriers»** y algunos de los que operan en nuestro país son Telefónica, British Telecom o Sprint.

NT

Versión de **Windows** diseñada para entornos profesionales.

NTP (Network Time Protocol)

Protocolo de Sincronización del Tiempo.

Number Nine

Conocido fabricante de **tarjetas gráficas**.

Número IP

Un número binario de 32 cifras que se divide en cuatro subgrupos. Cada uno de los subgrupos puede ser representado como número decimal y de ahí resulta el número IP.

O

Oberon

Lenguaje de programación orientado a objetos.

Objective C

Lenguaje de **programación** orientado a objetos basado en el lenguaje C.

Océ

Conocido fabricante de plotters, copiadoras e impresoras.

OCR

Aplicación informática que trata de convertir a texto las imágenes adquiridas con un **scanner** (reconocimiento óptico de caracteres).

Octal

Sistema de numeración en base 8. Se emplean las cifras del 0 al 7, y cada posición de un número indica una potencia de 8. Por ejemplo, el número decimal 101 convertido a octal quedaría 145 ($1 \times 64 + 4 \times 8 + 5 \times 1$).

Office

Suite realizada por Microsoft, que incluye aplicaciones como Word, Excel, Outlook (y opcionalmente otras como Access o Publisher).



Olivetti

Conocido fabricante de ordenadores, impresoras, máquinas de escribir, etc.

OOP (Object Oriented Programming)

Programación Orientada a Objetos o POO.

OpenLinux

Versión del sistema operativo **Linux**, recopilada por Caldera.

ORB (Object Request Broker)

Agente de Petición de Objeto. La idea básica es la siguiente: en una aplicación cliente/servidor, los servicios a los que accedemos pueden no estar disponibles siempre en un mismo servidor, de modo que estos servicios se solicitan a un agente, que es el que realmente conecta a la aplicación cliente con la aplicación servidor, sin que la aplicación cliente necesite saber dónde están ubicados físicamente estos servicios.

Organizer

Organizador personal realizado por **Lotus**.

OS/2

Sistema operativo multitarea de **IBM** creado para ordenadores PC, hoy en día en desuso.

OS/400

Sistema operativo multitarea y multiusuario creado por **IBM** para sus sistemas AS/400.

OS

Abreviatura de Operating Sistem (**Sistema Operativo**).

OSI (Open Systems Interconnection)

Modelo para la interconexión de sistemas abiertos. Es un modelo teórico de conexión de sistemas, estructurado en 7 capas (física, enlace, red, transporte, sesión, presentación y aplicación).



Outlook

Organizador personal realizado por **Microsoft**.

P

PABX

Es un tipo de nodo de comunicaciones cuya principal utilidad es la conexión con la red telefónica. Conlleva mensajería vocal, concentrador de terminales y autoconmutador.

Packed

El término (empaquetado, en español) se refiere a un modo de comprimir los datos de tal suerte que se puede reducir a la mitad la cantidad de memoria necesaria para contenerlos.

Palmtop

Ordenador portátil (**laptop**) cuyo tamaño cerrado es similar al de la palma de la mano.

Pantalla

La pantalla (o monitor) es el dispositivo encargado de mostrar la información mientras trabajamos con el ordenador. Hoy en día es habitual que las pantallas sean de color, aunque todavía se pueden encontrar pantallas monocromas: de fósforo verde, ámbar o blanco. Su tamaño se suele indicar en **pulgadas**; por ejemplo una pantalla de 15" tiene una diagonal de $15 \cdot 2,54 = 38$ cm.

Paquete

El término se refiere a cierto software de aplicación diseñado para atender necesidades sectoriales, de un tipo de negocio, etc. Un paquete integrado contiene un conjunto de programas para atender diversas necesidades, por ejemplo: contabilidad, ventas, etiquetas,... Con frecuencia, un paquete integra aplicaciones desarrolladas por distintas firmas.

Par trenzado

Par de hilos de cobre utilizado habitualmente en sistemas de cableado.



Paradox

Gestor de **bases de datos**, realizado por **Borland**.

Paralelo

En una comunicación paralela, los **bits** de información que forman un **byte** se envían todos a la vez, por hilos distintos. Esto permite mayor velocidad que en una conexión **serie**, aunque a veces es a cambio de que la conexión sea unidireccional, o bidireccional más rápida en un sentido que en el otro.

Se habla de procesamiento paralelo cuando un ordenador es capaz de realizar más de una tarea a la vez gracias a que posee varios **procesadores** entre los que repartir el trabajo.

Pasarela

En inglés Gateway.

Pascal

Lenguaje de **programación** estructurado, de propósito general.

Password

Clave de acceso o contraseña necesario para acceder a un determinado sistema.

Patch

«**Parche**» que se aplica a un programa, normalmente con la intención de corregir algún «**bug**».

PC (Personal Computer)

Ordenador personal. Esta abreviatura proviene del IBM Personal Computer, creado por la casa IBM a principios de los 80. El PC original trabajaba con un **procesador 8086** a 4,77 **Mhz** y 64 **Kb** de memoria. Desde entonces es frecuente hablar de los «**PC**» como los ordenadores **compatibles** con el IBM PC original (capaces de usar cualquier programa que fuera diseñado para aquel), basados en procesadores de la serie **X86** de **Intel**.

PCB (Printed Circuit Board)

Placa de circuito impreso.



PCI

Tipo de arquitectura estándar de **placas base**, con ranuras de ampliación de 32 o 64 bits, usada en los equipos con procesador **Pentium** y superiores (y algunos **486**). Es la abreviatura de Peripheral Component Interconnection.

PCMCIA (Personal Computer Memory Card International Association)

Estándar en ranuras de ampliación para ordenadores portátiles.

PCX

Es la **extensión** que corresponde a un tipo de fichero gráfico de mapa de bits.

PDA (Personal Digital Assistant)

Ordenador portátil de muy reducido tamaño, diseñado como terminal de adquisición de datos o como organizador personal (asistente digital personal).

Pentium

Procesador de 32 bits realizado por **Intel**, evolución del **80486** (y **compatible** con él y con toda la familia **x86**), con velocidades a partir de 60 MHz (hasta 233 Mhz en su versión **«normal»**, y por encima de 400 Mhz en versiones mejoradas como los Pentium II). Variantes: el Pentium MMX reconoce una serie de instrucciones nuevas, pensadas para acelerar las operaciones más frecuentes en multimedia, y tenía velocidades de 133 a 233 MHz; el Pentium Pro es una versión orientada al mercado más profesional, y existen placas base que permiten montar varios de estos procesadores trabajando a la vez (en **paralelo**); el Pentium II es una mejora del MMX, que se **«pincha»** en una ranura especial (Slot 1) y tiene velocidades de 233 a 450 MHz; el Celeron es una variante más barata del Pentium II, que no incorpora **caché** de primer nivel; el Mendocino es una variante mejorada del Celeron, que incorpora 128k de caché de primer nivel.

PerfectOffice

Suite realizada por Novell, que incluye aplicaciones como WordPerfect y Quattro Pro.

Periférico

Dispositivo auxiliar que se puede conectar a un ordenador (por ejemplo: una impresora).

Pirata Informático

La práctica habitual de la copia ilegal de software, tanto en el terreno doméstico como en el ámbito empresarial, ha relegado este término a ciertos personajes con alguna aureola capaces de penetrar en bases de datos de centros clave. Sin embargo, el término alude precisamente a esta práctica no por extendida menos reprobable, que ocasiona cuantiosísimas pérdidas a la industria informática.

Pixel

Es el elemento de menor tamaño que forma una imagen («un punto»). Abreviatura de Picture Element.

Placa base

Placa de circuito impreso en la que «se pinchan» la mayoría de los demás componentes de un ordenador.

Plotter

Un tipo de **impresora** diseñado especialmente para trazar imágenes lineales. Los primeros usaban plumillas, pero hoy en día van siendo cada vez más frecuentes los de **inyección**, que tienen mayor facilidad para realizar dibujos no lineales y en múltiples colores.

Plug and Play

Es una expresión que se podría traducir por «enchufar y listo». Hace referencia a **sistemas operativos** que sean capaces de detectar automáticamente los dispositivos que se les instalen (normalmente, los propios dispositivos también deberán cumplir ciertas condiciones).

PNG (Portable Network Graphics)

Es la **extensión** que corresponde a un tipo de fichero gráfico de **mapa de bits**.

PNP

Abreviatura de **Plug and Play**.



Polling

Ver **Interrupción**.

POO

Programación Orientada a Objetos, en español (es más frecuente ver las siglas en inglés: OOP).

Portabilidad

Característica de ciertos programas que les permite ser utilizados en distintos ordenadores sin que precisen modificaciones de importancia.

Postscript

Un lenguaje gráfico de descripción de páginas, muy utilizado en impresoras de gama media y alta.

PowerMac

Ordenadores **Macintosh** de **Apple** de última generación, basados en procesadores PowerPC.

Powerpoint

Aplicación para crear presentaciones, realizada por **Microsoft**.

PPM

Páginas por minuto: es la unidad en que se mide la velocidad de impresión de las **impresoras láser** y en las de **inyección** de tinta.

PPP

Puntos por pulgada: una forma muy habitual de medir la resolución (nivel de detalle) con que puede trabajar una **impresora** o un **scanner** (en inglés, DPI)

Un protocolo estándar en **Internet** para conexiones a través del puerto serie (Point-to-Point Protocol). Es más reciente y robusto que SLIP.

Procesador de texto

Un tipo de **aplicación informática** que permite escribir textos de todo tipo, desde cartas hasta libros. Hoy en día es frecuente que

permitan usar distintos tipos de letra, incluir imágenes y tablas de datos, escribir en columnas, añadir ecuaciones matemáticas, etc.

Procesador

El **«cerebro»** del ordenador. Su velocidad de trabajo se mide en Megahertzios (**MHz**) y su capacidad de proceso por el número de **bits** que es capaz de manejar a la vez (por ejemplo: 32 bits, o 64 bits).

Programa de Comunicaciones

Es una aplicación diseñada para gestionar los datos e instrucciones en una red.

