



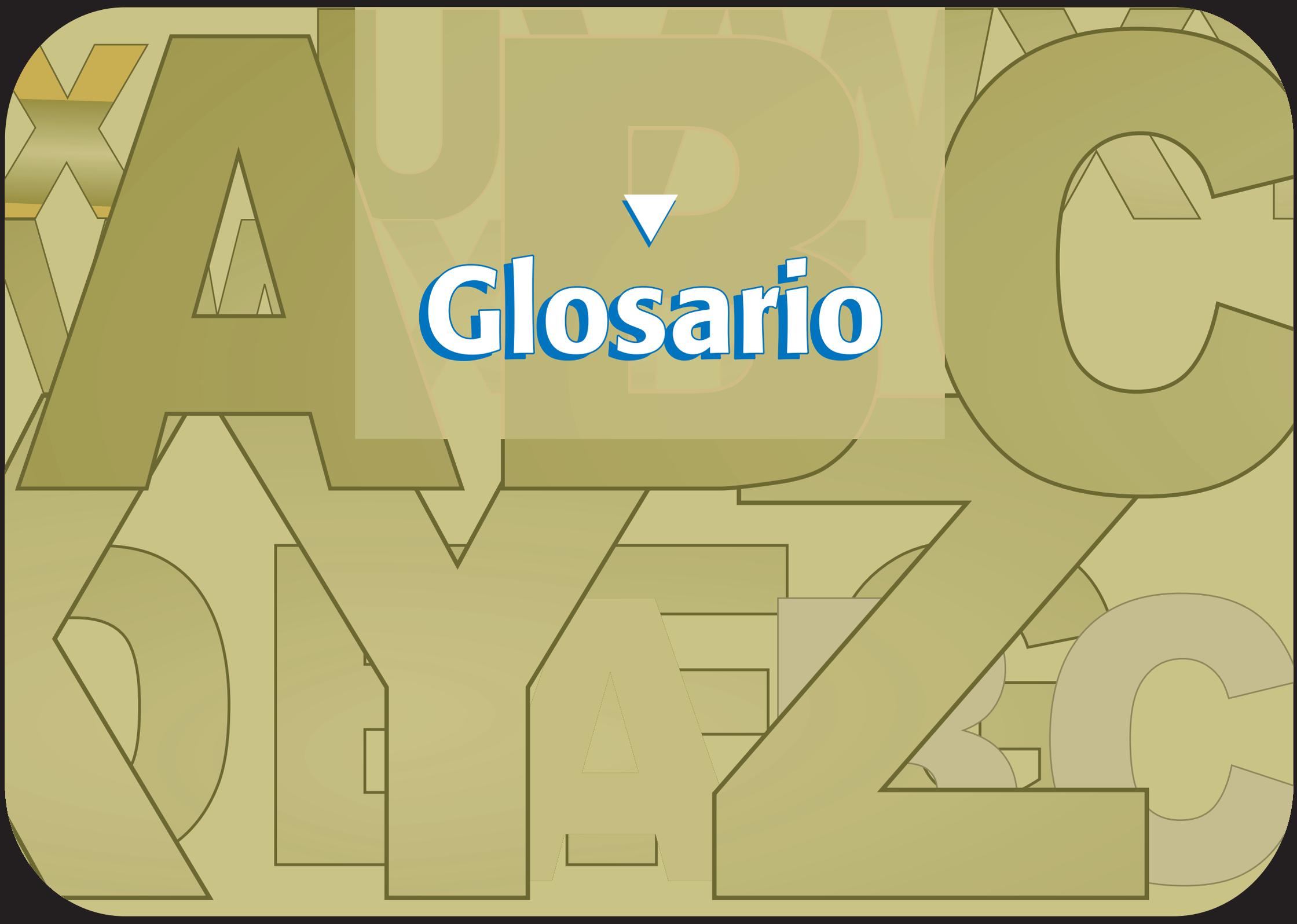
**emuvijesa**

Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A.



C/ Curtidores, 1 • 11403 Jerez • Telf: 956 149 700

[www.emuvijesa.com](http://www.emuvijesa.com)

The background features large, stylized letters 'A', 'B', and 'C' in a light olive green color. The letter 'A' contains a smaller, outlined version of itself. The letter 'B' contains a smaller, outlined version of itself. The letter 'C' contains a smaller, outlined version of itself. The background is filled with various geometric shapes and patterns in shades of olive green and yellow, creating a complex, abstract design.