Programa

Un conjunto de órdenes para un ordenador. Cuando se trata de un programa ya terminado que se compra, se suele hablar de una **Aplicación Informática**. Los programas se deben escribir en un cierto lenguaje de programación. Los lenguajes de programación que se acercan más al lenguaje humano que al del ordenador reciben el nombre de **«lenguajes de alto nivel»** (como Pascal); los que se acercan más al ordenador son los de **«bajo nivel»** (como el ensamblador). Lo más habitual es crear los programas en un lenguaje de alto nivel (llamado **«fuente»**) y después convertirlos al lenguaje propio del ordenador (**«compilarlos»** para obtener un **«ejecutable»**).

PROM (Programmable ROM)

Memoria ROM programable.

Protegido (modo)

Los procesadores de la serie **x86** de Intel tienen, a partir del modelo 80386, varios modos de trabajo, siendo los más habituales el modo real y el modo protegido. En el modo real, el procesador trabaja como si fuera un 8086, con todas sus limitaciones: no se puede acceder directamente a más de 640K de memoria, y esta memoria está dividida en bloques (segmentos) de 64K de tamaño. En el modo protegido, se puede acceder a toda la memoria que realmente posee el ordenador, y además esta memoria está disponible de forma lineal, sin estar dividida en segmentos. (Nota: también había un modo protegido en los procesadores 80286, poco utilizado, y no compatible con el de los 80386 y superiores).



Protocolo

Normas a seguir en una cierta comunicación: formato de los datos que debe enviar el emisor, cómo debe ser cada una de las respuestas del receptor, etc.

Proxy

Software que permite a varios ordenadores acceder a **Internet** a través de una única conexión física. Según lo avanzado que sea, puede permitir acceder a páginas **Web**, FTP, correo electrónico, etc. Es frecuente que incluyan otros servicios, como cortafuegos.

Puerto

Es un elemento hardware, una especie de enchufe que permite la salida y entrada del ordenador mediante la conexión a distintos tipos de periféricos.

Pulgada

Unidad del sistema inglés de longitud, equivalente a 2,54 cm.

Punto a punto

La expresión describe un tipo de conexión en la que la comunicación se establece entre dos estaciones sin intermediarios.

Q

QuarkXpress

Uno de los paquetes de autoedición más utilizados.

Quattro

Aplicación de **hoja de cálculo** realizada por **Borland**.

R

RAM (Random Access Memory)

Memoria de acceso directo. Normalmente se usa este nombre para referirse a memorias en las que se puede leer y también escribir

(**RWM**). En los últimos **PC** es habitual que se use Fast Page Ram (386 y anteriores), EDO Ram (486 y Pentium) y SDRAM (últimos Pentium, Pentium MMX y superiores).

RAR

Extensión de ficheros comprimidos. El **compresor** correspondiente es el RAR.

Raster

Tipo de imagen (ver **BitMap**).

Rasterizar

Convertir una imagen de **vectorial** a **bitmap**.

Ratón

Dispositivo utilizado para comunicarse con el ordenador. Permite señalar zonas de la pantalla, como modo de indicar al ordenador lo que deseamos hacer.

RDA (Remote Data Acess)

Estándar de interconexión entre aplicaciones y bases de datos.

RDSI

Red Digital de Servicios Integrados: la red telefónica digital.

Real (modo)

Modo de trabajo de los procesadores **80x86** (ver **protegido**).

Realidad virtual

Concepto con el que se conoce a una serie de tecnologías que pretenden reproducir la realidad mediante la utilización de ordenadores y elementos añadidos. Generalmente, un ordenador genera una imagen falsa que el usuario contempla a través de un casco equipado con un visor especial, de manera que tiene la impresión de estar presente en la escena reproducida por el ordenador. En su grado más alto de sofisticación, los equipos de realidad virtual se completan con guantes y trajes equipados con sensores, que permiten «**percibir**» los «**estímulos**» y «**sensaciones**» generados

por el ordenador. En definitiva, el usuario percibe como real algo que no lo es. Aunque se ha aplicada mayoritariamente al mundo de los videojuegos, existen ya aplicaciones -en medicina, por ejemplo- que han permitido importantes avances en la simulación de intervenciones quirúrgicas.

Red de ordenadores

Conjunto de ordenadores conectados entre sí con el fin de compartir recursos (por ejemplo, impresoras) e información.

Red Hat

Una de las casas especializadas en realizar distribuciones de **Linux**.

Registro

En el mundo de las bases de datos, cada una de las fichas que componen una tabla.

Release

(en español, «**revisión**» o «**versión**») Es habitual que una aplicación software sufra modificaciones, mejoras o correcciones. El número de versión suele indicar el avance de los cambios. Suelen ser números correlativos, y frecuentemente son dos cifras separadas por un punto. Por ejemplo, el paso de la versión 2 a la 3 de una aplicación suele conllevar cambios significativos, mientras que el paso de la 3.0 a la 3.1 indica cambios de menor importancia; el siguiente grupo de mejoras fuertes llevaría a la versión 4.0. Hay quien afina más, utilizando tres cifras en vez de dos: 1.1.56. Algunos fabricantes usan el número de año de lanzamiento (p.ej.: Office 97) en vez de números consecutivos.

Remoto

La palabra se utiliza en tecnologías de la información para definir sistemas o elementos de sistemas que se encuentran físicamente separados de una unidad central. Un puente remoto es un dispositivo que hace posible la comunicación entre, por ejemplo, una LAN y una red de área amplia. El uso del término es muy frecuente: para referirse al mantenimiento de sistemas a distancia, al acceso a aplicaciones residentes en unidades físicamente distantes, etc; naturalmente, esto implica la utilización de un software especializado. Algunos ejemplos del uso de esta palabra: gestión remota de los datos; acceso remoto a los archivos; acceso a periféricos remotos; monitorización remota.



Reset

Ver **arranque**.

Revisión

Ver **release**.

RGB

Descomposición de colores en función de tres componentes básicos: rojo (Red), verde (Green) y azul (Blue). Es la descomposición habitual en las pantallas de ordenador. Se trata de colores aditivos: cuanto mayor es la cantidad de rojo, verde y azul, más se aproxima el color resultante al blanco.

RISC

Un tipo de procesadores que reconoce un conjunto pequeño de órdenes, pero que es capaz de responder a esas órdenes a una gran velocidad (opuesto a **CISC**).

RLL

Sistema utilizado por muchos de los primeros discos duros disponibles en equipos compatibles PC y XT.

RMI (Remote Method Invocation)

Invocación de métodos remotos, consiste en que un objeto acceda a un método (una de las funcionalidades) de otro objeto remoto (que esté situado en otro punto de una red).

ROM (Read Only Memory)

Memoria sólo de lectura.

Root

Administrador de un sistema **Unix**.

Router

Originalmente, se identificaba con el término gateway, sobretodo en referencia a la red Internet. En general, debe considerarse como



el elemento responsable de discernir cuál es el camino más adecuado para la transmisión de mensajes en una red compleja que está soportando un tráfico intenso de datos.

RS232

Es una conexión **serie** normalizada, muy frecuente en ordenadores personales. Hay dos conectores normalizados, de 9 pins (DB9) y de 25 pins (DB25).

RTB

Red Telefónica Básica: la red telefónica convencional, analógica.

Run

Ver **ejecutar**.

RWM (Red/Write Memory)

Memoria en la que se puede leer escribir.

S

S3M

Extensión que corresponde a un tipo de ficheros de sonido.

SB

Se suele usar como abreviatura de **SoundBlaster**.

Scanner

Dispositivo capaz de leer imágenes estáticas y enviarlas al ordenador. Desde el ordenador habrá la posibilidad de imprimir estas imágenes, modificarlas, etc.

SCO

Santa Cruz Operation, casa desarrolladora de uno de los **UNIX** comerciales más extendidos.



SCSI

Small Computer System Interface, una conexión estándar para diversos dispositivos como discos duros o scanners. Los discos duros SCSI suelen ser más rápidos (y más caros) que los **IDE**.

SDK (Software Development Kit)

Kit de desarrollo de software, un conjunto de **aplicaciones** para desarrollar **programas** en un determinado lenguaje o para un determinado entorno.

SDRAM

Tipo de memoria **RAM**, utilizada en equipos PC de gama alta (**Pentium II** y superiores, además de algún Pentium «**normal**»).

Serie

En una conexión serie, los **bits** de información se mandan uno tras otro. Esto hace que la comunicación sea más lenta que en la transmisión **paralelo**.

Servidor

Genéricamente, dispositivo de un sistema que resuelve las peticiones de otros elementos del sistema, denominados clientes.

Shareware

Aplicación informática que se puede copiar y distribuir libremente. Se trata de una versión de evaluación, que suele estar limitada en algún aspecto. Si la aplicación parece satisfactoria al usuario que la prueba, debe entonces pagar al autor, y a cambio recibe una versión de la aplicación sin ninguna limitación.

SIMM (Single In-line Memory Module)

Tipo de módulo de memoria RAM.

Sinclair

Casa fabricante de ordenadores, hoy desaparecida, que tuvo una época de auge con los primeros ordenadores domésticos, especialmente con su modelo ZX **Spectrum**. Fue también autora de otros modelos anteriores, como el ZX 80 o el ZX81 y posteriores (pero con menos éxito) como el QL.



SIPP

Tipo de módulo de memoria RAM (anticuado, usado en algún **286**).

Sistema operativo

Es una capa intermedia entre el ordenador y el usuario. Se podría considerar como un programa (normalmente de gran tamaño) que toma el control del ordenador y que nos proporciona las utilidades básicas. Para usos más avanzados, necesitaremos instalar **aplicaciones informáticas** como bases de datos, hojas de cálculo, programas a medida, etc.

SLIP (Serial Line Internet Protocol)

Un protocolo estándar en **Internet** para conexiones a través del puerto serie.

SmallTalk

Lenguaje de **programación** orientado a objetos.

SmartSuite

Suite realizada por Lotus, que incluye aplicaciones como WordPro, 1-2-3 y Organizer.

Software

La parte **«que no se puede tocar»** de un ordenador: los **programas** y los datos.

SoHo (Small Office - Home Office)

Se suele hablar de entornos SoHo para referirse a entornos domésticos o de pequeña empresa, en los que se puedan necesitar equipos de una potencia relativamente baja.

Solaris

Versión del sistema operativo **Unix**, desarrollada por **Sun**.

Sound Blaster

Una de las marcas de **tarjetas de sonido** más conocidas. Corresponde a toda una gama creada por la casa Creative Labs.



Spectrum

Gama de ordenadores desarrollados por Sinclair diversas casas (como Sony, Philips, Toshiba, Spectravideo, etc.) a mediados de los años 80. Estaban basados en el procesador Z80, con 16 o 48k de memoria (las primeras versiones), capacidad de realizar gráficos con 8 colores a 256x186 puntos y de emitir sonidos, y se podían conectar a cualquier televisión. Posteriormente se desarrollaron versiones mejoradas, con teclados más cómodos (Spectrum + - Plus-), unidad de cinta incorporada (Spectrum +2) o unidad de disco de 3" y 178K, memoria ampliada a 128 K y otras mejoras internas (Spectrum +3).

Spooler

Ver **buffer**.

SQL (Structured Query Language)

Un lenguaje estándar de consulta a **bases de datos**.

SRAM

Memoria **RAM** estática.

SSL (Secure Sockets Layer)

Capa de conexión segura.

StarOffice

Suite realizada por StarDivision, hoy propiedad de **Sun**, que incluye aplicaciones de proceso de textos, hoja de cálculo, base de datos, dibujo, presentaciones, y que está disponible para diversos sistemas operativos.

Streamer

Lector/grabador de cintas magnéticas especiales para ordenador. Permiten una capacidad elevada a un bajo precio, pero son más lentos que otros dispositivos como los diskettes, CD-Rom, o disco duro.

Subir

Ver **bajar**.



Subnotebook

Ordenador portátil (**laptop**) de dimensiones inferiores a un A4.

Suite

Conjunto de programas diseñados para trabajar juntos. En español se suele llamar «**Paquete Integrado**». Es frecuente que incluyan un procesador de texto, una hoja de cálculo, un organizador personal, y pueden tener otros módulos, como gestores de bases de datos, programas de gráficos o presentaciones, etc.

Sun

Casa de desarrolladora de hardware y software, que ha tenido un gran auge últimamente debido a la creación del lenguaje Java.

SuperVGA

Ver **SVGA**.

Suse

Una de las casas especializadas en realizar distribuciones de **Linux**.

SVGA

SuperVGA. **Tarjetas gráficas** de ordenadores PC y compatibles, evolución de la **VGA**. Suelen permitir trabajar a 800x600, 1024x768 y 1280x1024 puntos, con 256 colores (8 bits), 65536 colores (16 bits), 16 millones de colores (24 bits) o 4.000 millones de colores (32 bits, «**color auténtico**» o «**true color**»), dependiendo de la cantidad de memoria instalada.

SX

Variante de los procesadores **80386** y **80486**.

T

Tabla

En el mundo de las bases de datos, un conjunto de registros (fichas) que tienen una cierta homogeneidad (por ejemplo, los datos de nuestros proveedores podrían estar almacenados en una misma tabla).



Tambor

Uno de los componentes de muchas impresoras láser y copiadoras (para más detalles, ver **láser**).

Tarjeta de sonido

Dispositivo que da al ordenador la capacidad de sintetizar y emitir sonidos, así como de capturarlos. Es frecuente que un ordenador que no tenga tarjeta de sonido disponga al menos de un pequeño altavoz, que se puede controlar directamente desde el procesador para emitir sonidos de baja calidad.

Tarjeta gráfica

Dispositivo que da al ordenador la capacidad mostrar imágenes en **pantalla**. Las prestaciones de una tarjeta gráfica suelen depender de la cantidad de puntos y de colores que es capaz de mostrar, de su rapidez, y de la cantidad de memoria de que dispone (a mayor cantidad de memoria, será capaz de mostrar imágenes con más puntos y/o más colores). La tarjeta gráfica debe ir en consonancia con la pantalla o monitor. Por ejemplo, una pantalla que sólo permita mostrar 800x600 puntos o menos, no podrá sacar todo el partido a una tarjeta que alcance los 1024x768 puntos. Las más frecuentes en los **PC** han sido, de más antigua a más moderna: **Hercules**, **CGA**, **EGA**, **MCGA**, **VGA**, **SVGA**.

Tb

Abreviatura de **TeraByte**.

TCP/IP (Transmission Control Protocol/Internet Protocol)

Protocolo de comunicaciones estándar en **Internet**.

Telemática

Es un término que alude al conjunto de métodos, técnicas y servicios que resultan del uso conjunto de la información y las telecomunicaciones.

Teleproceso

Denominación para el proceso de datos desde terminales distantes con la unidad central. Es el caso típico de las transacciones que realizan, en gran volumen, las entidades financieras.

Telnet

Uno de los servicios que ofrece **Internet**: es la posibilidad de acceder remotamente a otro ordenador de la Red, y trabajar desde nuestra pantalla como si estuviésemos realmente tecleando delante de ese ordenador.

Terabyte

Múltiplo del **byte**: un terabyte son 1.024 **GigaBytes**, cerca de un billón (un millón de millones) de bytes.

Terminal

Es un aparato, situado en la periferia de la unidad central y a distancia, que permite la salida de datos que se solicitan al sistema global. Hay también terminales activos que, mediante un teclado u otro dispositivo, pueden entrar datos al sistema. Además, cierto tipo de terminales pueden ejecutar algunas operaciones de tipo general o especializadas. Y, por último, es cada vez más frecuente utilizar PCs como terminales, con lo que la consideración de éstos aumentan en rango puesto que, además de las funcionalidades propias de su conexión al host, pueden actuar de forma autónoma.

TFT (Thin Film Transistor)

Tipo de pantalla LCD en color para ordenadores portátiles. Ofrece más contraste y mejor ángulo de visión que las **Dual Scan**, pero es más cara.

TIF

Es la **extensión** que corresponde a un tipo de fichero gráfico de **mapa de bits**: el formato **TIFF**.

TIFF (Tagged Image File Format)

Uno de los tipos de fichero gráfico de **mapa de bits** más extendidos, incluso entre ordenadores de muy distintos tipos.

Token Ring

Es un protocolo para redes de área local de IBM. En síntesis consiste en la presencia de un testigo (token) que circula a través de la red. Cuando una estación o nodo desea transmitir, debe esperar al paso del testigo en condiciones de transportar la información.



Tóner

La tinta en polvo que suelen usar las impresoras láser y copiadoras (para más detalles, ver **láser**).

TPS

Transacciones por Segundo. Medida usada para evaluar la potencia de los sistemas de transmisión on-line.

Transacción

En informática, se llama transacción a la operación que modifica el estado de una base de datos, sin que los datos en sí mismos pierdan consistencia alguna.

Turbo C++

Compilador de lenguaje **C++**, desarrollado por **Borland**.

Turbo Pascal

Compilador de lenguaje **Pascal**, desarrollado por **Borland**.

U

UC2

Extensión de ficheros comprimidos. El **compresor** correspondiente es el Ultra Compressor (UC).

Unix

Sistema operativo multitarea y multiusuario.

URL (Universal Resources Locator)

Dirección de una cierta página de información dentro de **Internet**.

USB (Universal Serial Bus)

Bus serie universal, un nuevo tipo de conexión **serie** que se está imponiendo rápidamente por ciertas características como: se pueden conectar varios dispositivos a un mismo puerto (hasta 127),

se pueden conectar con el ordenador encendido, y el ordenador detecta el dispositivo del que se trata.

Usenet

Uno de los servicios que ofrece **Internet**, también conocido como **News**.

V

Vectorial

Un tipo de imágenes para ordenador, en las que se almacena información sobre las líneas y figuras geométricas que las componen. Esto permite que no pierdan definición si se amplían, al contrario de lo que ocurre con las imágenes **«Bitmap»**.

Vectorizar

Convertir una imagen **Bitmap** a **vectorial**.

VESA

Video Electronics Standards Association. Una asociación encargada de realizar estándares relacionados con las tarjetas gráficas para ordenadores. Realizó una arquitectura de palcas base de 32 bits (Vesa Local Bus o **VLB**) y definió una serie de modos de video estándar para diversas tarjetas gráficas **SVGA**.

VGA (Video Graphics Array)

Matriz gráfica de video. **Tarjeta gráfica** de ordenadores PC y compatibles, evolución de la **MCGA**, que permitía trabajar también a 16 colores con 640x480 puntos.

Videotex

Método y tecnología de acceso a bases de datos de forma interactiva.

Virtual

Esta palabra se suele usar para referirse a algo que no existe realmente, sino sólo dentro del ordenador. Las dos acepciones más habituales son **«Realidad virtual»**, referida a un espacio en 3 dimensiones creado dentro del ordenador, por el que el usuario puede



desplazarse (normalmente con la ayuda de dispositivos auxiliares, como gafas estereoscópicas, guantes o joysticks), y «**Memoria virtual**», que consiste en que un ordenador aparente tener más memoria de la que físicamente tiene, gracias a que parte del disco duro se utiliza como zona de almacenamiento intermedio, en la que se va volcando información cuando la memoria real se satura (de forma transparente, sin que el usuario tenga que hacer nada).

Virus

Un programa con intenciones malignas, que es capaz de propagarse de un fichero a otro del ordenador.

VLB

VESA Local Bus, tipo de arquitectura estándar de **placas base**, con ranuras de ampliación de 32 bits, basada en **ISA**, diseñadas especialmente para tarjetas gráficas, hoy en día abandonada.

VTAM (Virtual Telecommunications Access Method)

Es el principal sistema de gestión para operaciones de coma flotante con mainframes de IBM, entre terminales y aplicaciones. Pertenece a la arquitectura SNA.

VTP (Virtual Terminal Protocol)

Protocolo de control de transmisiones para Internet relativo a terminales.

W

WAN (Wide Area Network)

Red de área amplia.

WAV

Es la **extensión** que corresponde a un fichero de sonido (el estándar en Windows): WAVE.

Web

Ver **WWW**.

Winchester

Nombre que antiguamente se daba a los **discos duros**.

Windows

Nombre genérico de toda una familia de software diseñado por Microsoft. Las primeras versiones (hasta la 3.11) eran un entorno gráfico basado en ventanas, para el sistema operativo **Dos**. A partir de Windows 95 (Windows 95 y Windows 98) ya se trata de un sistema operativo en sí mismo, con capacidades multitarea. También existen versiones **«especiales»** de Windows, como Windows NT, diseñado para entornos profesionales, o Windows CE, para ordenadores portátiles de muy reducidas dimensiones.