▼  
**Glosario**

## **Glosario**

- ▶ **términos constructivos**
- ▶ **términos contraptuales**

emuvijesa



Este glosario de términos constructivos recopila un compendio de términos que se emplean con cierta asiduidad en las memorias explicativas de calidades que todo promotor debe entregar al comprador –caso de contrato- o solicitante de información –como parte del documento abreviado de la vivienda que actualmente exige la ley-.

A veces, sin intención de ser ambiguos, se emplean términos que son conocidos, sólo y exclusivamente, por los distintos agentes intervinientes en el proceso de la construcción.

Este glosario de términos constructivos pretende llegar a todos por lo que las explicaciones son sencillas; evitando, en lo posible, el empleo de descripciones complejas o demasiado técnicas.

La intención es que sea de utilidad para todos, consumidores o no consumidores.

Reciban un saludo cordial.



## **Glosario de términos constructivos**

**A B C D E F G H I J K L M N**  
**Ñ O P Q R S T U V W X Y Z**



## A

### **ABEBAY**

Madera dura. También conocido como sapeli. Utilizado para los muebles, el torneado, la carpintería interior y exterior, construcción interior, el suelo, los accesorios de oficina, barandas de escalera, instrumentos musicales, equipo de deportes y el chapeado.

### **ABOCINADO**

Ensanchamiento de un hueco en forma de bocina o embudo.

### **ABRILLANTADO**

Tratamiento que se realiza sobre el suelo de terrazo o mármol una vez pulido empleando medios mecánicos y líquidos para ello.

### **ABUJARDADO**

Superficie de una piedra natural que ha sido labrada con la herramienta que se llama bujarda.





## ACERO

Es un metal procedente de la aleación de hierro y carbono. Tiene unas características especiales de elasticidad, dureza y resistencia.

### ACERO CORTEN

El acero tipo 'COR-TEN A' o acero 'corten' es un acero con un alto contenido de cobre, cromo y níquel que consiguen que la capa de óxido superficial que se forma en los aceros no inoxidable tenga unas características especiales. Así, la película que provoca la exposición a la atmósfera en condiciones normales es particularmente densa, altamente adherente, estable y 'regenerante' (si la superficie recibe algún, daño menor que haga saltar a la capa de óxido, ésta se regenera y acaba homogeneizándose) por todo ello, la corrosión del acero (en condiciones normales) queda interrumpido debido a la acción auto-protectora del óxido, con lo cual la protección vía galvanización y/o pintura se vuelve superflua

### ACERO LAMINADO EN CALIENTE

El que su forma la adquiere desde su elaboración y fabricación en caliente por moldeo o extrusión.





## **ACOMETIDA**

Es la instalación que se hace hacia un edificio desde la red principal de suministro para dotarlo de la energía eléctrica, agua, telefonía y alcantarillado.

## **ACRISTALADO**

Tratamiento superficial de un suelo después de haberlo pulido que da la sensación de ser un cristal.

## **ADINTELADO**

Arco recto, se dice arco adintelado. Los huecos de puertas y ventanas que nos encontramos normalmente son huecos adintelados.

## **ADOQUÍN**

Pieza de piedra natural o artificial que se emplea para pavimentos de aceras y calzadas.

## **AGLOMERANTE**

La arena y el agua sin el cemento que es un material aglomerante no podría ser una mezcla o pasta empleada en la construcción.





## **ALBARDILLA**

Pieza de remate que corona un muro o pretil.

## **ALCORQUE**

Espacio libre que se deja en el acerado para la plantación de un árbol.

## **ALDABA**

Mecanismo rudimentario de cierre manual de postigos o cancelas.

## **ALERO**

Parte inferior del tejado que sale fuera de la pared para no afectarla por las lluvias.

## **ALFARJÍA**

Madera que atraviesa transversalmente las viguetas y que sirven de apoyo para el ladrillo de por tabla. Se le conoce como alfajía.





## **ALFÉIZAR**

Es la vuelta o coronación del muro de protección o antepecho de una ventana que se reviste normalmente con una piedra o con baldosas cerámicas.