WMF

Es la **extensión** que corresponde a un tipo de fichero gráfico **vectorial** (el estándar en Windows): Windows MetaFile.

Word

Procesador de textos realizado por **Microsoft**.

WordPerfect

Procesador de textos realizado inicialmente por WordPerfect Corporation y actualmente por **Corel**.

WordPro

Procesador de textos realizado por **Lotus**, evolución de otro anterior llamado AmiPro.

WordStar

Procesador de textos, que marcó un estándar bajo MsDos pero que actualmente no se continúa mejorando.

Workstation

Estación de trabajo.

World Wide Web

Ver **WWW**.



WP

Se suele usar como abreviatura de Word Processing (**procesamiento de textos**) o de **WordPerfect**.

WWW

World Wide Web: posiblemente, el servicio más conocido de **Internet**: una serie de páginas de información, con texto, imágenes (a veces, incluso otras posibilidades, como sonido o secuencias de video), y enlazadas a su vez con otras páginas que tengan información relacionada con ellas.

X

X.25

Interface estándar para conexión de terminales de datos a redes públicas. Es un protocolo de empaquetamiento conmutado, definido por Comité Consultivo de ITT y adoptado luego por ISO.

X.400

Protocolo que define la forma de los mensajes y del correo electrónico. Como el anterior, fue determinado por ITT y adoptado por ISO.

X86

Nombre genérico que se suele dar a la familia de procesadores **Intel** basados en el 8086: el **8086** original y su variante **8088**, **80286**, **386**, **486** y la actual gama **Pentium** (Pentium, Pentium Pro, Pentium MMX, Pentium II, Celeron).

Xbase

Nombre genérico que se suele dar al lenguaje de programación para bases de datos que usaba dBase y que aplicaron (y ampliaron) otras herramientas como Clipper o FoxPro.

Xenix

Versión del sistema operativo **UNIX** desarrollada por **Microsoft** a finales de los 70 y principios de los 80, diseñada específicamente para los ordenadores **compatibles** PC.



Xerox

Conocido fabricante de impresoras, copiadoras y plotters.

XLS

Extensión de los ficheros de creados con **Excel**.

XML (eXtensible Markup Language)

Lenguaje de descripción de páginas de **Internet**, diseñado con la intención de reemplazar al estándar actual **HTML**.

XMS

Ver memoria **extendida**.

XNS (Xerox Network Services)

Protocolo de comunicación de la firma Rank Xerox.

XT

El IBM XT era una variante del ordenador IBM PC original, que incluía disco duro (el PC original no).

XTI (X/Open Transport Interface)

Interface de programación para comunicaciones del tipo Peer-to-Peer, desarrollado por X/Open.

XWindows

Entorno gráfico basado en ventanas, para el sistema operativo **Unix**.

Z

Z80

Procesador de 8 bits, creado por la casa Zilog, que fue muy utilizado en la primera generación de ordenadores personales, en equipos como los Sinclair ZX Spectrum, MSX, Amstrad CPC, etc.



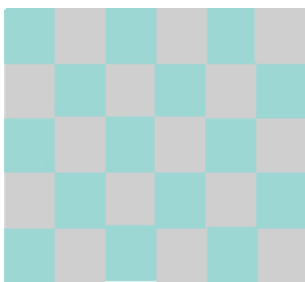
ZIP

Extensión de ficheros comprimidos. El **compresor** correspondiente suele llamarse ZIP o PKZIP.

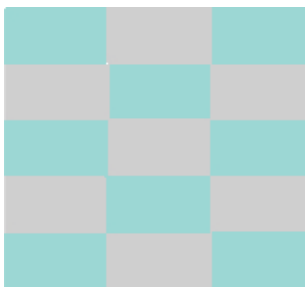
Unidad de almacenamiento similar a un **diskette**, pero con una capacidad de 100 Mb, creada por Iomega.

Unidades de Medidas

Sistema Internacional de Unidades



La observación de un fenómeno es en general, incompleta a menos que dé lugar a una información cuantitativa. Para obtener dicha información, se requiere la medición de una propiedad física. Así, la medición constituye una buena parte de la rutina diaria.



La medición es la técnica por medio de la cual asignamos un número a una propiedad física, como resultado de una comparación de dicha propiedad con otra similar tomada como patrón, la cual se ha adoptado como unidad.

Supongamos una habitación cuyo suelo está cubierto de baldosas, tal como se ve en la figura superior, tomando una baldosa como unidad, y contando el número de baldosas medimos la superficie de la habitación, 30 baldosas. En la figura inferior, la medida de la misma superficie da una cantidad diferente, 15 baldosas.

La medida de una misma magnitud física (una superficie) da lugar a dos cantidades distintas debido a que se han empleado distintas unidades de medida.

Este ejemplo, nos pone de manifiesto la necesidad de establecer una única unidad de medida para una magnitud dada, de modo que la información sea comprendida por todas las personas.

En el artículo único del **REAL DECRETO 1317/1989**, de 27 de octubre de 1989 por el que se establecen las Unidades Legales de Medida, publicado el 3 de noviembre, se dice que:

«1. El Sistema legal de Unidades de Medida obligatorio en España es el sistema métrico decimal de siete unidades bási-

cas, denominado Sistema Internacional de Unidades (SI), adoptado en la Conferencia General de Pesas y Medidas y vigente en la Comunidad Económica Europea.»

En la tabla siguiente, se recogen las distintas normativas publicadas en el Boletín Oficial del Estado (BOE).

BOE nº269 de 10 de noviembre de 1967	Ley 88/1967, de 8 de noviembre, declarando de uso legal en España el denominado Sistema Internacional de Unidades (SI)
BOE nº 110 de 8 de mayo de 1974	Decreto 1257/1974 de 25 de abril, sobre modificaciones del Sistema Internacional de Unidades, denominado SI, vigente en España por Ley 88/1967, de 8 de noviembre.
BOE nº 264 de 3 de noviembre de 1989	Real Decreto 1317/1989, de 27 de octubre, por el que se establecen las Unidades Legales de Medida.
BOE nº 21 de 24 de enero de 1990	Corrección de errores del Real Decreto 1317/1989, de 27 de octubre, por el que se establecen las Unidades Legales de Medida.
BOE nº 289 de 3 de diciembre de 1997	Real Decreto 1737/1997, de 20 de noviembre, por el que se modifica Real Decreto 1317/1989, de 27 de octubre, por el que se establecen las Unidades Legales de Medida.

ANTECEDENTES. EL SISTEMA MÉTRICO DECIMAL

Este sistema de medidas se estableció en Francia con el fin de solventar los dos grandes inconvenientes que presentaban las antiguas medidas:

- Unidades con el mismo nombre variaban de una provincia a otra.
- Las subdivisiones de las diferentes medidas no eran decimales, lo cual representaba grandes complicaciones para el cálculo.

Se trataba de crear un sistema simple y único de medidas que pudiese reproducirse con exactitud en cualquier momento y en cualquier lugar, con medios disponibles para cualquier persona.

En 1795 se instituyó en Francia el Sistema Métrico Decimal. En España fue declarado obligatorio en 1849.

El Sistema Métrico se basa en la unidad **«el metro»** con múltiplos y submúltiplos decimales. Del metro se deriva el metro cuadrado, el metro cúbico, y el kilogramo que era la masa de un decímetro cúbico de agua.

En aquella época la astronomía y la geodesia eran ciencias que habían adquirido un notable desarrollo. Se habían realizado mediciones de la longitud del arco del meridiano terrestre en varios lugares de la Tierra. Finalmente, la definición del metro fue elegida como la diezmillonésima parte de la longitud de un cuarto del meridiano terrestre.

Como la longitud del meridiano no era práctica para el uso diario, se fabricó una barra de platino, que representaba la nueva unidad de medida, y se puso bajo la custodia de los Archivos de France, junto a la unidad representativa del kilogramo, también fabricada en platino. Copias del metro y del kilogramo se distribuyeron por muchos países que adoptaron el Sistema Métrico.

La definición de metro en términos de una pieza única de metal no era satisfactoria, ya que su estabilidad no podía garantizarse a lo largo de los años, por mucho cuidado que se tuviese en su conservación.

A finales del siglo XIX se produjo un notable avance en la identificación de las líneas espectrales de los átomos. A. A. Michelson utilizó su famoso interferómetro para comparar la longitud de onda de la línea roja del cadmio con el metro. Esta línea se usó para definir la unidad denominada angstrom.

En 1960, la XI Conférence Générale des Poids et Mesures abolió la antigua definición de metro y la reemplazó por la siguiente:

«El metro es la longitud igual a 1 650 763.73 longitudes de onda en el vacío de la radiación correspondiente a la transición entre los niveles $2p_{10}$ y $2d_5$ del átomo de kriptón 86»

Este largo número se eligió de modo que el nuevo metro tuviese la misma longitud que el antiguo.

La velocidad de la luz en el vacío es una constante muy importante en física, y que se ha medido desde hace mucho tiempo de forma directa, por distintos procedimientos. Midiendo la frecuencia y la longitud de onda de alguna radiación de alta frecuencia se determina la velocidad de la luz de forma indirecta con mucha exactitud.

El valor obtenido en 1972, midiendo la frecuencia y la longitud de onda de una radiación infrarroja, fue 299 792 458 m/s con un error de ± 1.2 m/s, es decir, cuatro partes en 10^9 .

La XVII Conférence Générale des Poids et Mesures del 20 de Octubre de 1983, abolió la antigua definición de metro y promulgó la nueva:

«El metro es la longitud de trayecto recorrido en el vacío por la luz durante un tiempo de 1/299 792 458 de segundo»

La nueva definición de metro en vez de estar basada en un único objeto (la barra de platino) o en una única fuente de luz, está abierta a cualquier otra radiación cuya frecuencia sea conocida con suficiente exactitud.

La velocidad de la luz queda convencionalmente fijada y exactamente igual a 299 792 458 m/s debida a la definición convencional del término m (el metro) en su expresión.

Otra cuestión que suscita la nueva definición de metro, es la siguiente: ¿no sería más lógico definir 1/299 792 458 veces la velocidad de la luz como unidad básica de la velocidad y considerar el metro como unidad derivada? Sin embargo, la elección de las magnitudes básicas es una cuestión de conveniencia y de simplicidad en la definición de las magnitudes derivadas.