## **ALICATADO**

Revestimiento de paredes con azulejos.

## **ALJIBE**

Depósito de agua que está enterrado generalmente.

## **ALUMINIO ANODIZADO**

Metal con un tipo de protección contra la corrosión. Es el que conocemos como "en su color".

## **ALUMINIO LACADO**

Metal con un tipo de protección contra la corrosión además de conseguir un efecto estético por el color empleado.





## **ANAQUEL**

Cada una de las baldas -tablas horizontales- que tiene una alacena, armario o estantería.

## **ANCLAJE**

Pieza normalmente metálica que sirve para fijar algo al suelo o pared.

## **ANDALUZA A LA**

Solución constructiva de ejecutar una azotea que normalmente se transita.

## **ANTEPECHO**

Muro que se ejecuta a media altura para protección pero sin quitar posibles vistas.

## **APAREJO**

Forma de colocar los ladrillos en la construcción de un muro.





### **APLACADO**

Revestimiento vertical mediante planchas de piedra natural o artificial.

### **APLOMADO**

Que esta colocado a plomo, con el empleo de la plomada.

### **APOMAZADO**

Tratamiento superficial de una piedra natural para evitar resbalones. Su nombre viene de piedra pomez

### **ARCO**

Parte superior de un hueco de puerta o ventana de distintas formas.

### **ARMADURA**

Varillas de acero que forman una pieza de hormigón armado.

### **ARQUETA**

Elemento de registro o paso de canalizaciones enterradas.





## **ATIRANTADO**

Forma de ejecutar un revestimiento continuo en un paramento horizontal o techo. La guía de referencia es mediante la tirantez de un cordel.

## **AZULEJO ROMO**

Se dice del que tiene una arista redondeada y esmaltada para su colocación en una esquina cuando no se emplea la esquinera o guardavivos.





## B

### **BAJANTE**

Canalización vertical de desagüe de aguas pluviales y/o sucias.

### **BALAUSTRADA**

Conjunto de balaustres.

### **BALAUSTRE**

Pequeña columna que forma parte de una barandilla o antepecho de una terraza o balcón.

### **BALCÓN**

Elemento volado o saliente de la fachada de un edificio.

### **BALDOSA HIDRAÚLICA**

La baldosa que esta fabricada con un cemento que consigue su endurecimiento con el agua.





## **BARANDILLA**

Elemento de protección que evita la caída de altura.

## **BARRERA DE VAPOR**

Para evitar que el vapor transformado en líquido pase, se coloca una barrera de vapor. Esta puede ser un papel Kraft o una mano de betún

## **BARRO**

Mezcla de tierra y agua.

## **BARROTOS**

Cuando las barras son gruesas, se le denominan barrotos.

## **BASA**

Asiento donde se coloca una columna. También es la parte baja de un columna.

## **BASE**

Apoyo o asiento de algo que si no tiene entidad suficiente, se mejora o acondiciona.





## **BIE**

Iniciales de Boca de Incendio Equipada. Es un elemento de extinción de incendios que su colocación viene determinada por la aplicación de una norma en función del uso, superficie, carga de fuego y nivel de riesgo. Se le conoce por estar en un armario de color rojo, una manquera enrollada con una boca de salida y un cristal que dice "Rómpase en caso de incendios".

## **BISAGRA**

Herraje que se emplea normalmente en una puerta que permita el giro.

## **BLANQUEAR**

Dar una o varias manos de cal o de yeso blanco, diluidos en agua, a las paredes, a los techos o a las fachadas de los edificios.

## **BLOQUE**

Sillar artificial hecho de hormigón o cerámico.





## **BLOQUE TERMO ARCILLA**

Bloque cuyo material constituyente es arcilla aligerada, obtenida mediante adición a la pasta arcillosa de materias varias, que desaparecen durante la cocción, produciendo una porosidad añadida y característica en la pieza cocida de arcilla aligerada. que debido a su diseño (geometría, gran formato, numerosas celdillas.), así como la inclusión de macroporos, le confiere muy altas prestaciones en cuanto a aislamiento térmico, acústico, inercia térmica, de resistencia.

## **BOCEL**

La parte de la huella de un peldaño que sobresale.