UNIDADES BÁSICAS

Magnitud	Nombre	Símbolo
Longitud	metro	m
Masa	kilogramo	kg
Tiempo	segundo	s
Intensidad de corriente eléctrica	ampere	A
Temperatura termodinámica	kelvin	K
Cantidad de sustancia	mol	mol
Intensidad luminosa	candela	cd

- Unidad de **longitud**: metro (m): El **metro** es la longitud de trayecto recorrido en el vacío por la luz durante un tiempo de 1/299792458 de segundo.
- Unidad de **masa**: El **kilogramo** (kg) es igual a la masa del prototipo internacional del kilogramo.
- Unidad de **tiempo**: El **segundo** (s) es la duración de 9 192 631 770 periodos de la radiación correspondiente a la transición entre

los dos niveles hiperfinos del estado fundamental del átomo de cesio 133.

- Unidad de **intensidad de corriente eléctrica**: El **ampere** (A) es la intensidad de una corriente constante que manteniéndose en dos conductores paralelos, rectilíneos, de longitud infinita, de sección circular despreciable y situados a una distancia de un metro uno de otro en el vacío, produciría una fuerza igual a $2 \cdot 10^{-7}$ newton por metro de longitud.
- Unidad de **temperatura termodinámica**: El **kelvin** (K), unidad de temperatura termodinámica, es la fracción $1/273,16$ de la temperatura termodinámica del punto triple del agua.

Observación: Además de la temperatura termodinámica (símbolo T) expresada en kelvins, se utiliza también la temperatura Celsius (símbolo t) definida por la ecuación $t = T - T_0$ donde $T_0 = 273,15$ K por definición.

- Unidad de **cantidad de sustancia**: El **mol** (mol) es la cantidad de sustancia de un sistema que contiene tantas entidades elementales como átomos hay en 0,012 kilogramos de carbono 12.

Cuando se emplee el mol, deben especificarse las unidades elementales, que pueden ser átomos, moléculas, iones, electrones u otras partículas o grupos especificados de tales partículas.

- Unidad de **intensidad luminosa**: La **candela** (cd) es la unidad luminosa, en una dirección dada, de una fuente que emite una radiación monocromática de frecuencia $540 \cdot 10^{12}$ hertz y cuya intensidad energética en dicha dirección es $1/683$ watt por estereorradián.

UNIDADES DERIVADAS SIN DIMENSIÓN

Magnitud	Nombre	Símbolo	Expresión en unidades SI básicas
Ángulo plano	Radián	rad	$\text{mm}^{-1} = 1$
Ángulo sólido	Estereorradián	sr	$\text{m}^2\text{m}^{-2} = 1$

- Unidad de **ángulo plano**: El **radián** (rad) es el ángulo plano comprendido entre dos radios de un círculo que, sobre la circunferencia de dicho círculo, interceptan un arco de longitud igual a la del radio.
- Unidad de **ángulo sólido**: El **estereorradián** (sr) es el ángulo sólido que, teniendo su vértice en el centro de una esfera, inter-

cepta sobre la superficie de dicha esfera un área igual a la de un cuadrado que tenga por lado el radio de la esfera.

UNIDADES SI DERIVADAS

Las unidades SI derivadas se definen de forma que sean coherentes con las unidades básicas y suplementarias, es decir, se definen por expresiones algebraicas bajo la forma de productos de potencias de las unidades SI básicas y/o suplementarias con un factor numérico igual a 1.

Varias de estas unidades SI derivadas se expresan simplemente a partir de las unidades SI básicas y suplementarias. Otras han recibido un nombre especial y un símbolo particular.

Si una unidad SI derivada puede expresarse de varias formas equivalentes utilizando, bien nombres de unidades básicas y suplementarias, o bien nombres especiales de otras unidades SI derivadas, se admite el empleo preferencial de ciertas combinaciones o de ciertos nombres especiales, con el fin de facilitar la distinción entre magnitudes que tengan las mismas dimensiones. Por ejemplo, el hertz se emplea para la frecuencia, con preferencia al segundo a la potencia menos uno, y para el momento de fuerza, se prefiere el newton metro al joule.

Unidades SI derivadas expresadas a partir de unidades básicas y suplementarias

Magnitud	Nombre	Símbolo
Superficie	metro cuadrado	m ²
Volumen	metro cúbico	m ³
Velocidad	metro por segundo	m/s
Aceleración	metro por segundo cuadrado	m/s ²
Número de ondas	metro a la potencia menos uno	m ⁻¹
Masa en volumen	kilogramo por metro cúbico	kg/m ³
Velocidad angular	radián por segundo	rad/s
Aceleración angular	radián por segundo cuadrado	rad/s ²

- Unidad de **velocidad**: Un **metro por segundo** (m/s o $m \cdot s^{-1}$) es la velocidad de un cuerpo que, con movimiento uniforme, recorre, una longitud de un metro en 1 segundo.
- Unidad de **aceleración**: Un **metro por segundo cuadrado** (m/s^2 o $m \cdot s^{-2}$) es la aceleración de un cuerpo, animado de movimiento uniformemente variado, cuya velocidad varía cada segundo, 1 m/s.
- Unidad de **número de ondas**: Un **metro a la potencia menos uno** (m^{-1}) es el número de ondas de una radiación monocromática cuya longitud de onda es igual a 1 metro.
- Unidad de **velocidad angular**: Un **radián por segundo** (rad/s o $rad \cdot s^{-1}$) es la velocidad de un cuerpo que, con una rotación uniforme alrededor de un eje fijo, gira en 1 segundo, 1 radián.
- **Unidad de aceleración angular**: Un **radián por segundo cuadrado** (rad/s^2 o $rad \cdot s^{-2}$) es la aceleración angular de un cuerpo animado de una rotación uniformemente variada alrededor de un eje fijo, cuya velocidad angular, varía 1 radián por segundo, en 1 segundo.

Unidades SI derivadas con nombres y símbolos especiales

Magnitud	Nombre	Símbolo	Expresión en otras unidades SI	Expresión en unidades SI básicas
Frecuencia	hertz	Hz		s^{-1}
Fuerza	newton	N		$m \cdot kg \cdot s^{-2}$
Presión	pascal	Pa	$N \cdot m^{-2}$	$m^{-1} \cdot kg \cdot s^{-2}$
Energía, trabajo, cantidad de calor	joule	J	$N \cdot m$	$m^2 \cdot kg \cdot s^{-2}$
Potencia	watt	W	$J \cdot s^{-1}$	$m^2 \cdot kg \cdot s^{-3}$
Cantidad de electricidad, carga eléctrica	coulomb	C		$s \cdot A$

(continúa)

(continuación)

Magnitud	Nombre	Símbolo	Expresión en otras unidades SI	Expresión en unidades SI básicas
Potencial eléctrico, fuerza electromotriz	volt	V	$W \cdot A^{-1}$	$m^2 \cdot kg \cdot s^{-3} \cdot A^{-1}$
Resistencia eléctrica	ohm	Ω	$V \cdot A^{-1}$	$m^2 \cdot kg \cdot s^{-3} \cdot A^{-2}$
Capacidad eléctrica	farad	F	$C \cdot V^{-1}$	$m^{-2} \cdot kg^{-1} \cdot s^4 \cdot A^2$
Flujo magnético	weber	Wb	$V \cdot s$	$m^2 \cdot kg \cdot s^{-2} \cdot A^{-1}$
Inducción magnética	tesla	T	$Wb \cdot m^{-2}$	$kg \cdot s^{-2} \cdot A^{-1}$
Inductancia	henry	H	$Wb \cdot A^{-1}$	$m^2 \cdot kg \cdot s^{-2} \cdot A^{-2}$

- Unidad de **frecuencia**: Un **hertz** (Hz) es la frecuencia de un fenómeno periódico cuyo periodo es 1 segundo.
- Unidad de **fuerza**: Un **newton** (N) es la fuerza que, aplicada a un cuerpo que tiene una masa de 1 kilogramo, le comunica una aceleración de 1 metro por segundo cuadrado.
- Unidad de **presión**: Un **pascal** (Pa) es la presión uniforme que, actuando sobre una superficie plana de 1 metro cuadrado, ejerce perpendicularmente a esta superficie una fuerza total de 1 newton.
- Unidad de **energía, trabajo, cantidad de calor**: Un **joule** (J) es el trabajo producido por una fuerza de 1 newton, cuyo punto de aplicación se desplaza 1 metro en la dirección de la fuerza.
- Unidad de **potencia, flujo radiante**: Un **watt** (W) es la potencia que da lugar a una producción de energía igual a 1 joule por segundo.
- Unidad de **cantidad de electricidad, carga eléctrica**: Un **coulomb** (C) es la cantidad de electricidad transportada en 1 segundo por una corriente de intensidad 1 ampere.
- Unidad de **potencial eléctrico, fuerza electromotriz**: Un **volt** (V) es la diferencia de potencial eléctrico que existe entre dos puntos de un hilo conductor que transporta una corriente de in-

tensidad constante de 1 ampere cuando la potencia disipada entre estos puntos es igual a 1 watt.

- Unidad de **resistencia eléctrica**: Un **ohm** (W) es la resistencia eléctrica que existe entre dos puntos de un conductor cuando una diferencia de potencial constante de 1 volt aplicada entre estos dos puntos produce, en dicho conductor, una corriente de intensidad 1 ampere, cuando no haya fuerza electromotriz en el conductor.
- Unidad de **capacidad eléctrica**: Un **farad** (F) es la capacidad de un condensador eléctrico que entre sus armaduras aparece una diferencia de potencial eléctrico de 1 volt, cuando está cargado con una cantidad de electricidad igual a 1 coulomb.
- Unidad de **flujo magnético**: Un **weber** (Wb) es el flujo magnético que, al atravesar un circuito de una sola espiral produce en la misma una fuerza electromotriz de 1 volt si se anula dicho flujo en un segundo por decaimiento uniforme.
- Unidad de **inducción magnética**: Una **tesla** (T) es la inducción magnética uniforme que, repartida normalmente sobre una superficie de 1 metro cuadrado, produce a través de esta superficie un flujo magnético total de 1 weber.
- Unidad de **inductancia**: Un **henry** (H) es la inductancia eléctrica de un circuito cerrado en el que se produce una fuerza electromotriz de 1 volt, cuando la corriente eléctrica que recorre el circuito varía uniformemente a razón de 1 ampere por segundo.

Unidades SI derivadas expresadas a partir de las que tienen nombres especiales

Magnitud	Nombre	Símbolo	Expresión en unidades SI básicas
Viscosidad dinámica	pascal segundo	Pa•s	$m^{-1} \cdot kg \cdot s^{-1}$
Entropía	joule por kelvin	J/K	$m^2 \cdot kg \cdot s^{-2} \cdot K^{-1}$
Capacidad térmica másica	joule por kilogramo kelvin	J/(kg•K)	$m^2 \cdot s^{-2} \cdot K^{-1}$
Conductividad térmica	watt por metro kelvin	W/(m•K)	$m \cdot kg \cdot s^{-3} \cdot K^{-1}$

(continúa)

(continuación)

Magnitud	Nombre	Símbolo	Expresión en unidades SI básicas
Intensidad del campo eléctrico	volt por metro	V/m	$m \cdot kg \cdot s^{-3} \cdot A^{-1}$

- Unidad de **viscosidad dinámica**: Un **pascal segundo** (Pa•s) es la viscosidad dinámica de un fluido homogéneo, en el cual, el movimiento rectilíneo y uniforme de una superficie plana de 1 metro cuadrado, da lugar a una fuerza retardatriz de 1 newton, cuando hay una diferencia de velocidad de 1 metro por segundo entre dos planos paralelos separados por 1 metro de distancia.
- Unidad de **entropía**: Un **joule por kelvin** (J/K) es el aumento de entropía de un sistema que recibe una cantidad de calor de 1 joule, a la temperatura termodinámica constante de 1 kelvin, siempre que en el sistema no tenga lugar ninguna transformación irreversible.
- Unidad de **capacidad térmica másica**: Un **joule por kilogramo kelvin** (J/(kg•K)) es la capacidad térmica másica de un cuerpo homogéneo de una masa de 1 kilogramo, en el que el aporte de una cantidad de calor de 1 joule, produce una elevación de temperatura termodinámica de 1 kelvin.
- Unidad de **conductividad térmica**: Un **watt por metro kelvin** (W/(m•K)) es la conductividad térmica de un cuerpo homogéneo isótropo, en la que una diferencia de temperatura de 1 kelvin entre dos planos paralelos, de área 1 metro cuadrado y distantes 1 metro, produce entre estos planos un flujo térmico de 1 watt.
- Unidad de **intensidad del campo eléctrico**: Un **volt por metro** (V/m) es la intensidad de un campo eléctrico, que ejerce una fuerza de 1 newton sobre un cuerpo cargado con una cantidad de electricidad de 1 coulomb.

Nombres y símbolos especiales de múltiplos y submúltiplos decimales de unidades SI autorizados

Magnitud	Nombre	Símbolo	Relación
Volumen	litro	l o L	$1 \text{ dm}^3 = 10^{-3} \text{ m}^3$
Masa	tonelada	t	10^3 kg
Presión y tensión	bar	bar	10^5 Pa

Unidades definidas a partir de las unidades SI, pero que no son múltiplos o submúltiplos decimales de dichas unidades

Magnitud	Nombre	Símbolo	Relación
Ángulo plano	vuelta		1 vuelta = 2π rad
	grado	°	$(\pi/180)$ rad
	minuto de ángulo	'	$\pi/10800$) rad
	segundo de ángulo	"	$\pi/648000$) rad
Tiempo	minuto	min	60 s
	hora	h	3600 s
	día	d	86400 s

Unidades en uso con el Sistema Internacional cuyo valor en unidades SI se ha obtenido experimentalmente

Magnitud	Nombre	Símbolo	Valor en unidades SI
Masa	unidad de masa atómica	u	$1,6605402 \cdot 10^{-27}$ kg
Energía	electronvolt	eV	$1,60217733 \cdot 10^{-19}$ J

MÚLTIPLOS Y SUBMÚLTIPLOS DECIMALES

Factor	Prefijo	Símbolo	Factor	Prefijo	Símbolo
10^{24}	yotta	Y	10^{-1}	deci	d
10^{21}	zeta	Z	10^{-2}	centi	c
10^{18}	exa	E	10^{-3}	milli	m
10^{15}	peta	P	10^{-6}	micro	μ
10^{12}	tera	T	10^{-9}	nano	n
10^9	giga	G	10^{-12}	pico	p
10^6	mega	M	10^{-15}	femto	f

(continúa)

(continuación)

Factor	Prefijo	Símbolo	Factor	Prefijo	Símbolo
10^3	kilo	k	10^{-18}	atto	a
10^2	hecto	h	10^{-21}	zepto	z
10^1	deca	da	10^{-24}	yocto	y

ESCRITURA DE LOS SÍMBOLOS

Los símbolos de las Unidades SI, con raras excepciones como en caso del ohm (Ω), se expresan en caracteres romanos, en general, con minúsculas; sin embargo, si dichos símbolos corresponden a unidades derivadas de nombre propios, su letra inicial es mayúscula. Ejemplo: A de ampere, J de joule.

Los símbolos no van seguidos de punto, ni toman la s para el plural. Por ejemplo, se escribe 5 kg, no 5 kgs.

Cuando el símbolo de un múltiplos o de un submúltiplo de una unidad lleva exponente, ésta afecta no solamente a la parte del símbolo que designa la unidad, sino al conjunto del símbolo. Por ejemplo, km^2 significa $(\text{km})^2$, área de un cuadrado que tiene un km de lado, o sea 10^6 metros cuadrados y nunca $\text{k}(\text{m}^2)$, lo que correspondería a 1000 metros cuadrados.

El símbolo de la unidad sigue al símbolo del prefijo, sin espacio. Por ejemplo, cm, mm, etc.

El producto de los símbolos de dos o más unidades se indica con preferencia por medio de un punto, como símbolo de multiplicación. Por ejemplo, newton-metro se puede escribir $\text{N}\cdot\text{m}$ Nm, nunca mN, que significa milinewton.

Cuando una unidad derivada sea el cociente de otras dos, se puede utilizar la barra oblicua (/), la barra horizontal o bien potencias negativas, para evitar el denominador: m/s , $\text{m}\cdot\text{s}^{-1}$.

No se debe introducir en una misma línea más de una barra oblicua, a menos que se añadan paréntesis, a fin de evitar toda ambigüedad. En los casos complejos pueden utilizarse paréntesis o potencias negativas: m/s^2 o bien $\text{m}\cdot\text{s}^{-2}$ pero no $\text{m}/\text{s}/\text{s}$, $(\text{Pa}\cdot\text{s})/(\text{kg}/\text{m}^3)$ pero no $\text{Pa}\cdot\text{s}/\text{kg}/\text{m}^3$.

Los nombres de las unidades debidos a nombres propios de científicos eminentes deben de escribirse con idéntica ortografía que el nombre de éstos, pero con minúscula inicial. No obstante, serán igualmente aceptables sus denominaciones castellanizadas de uso habitual, siempre que estén reconocidas por la Real Academia de la Lengua. Por ejemplo: amperio, voltio, faradio, culombio, julio, ohmio, watio, weberio.

Los nombres de las unidades toman una s en el plural (ejemplo 10 newtons) excepto las que terminan en s, x ó z.

En los números, la coma se utiliza solamente para separar la parte entera de la decimal. Para facilitar la lectura, los números pueden ser divididos en grupos de tres cifras (a partir de la coma, si hay alguna), estos grupos no se separan por puntos ni comas. La separación en grupos no se utiliza para los números de cuatro cifras que designan un año.

Magnitudes, Unidades y Símbolos

CINEMÁTICA

Magnitud física	Símbolo	Unidad SI
tiempo	t	s
posición	x	m
velocidad	v	m s^{-1}
aceleración	a	m s^{-2}
ángulo plano	θ	rad
velocidad angular	ω	rad/s
aceleración angular	α	$\text{rad} \cdot \text{s}^{-2}$
radio	r	m
longitud de arco	s	m
área	A, S	m^2
volumen	V	m^3
ángulo sólido	Ω	sr
frecuencia	f	Hz
frecuencia angular ($=2\pi f$)	ω	$\text{s}^{-1}, \text{rad s}^{-1}$

DINÁMICA

Magnitud física	Símbolo	Unidad SI
masa	m	kg
momento lineal	\mathbf{p}	kg m s ⁻¹
fuerza	\mathbf{F}	N (= kg m s ⁻²)
momento de una fuerza	\mathbf{M}	N•m
momento de inercia	I	kg m ²
momento angular	\mathbf{L}	kg m ² s ⁻¹ rad (= J s)
energía	E	J
energía potencial	E_p, V	J
energía cinética	E_k	J
trabajo	W	J
potencia	P	W
densidad (masa)	ρ	kg m ⁻³
presión	p	Pa

TERMODINÁMICA

Magnitud física	Símbolo	Unidad SI
calor	Q	J
trabajo	W	J
temperatura termodinámica	T	K
temperatura Celsius	t	°C
energía interna	U	J
entropía	S	J K ⁻¹
capacidad calorífica	C	J K ⁻¹
razón C_p / C_v	γ	1

ELECTROMAGNETISMO

Magnitud física	Símbolo	Unidad SI
carga eléctrica	Q	C
densidad de carga	ρ	$C\ m^{-3}$
corriente eléctrica	I, i	A
densidad de corriente eléctrica	j	$A\ m^{-2}$
potencial eléctrico	V	V
diferencia de potencial, voltaje	ΔV	V
campo eléctrico	E	$V\ m^{-1}$
capacidad	C	F
permitividad eléctrica	ϵ	$F\ m^{-1}$
permitividad relativa	ϵ_r	1
momento dipolar eléctrico	p	C m
flujo magnético	Φ	Wb
campo magnético	B	T
permeabilidad	μ	$H\ m^{-1}, N\ A^{-2}$
permeabilidad relativa	μ_r	1
resistencia	R	Ω
resistividad	ρ	$\Omega\ m$
autoinducción	L	H
inducción mutua	M	H
constante de tiempo	τ	s

CONSTANTES FUNDAMENTALES

Constante	Símbolo	Valor
Velocidad de la luz	c	$2.9979 \cdot 10^8\ m \cdot s^{-1}$
Carga elemental	e	$1.6021 \cdot 10^{-19}\ C$

(continúa)

(continuación)