## **BOFETÓN A**

Forma de colocar un azulejo u otro material cerámico mediante la colocación de una pella de mortero de cemento o pasta con el palustre en la parte que se fija a la base sin extender esa mezcla o pasta por toda la superficie de la pieza cerámica.

## **BOTE SIFÓNICO**

Elemento de fontanería de desagüe de aguas sucias que sirve para registro y como sifón que impida el paso de malos olores.





## **BÓVEDA**

Obra de fábrica curvada, que sirve para cubrir el espacio comprendido entre dos muros o varios pilares.

## **BOVEDILLA**

Pieza de cerámica, hormigón o poliestireno expandido que se coloca entre las viguetas de un techo para darle forma al hormigón que se vierte sobre la misma.

## **BRUÑIDO**

Terminación que se realiza sobre un mortero de cemento a fin de dejarlo con una superficie lisa muy brillante y que normalmente se emplea en las paredes de arquetas y pozos ejecutados "in situ".

## **BUENA VISTA A**

Forma de ejecutar el revestimiento de una pared con mortero de cemento o pasta de yeso sin emplear guías o reglas -maestras- realizado con la llana o plana y posteriormente cepillada; se coloca a la "buena vista" del que lo ejecuta. Si pasa la palma de la mano sobre la pared apreciará leves ondulaciones que se agudizan con la presencia de luz cenital.





## BUTIRAL

Lámina de plástico ( butiral de polivinilo ) que se coloca entre vidrios -sin cámara- a modo de protección para evitar la caída de trozos de cristal en caso de rotura.





## C

### **CABALLETE**

También, cumbrera de un tejado.

### **CAJA DE REGISTRO**

Elemento, interior de vivienda, de distribución, conexión y registro que se disponen en las instalaciones de electricidad, comunicación, domótica, etc...

### **CAJA GENERAL DE PROTECCIÓN**

Elemento de protección, distribución y conexión entre el suministro exterior y la alimentación interior de vivienda. Esta caja se instala en la fachada del edificio.

### **CALDERA**

Recipiente metálico dotado de una fuente de calor, donde se calienta el agua que circula por los tubos y radiadores de la calefacción de un edificio.





## **CALENTADOR ACUMULADOR**

Recipiente metálico a modo de caldera donde se deposita el agua caliente para su distribución y uso.

## **CALENTADOR DE AGUA INSTANTÁNEO**

Sistema de calentamiento de agua sin depósito o acumulador donde el consumo del agua es en el momento.

## **CALIDAD COMERCIAL**

Otro término algo ambigüo que se emplea para materiales que no han pasado el control de calidad pero que tienen su utilidad. También le llaman, material de segunda. Normalmente, son las ofertas.

## **CAN**

Refuerzo que se coloca en la cabeza de una viga que está empotrada. También, se denomina can cuando la viga atraviesa el muro y un pequeño vuelo de esta, sostiene la imposta o cornisa.





## **CANAL**

Elemento por donde discurre el agua. Y, también, estría o canaladura que se hace como decoración de algunos elementos.

## **CANALIZACIÓN**

Sistema de distribución de líquidos y gases.

## **CANALÓN**

El canal que se cioloca bajo el alero de un tejado para recoger las aguas y canalizarlas hasta el punto de desagüe.

## **CANCELA**

Reja que se puede abrir y cerrar y que se coloca en los umbrales de las puertas.

## **CANTEADO**

Rematado del canto de una hoja de puerta de paso.

## **CANTERÍA**

Obra realizada en piedra.





### **CANTO MACHAQUEO**

La piedra que tiene el tamaño y la forma por haber sido machacada.

### **CANTO RODADO**

La piedra o chino que tiene sus aristas desgastadas por los efectos de la erosión.

### **CAPA DE COMPRESIÓN**

El recubrimiento de una capa de hormigón con un mallazo de acero sobre elementos sustentantes -techos- se denomina capa de compresión.

### **CAPA DE NIVELACIÓN**

Es una capa de pasta líquida o lechosa que tiene por misión la de nivelar e igualar una base que se pretende revestir con algún material

### **CAPIALZADO**

El espacio comprendido entre el dintel y la cara interior más alta del cerramiento para el alojamiento de la persiana.