Constante	Símbolo	Valor
Masa en reposo del electrón	m_e	$9.1091 \cdot 10^{-31} \text{ kg}$
Masa en reposo del protón	m_p	$1.6725 \cdot 10^{-27} \text{ kg}$
Constante de Planck	h	$6.6256 \cdot 10^{-34} \text{ J}\cdot\text{s}$
Constante de Avogadro	N_A	$6.0225 \cdot 10^{23} \text{ mol}^{-1}$
Constante de Boltzmann	k	$1.3805 \cdot 10^{-23} \text{ J}\cdot\text{K}^{-1}$
Constante de los gases	R	$8.3143 \text{ J}\cdot\text{K}^{-1}\cdot\text{mol}^{-1}$
Permitividad del vacío	ϵ_0	$8.854412 \text{ N}^{-1}\cdot\text{m}^{-2}\cdot\text{C}^2$
Permeabilidad del vacío	μ_0	$1.2566 \cdot 10^{-6} \text{ m}\cdot\text{kg}\cdot\text{C}^{-2}$
Constante de gravitación	G	$6.670 \cdot 10^{-11} \text{ N}\cdot\text{m}^2\cdot\text{kg}^{-2}$
Aceleración de la gravedad a nivel del mar	g	$9.7805 \text{ m}\cdot\text{s}^{-2}$

Equivalencia de Unidades

Si bien la mayoría de los países del mundo han adoptado el SISTEMA INTERNACIONAL DE UNIDADES (S.I.), los países de origen sajón tardarán aún algún tiempo en adoptar las nuevas unidades, en razón de lo acentuado de sus costumbres en utilizar los antiguos sistemas.

Mientras ello no ocurra, será necesario tener en claro las equivalencias de las respectivas unidades.

LONGITUD

	SISTEMA INTERNACIONAL			Pulgada (Inch) in ó "	Pie (Foot) ft ó '	Yarda (Yard) yd
	milímetro mm	centímetro cm	metro m			
1 milímetro =	1	0,1	0,001	0,0394	0,0033	0,0011
1 centímetro =	10	1	0,01	0,3937	0,0328	0,0109
1 metro =	1000	100	1	39,3701	3,2809	1,0936
1 pulgada =	25,4	2,54	0,0254	1	0,0833	0,0278
1 pie =	304,8	30,48	0,3048	12	1	0,3333
1 yarda =	914,4	91,44	0,9144	36	3	1

	S.I.	Milla	Estadio	Cadena	Rod	Braza	Yarda	Pie
	metro m	Estatuto (mile)	(furlong)	(chain)	(= perch) rd	(fathom)	(yard) Yd	(foot) ft
1 metro = 1 milla estatuto =	1 1609,344	0,00062 1	0,00497 8	0,0497 80	0,1988 320	0,5468 880	1.0936 1760	3,2808 5280
1 estadio = 1 cadena =	201,168 20,1168	- -	1 -	10 1	40 4	110 11	220 22	660 66
1 rod = 1 braza =	5,0292 1,8288	- -	- -	- -	1 -	2 3/4 1	5 1/2 2	16 1/2 6
1 yarda = 1 pie =	0,9144 0,3048	- -	- -	- -	- -	- -	1 -	3 -

1 Milla Marina Británica

(U.K. Naval Mile) = 1853,18 m

1 yarda = 3 pies

1 Milla Marina

Internacional = 1852 m

1 pie = 12 pulgadas

1 Milla de Londres

= 5000 pies = 1524 m

1 pulgada = 12 líneas

Unidades Marítimas

1 Grado (degree) = 111,12 Km

= 60 Millas Marinas

1 Milla Marina = 1,852 Km

= 10 Cables

1 Cable = 185,20 m

≈ 100 Brazas

Otras Unidades Sajonas

1 Mano (hand) = 0,1016 m

= 4 pulg.

1 Span = 0,2286 m

= 9 pulg.

1 Link = 0,201168 m

= 7,92 pulg.

1 Rod = 25 link

1 Cadena (Chain) = 100 link

Medidas Argentinas Antiguas

1 legua = 40 cuadras = 6000 varas = 5196 m

1 cuadra = 150 varas = 129,90 m

1 vara = 3 pies (aprox) = 0,866 m

Otras Unidades de Longitud

1 Angstrom (A)	= 10^{-10} m
1 Unidad Astronómica (ua)	= $1,496 \times 10^{11}$ m
1 Parsec (pc)	= $3,0857 \times 10^{16}$ m
1 Año Luz (al)	= $9,4605 \times 10^{15}$ m

SUPERFICIE

	S.I.			pulgada cuadrada pulg ² in ²	pie cuadrado pie ² ft ²	yarda cuadrada Yd ²
	mm ²	cm ²	m ²			
1 mm ² =	1	0,01	-	-	-	-
1 cm ² =	100	1	0,0001	0,155	-	-
1 m ² =	-	10000	1	1550	10,764	1,196
1 pulg ² =	645,16	6,4516	0,000645	1	0,006944	0,0007716
1 pie ² =	92903	929,03	0,093	144	1	0,111
1 yarda ² =	-	8361,27	0,836	1296	9	1

	S.I.	área a	hectárea ha	acre ac	1/4 acre (rood)	yarda cuadrada Yd ²
	m ²					
1 m ² =	1	0,01	0,0001	0,000247	-	1,19599
1 área =	100	1	0,01	0,0247	0,09884	119,599
1 hectárea =	10000	100	1	2,471	9,88422	11959,9
1 acre =	4046,86	40,47	0,4047	1	4	4840
1 1/4 acre =	1011,71	10,12	0,1012	-0,25	1	1210
1 yarda ² =	0,836127	83,61	-	-	-	1

	S.I.	hectárea ha	milla cuadrada (square mile) mile ²	perch ² o rod ² rd ²	acre ac	yarda cuadrada Yd ²
	m ²					
1 m ² =	1	0,0001	-	-	0,000247	1,19599
1 hectárea =	10000	1	0,003861	0,3954	2,47105	11959,9
1 milla cuadrada =	-	258,999	1	102400	640	-
1 rod ² =	25293	2,5293	-	1	0,006	30,25
1 acre ² =	4046,86	0,404686	0,00156	166,67	1	4840
1 yarda cuadrada =	0,836127	-	-	0,03306	-	1

VOLUMEN (CAPACIDAD)

	metro cúbico m ³	decímetro cúbico o litro dm ³ ó l	pie cúbico ft ³	yarda cúbica yd ³
1 m ³ = 1 dm ³ =	1 0,001	1000 1	35,3147 0,0353147	1,30795 0,001308
1 ft ³ = 1 yd ³ =	0,0283168 0,764555	28,3168 764,555	1 27	0,037037 1

(Volumen)	dm ³ ó l	pulg ³ in ³	pie ³ ft ³
1 dm ³ ó l =	1	61,0237	0,0353147
1 pulg ³ =	0,0163871	1	0,00058
1 pie ³ =	28,3168	1728	1

Medidas de capacidad para líquidos en Estados Unidos (United States - US)

1 barrel	= 31,5 gallons US	= 119,241,5 litros o dm ³
1 firkin	= 9 gallons US	= 34,069 litros o dm ³
1 gallon US	= 8 pint	= 3,78541 litros o dm ³
1 liquid quart	= 2 pint	= 0,946359 litros o dm ³
1 liquid pint	= 16 fluid ounce	= 0,473176 litros o dm ³
1 gill	= 4 fluid ounce	= 0,118294 litros o dm ³
1 fluid ounce	= 8 fluid dracm	= 29,5735 cm ³
1 fluid dracm	= 60 min	= 3,6967 cm ³
1 minim		= 0,061611 cm ³

Medidas de capacidad para mercancías sólidas en Estados Unidos (US)

1 barrel	= 26,25 gallon US	= 115,600 litros o dm ³
1 bushel US	= 8 gallon US	= 35,2391 litros o dm ³
1 peck	= 2 gallon US (dry)	= 8,80982 litros o dm ³
1 gallon US (dry)	= 4 quart	= 4,40491 litros o dm ³
1 quart	= 2 pint	= 1,10123 litros o dm ³
1 pint (dry)		= 0,55061 litros o dm ³

Medidas de capacidad para líquidos en Gran Bretaña (United Kingdom - UK)

1 barrel	= 36 gallons	= 163,7 litros o dm ³
1 coomb	= 32 gallons	= 145,4748 litros o dm ³
1 bag	= 24 gallons	= 109,106 litros o dm ³
1 strike	= 16 gallons	= 72,7274 litros o dm ³
1 bushel	= 8 gallons	= 36,3687 litros o dm ³
1 peck	= 2 gallons	= 9,0927 litros o dm ³
1 gallon imperial	= 8 pints	= 4,54609 litros o dm ³
1 quart	= 2 pints	= 1,13652 litros o dm ³
1 pint	= 20 fluid ounces	= 0,568261 litros o dm ³
1 gill	= 5 fluid ounces	= 0,142065 litros o dm ³
1 fluid ounce	= 8 fluid dracms	= 28,4131 cm ³
1 fluid dracm	= 60 minims	= 3,55163 cm ³
1 minim UK		= 0,0591939 cm ³

Medidas de capacidad para mercancías sólidas en Gran Bretaña (United Kingdom - UK)

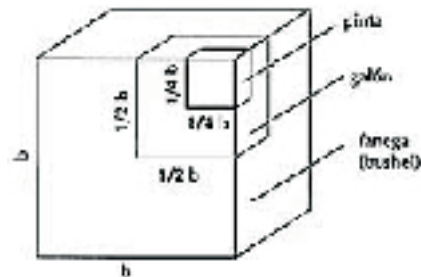
1 load (wey)	= 40 bushels	= 1454,748 litros o dm ³
1 quarter (soam)	= 8 bushels	= 290,9496 litros o dm ³
1 barrel	= 4,5 bushels	= 181,8435 litros o dm ³
1 coomb	= 4 bushels	= 145,4748 litros o dm ³
1 sack (bag)	= 3 bushels	= 109,1062 litros o dm ³
1 strike	= 2 bushels	= 72,7374 litros o dm ³
1 bushel	= 8 gallons UK	= 36,3687 litros o dm ³
1 bucket	= 4 imperial gallons (UK)	= 18,1843 litros o dm ³
1 peck	= 2 imperial gallons (UK)	= 9,0922 litros o dm ³
1 gallon	= 4 quarts (imperial)	= 4,5461 litros o dm ³
1 quartem	= 2 quarts	= 2,2730 litros o dm ³
1 quart	= 2 pints	= 1,1365 litros o dm ³
1 pint	= 4 gills	= 0,568261 litros o dm ³
1 gill		= 0,142065 litros o dm ³

Traducciones:

Barrel: barril
 Gallon: galón
 Liquid: líquido o fluido
 Quart: cuarto
 Pint: pinta
 Ounce: onza
 Dracm: dracma

Dry: seca
 Fluid: fluido
 Bushel: fanega
 Minim: mínima
 Sack ó bag: bolsa
 Buncket: balde.

**Medidas de capacidad sajonas
(Justificación de sus proporciones)**



1 bushel = 8 galones

1 galón = 8 pintas

SISTEMA INTERNACIONAL DE MEDIDAS (SIMELA)

Longitud

1 km (kilómetro) = 1000 m (metros)
 1 hm (hectómetro) = 100 m (metros)
 1 dam (decámetro) = 10 m
 1 m = 10 dm (decímetros)
 = 100 cm (centímetros)
 = 1000 mm (milímetros)

Superficie

1 km² = 1.000.000 m² (metros cuadrados)
 1 hm² = 10.000 m²
 = 1 Ha (hectárea) (no pertenece al SI)
 1 dam² = 100 m²
 = 1 a (área) (no pertenece al SI)
 1 m² = 100 cm² (decímetros cuadrados)
 = 10.000 cm²
 = 1.000.000 mm²

Volumen o capacidad

1 m³ (metro cúbico) = 1.000 dm³
 = 1 l (litro)
 = 1.000.000 cm³
 1 dm³ (decímetro cúbico) = 1.000 cm³
 = 1.000.000 mm³
 1 cm³ (centímetro cúbico) = 1.000 mm³

Medir áreas y longitudes

En el estudio de una cuenca hidrográfica con frecuencia necesitamos medir superficies y longitudes.

En otras ocasiones, la medida de una superficie no es sobre un mapa, sino el área comprendida en un gráfico: por ejemplo, el área bajo un hidrograma.

MEDIDA DE LONGITUDES

Estamos hablando, lógicamente de medir una línea irregular, de modo que no puede utilizarse una regla. Los casos típicos son medir la longitud de un cauce o medir un recorrido que hemos trazado sobre un plano.

La herramienta para realizar esta medida se denomina **curvímetro**, aparato dotado de una pequeña rueda con la que recorremos la línea a medir.

Existen modelos **«digitales»** y de aguja (como el de la foto). El procedimiento de medida es el mismo, la única diferencia es el modo de mostrar la lectura. Existen modelos tan sofisticados que envían las lecturas directamente al ordenador (parece una complicación innecesaria: el más elemental será el mejor).



Es un aparato relativamente barato (desde unos 20 euros los modelos más sencillos como el de la foto, hasta más de 100 euros los modelos sofisticados).

Debemos mantener el curvímetro aproximadamente vertical al recorrer la línea que deseamos medir.

Comprobación del aparato: medir una línea recta de longitud conocida, por ejemplo, recorrer con el curvímetro el borde de una regla a lo largo de 20 cm, igual que cuando hacemos una línea con un lápiz y una regla.

Hay que tener en cuenta que si la escala del mapa es grande, por ejemplo 1:200.000, el trazado dibujado de un cauce o un cambio puede no reflejar exactamente todas las curvas reales del río o recorri-

do que medimos: la longitud del río en el papel podría ser inferior a la longitud real.

MEDIDA DE ÁREAS CON PLANÍMETRO

El instrumento natural para medir una superficie irregular es un **planímetro**, y su principal problema es su precio elevado. Igual que el curvímetro, el funcionamiento es absolutamente mecánico, de modo que las teclas y la pantalla de los modelos modernos lo único que aportan es una lectura más cómoda.



Planímetro con lectura mecánica

En cualquiera de los tipos la superficie se mide por el número de vueltas que ha dado una rueda que tiene el planímetro por su parte de abajo. La rueda a veces gira en un sentido, a veces al revés, y a veces no gira porque se mueve lateralmente. No obstante, si el recorrido comienza y termina exactamente en el mismo punto, nos indica la superficie comprendida.



Planímetro de lectura digital sin punto fijo

Los modelos más comunes disponen de un punto fijo, con lo que la superficie a medir está limitada por el tamaño del brazo del aparato. Si la superficie a medir es mayor, es simple trocearla mediante líneas, medir separadamente cada una de las partes y sumar los resultados.

Otros modelos de planímetro son de carro móvil, de modo que pueden medir superficies de cualquier tamaño.

Planímetro con un punto fijo

Utilización básica: Recorrer el perímetro del área a medir en el sentido de las agujas del reloj, comenzando en cualquier punto y **terminando exactamente en el mismo punto en que se comenzó** (se maneja una lupa en cuyo centro hay una cruz o un punto).

Por pasos:

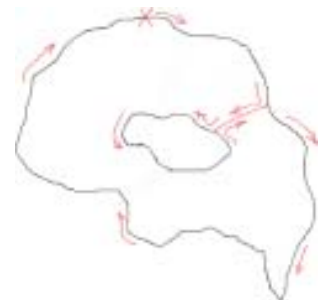
- Situamos el planímetro de manera que a lo largo de todo el circuito no vaya a quedar demasiado cerrado ni demasiado abierto.
- Nos aseguramos que el punto fijo está bien fijo y situamos el punto de medida sobre el punto del recorrido elegido para empezar (que hemos marcado). El papel no debe moverse; el manejo en la foto no es correcto: se debe trabajar con un papel grande para que todo el planímetro, incluido el punto fijo queden sobre el papel (no como en la foto).
- Recorremos el perímetro con la mayor precisión posible en el sentido de las agujas del reloj hasta llegar de nuevo al punto de partida.



Planímetro de polo fijo con lectura digital

Consejos

- Preferible calcar la superficie a medir sobre papel vegetal de tamaño suficiente, para evitar que la rueda tropiece con bordes o dobleces del papel (de nuevo la foto está mal, el aparato puede tropezar con el borde del papel).
- Algunos planímetros se pueden ajustar dependiendo de la escala del mapa. Mejor no complicarse: medimos cm^2 del papel y después calculamos manualmente a cuantos km^2 equivalen aquellos cm^2 (por ejemplo, a escala 1:50.000, $1 \text{ cm}^2 = 0,25 \text{ km}^2$).
- Comprobación simple y necesaria: Planimentar un rectángulo conocido, por ejemplo de 10 x 10 cm (sobre un papel milimetrado, por ejemplo) y verificar la superficie medida por el planímetro.
- Si el área medida tiene «**agujeros**» se pueden medir después y restar a mano, pero es muy cómodo dibujar una línea cualquiera para llegar al perímetro interior, ir y volver por la misma línea y recorrer el «**agujero**» en sentido contrario: El planímetro resta ese área interior (esto no se presenta al medir cuencas, pero sí en otro tipo de superficies).



MEDIDA DE ÁREAS CON PAPEL MILIMETRADO

Calcamos la superficie a medir sobre un papel milimetrado de calidad y contamos cuadros. El trabajo es relativamente rápido y la precisión aceptable.



Primero contamos cuadros grandes (cm^2 o cuadros de $5 \times 5 \text{ mm}$, según el tamaño de la superficie) y finalmente mm^2 en las zonas de los bordes.

En el ejemplo de la figura adjunta, hemos contado en primer lugar 30 cuadros de un cuarto de cm^2 ($5 \times 5 \text{ mm} = 25 \text{ mm}^2$ cada uno), y después vamos anotando los que están incompletos: +3 mm^2 , +6 mm^2 , etc. En los que están **casi** completos se cuentan los mm^2 que faltan (si es -4, ese cuadro tendrá $25 - 4 = 21 \text{ mm}^2$).

Es evidente que al final obtenemos mm^2 del papel. Para obtener unidades del mundo real:

$$100 \text{ mm}^2 = 1 \text{ cm}^2$$

$$\text{Escala } 1:25.000: 1 \text{ cm}^2 = 62500 \text{ m}^2$$

$$\text{Escala } 1:50.000: 1 \text{ cm}^2 = 250.000 \text{ m}^2 = 0,25 \text{ km}^2$$

$$\text{Escala } 1:100.000: 1 \text{ cm}^2 = 1 \text{ km}^2$$

MEDIDA DE ÁREAS Y LONGITUDES CON ORDENADOR

Existen diversos programas (software) que pueden utilizar medidas de longitudes y superficies.

Realizan esta tarea sin problemas los SIG (Sistemas de Información Geográfica) o CAD (Diseño asistido por ordenador). La utilización de estos programas no es sencilla y su uso no está generalizado.

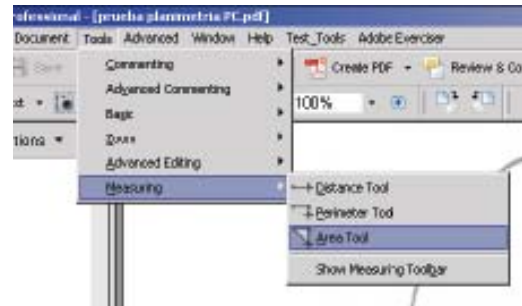
Los programas de dibujo normalmente no incluyen esta utilidad.

El proceso es:

- Escanear la superficie a medir (mejor si está calcada sobre un papel blanco).
- Abrir o Importar esa imagen en el programa correspondiente.

- Recorrer la periferia cuidadosamente comenzando y terminando en el mismo punto.
- El programa indica la superficie.

El programa *Acrobat 6* ofrece esta función (no sirve *Acrobat Reader*, que es gratuito para leer archivos pdf). En primer lugar, debemos crear un archivo pdf con la imagen de la superficie a medir. Sobre ese archivo pdf, en el menú **Tools >> Measurements >> Area**. Se va recorriendo la periferia, y al cerrar el perímetro, facilita el resultado.



Previamente indicamos la escala, o simplemente que $1 \text{ cm} = 1 \text{ cm}$, indicándole que facilite el resultado en cm^2 del dibujo, para convertir a escala real manualmente.

En el mismo menú **Tools >> Measurements** aparece la opción **Perimeter**, que sirve como curvímetro.