## **CAPITEL**

Parte alta de una columna que esta decorada según el estilo.de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo

## **CAPUCHINA**

El cerramiento tradicional compuesto por una hoja de medio pie de ladrillo macizo, cámara de aire y otra hoja de ladrillo hueco sencillo.

## **CARA VISTA**

La fábrica que una vez ejecutada no se reviste, se deja vista.

## **CARGADERO**

Dintel.

## **CARRERA**

Viga colocada en la parte alta y horizontal que sirve de sostén y enlace de otra.





## **CARTABÓN A**

Forma de colocar un revestimiento de piezas cuadrangulares sobre el suelo o pared con las diagonales perpendiculares a la pared cuando se enlosa y al suelo y techo cuando se alicata.

## **CARTELA**

Ménsula de más altura que vuelo.

## **CATALANA A LA**

Otra solución constructiva de ejecutar una azotea y, también, una escalera -abovedada-

## **CATIFA**

Su nombre correcto es alcatifa. Se trata de una capa de mortero de cemento que se coloca antes de enlosar o impermeabilizar un entramado horizontal o inclinado en caso de tejar.

## **CAZOLETA SIFÓNICA**

Desagüe circular metálico que se utiliza en patios con formación de sifón a fin de impedir paso de malos olores.





## **CELOSÍA**

Enrejado de listoncillos de madera, metálico o plástico, que se pone en los bajos de ventanas de los edificios y otros huecos análogos, para que las personas que están en el interior vean sin ser vistas.

## **CENEFA**

Pieza que se coloca en suelos y paredes como adorno a lo largo de un paño.

## **CERÁMICA**

Referente a la fabricación de piezas con barro, loza o porcelana.

## **CERCHA**

Conjunto de distintos elementos que conforma una estructura capaz de sustentar y formar parte de un entramado resistente.

## **CEREZO**

La madera de cerezo es en su origen de color marrón rosado, aunque se va oscureciendo con el tiempo, tomando un color rojo caoba. La madera de cerezo es muy decorativa y se utiliza para la fabricación de muebles, sobre todo en sillería, en ebanistería de lujo, en revestimientos de paredes.





## **CERRAMIENTO**

Lo que envuelve a un edificio. El cerramiento está formado por todos los elementos que la conforman : fábrica de ladrillo, ventanas y puertas exteriores y, también, revestimientos y pinturas.

## **CGP**

Iniciales de Caja General de Protección. Es un elemento de protección general de la vivienda y se ubica en la fachada del edificio. Solo puede manipular esta caja la compañía de suministro.

## **CHAFLÁN**

También, bisel. Cuando una arista de un elemento esta "matada" pero rectilínea, no roma. Se utiliza mucho en las piezas de aplacados para no apreciarse fallos de colocación en sus aristas

## **CHAPA ESMALTADA**

Elemento metálico -aparatos sanitarios- bañados o esmaltados con son, normalmente, las bañeras.





## **CIERRO**

Carpintería de taller en madera u otro material que cierra un cuerpo volado o balcón y terraza.

## **CIMENTACIÓN**

Conjunto de elementos estructurales portantes de un edificio que están empotrados en el suelo

### **CIMENTACIÓN PROFUNDA**

La que hay que profundizar para conseguir un terreno con capacidad portante.

### **CIMENTACIÓN SUPERFICIAL**

La cimentación no mas honda de 3 a 5 m.

## **CITARA**

Pared cuyo grueso es solo el de la anchura del ladrillo común.





## **CITARÓN**

Un grueso de citara más la mitad de esta.

## **CLAVE**

Pieza central de un arco

## **COBIJA**

Es la teja que cubre o "cobija".

## **COLORES**

El amarillo suele representar al sol, la alegría y la luz; el rojo es el calor, el fuego y la intensidad de la vida; el azul es el reposo, la serenidad y tranquilidad; el verde es quietud, frescura y esperanza; el púrpura majestad, ornamento, dignidad y belleza; el naranja participa de las cualidades del rojo y del amarillo.

## **COLORES FRÍOS O CÁLIDOS**

Los colores cálidos dan sensación de actividad, de alegría, de dinamismo, de confianza y amistad. Estos colores son el amarillo, el rojo, el naranja y la púrpura en menor medida. Los colores fríos dan sensación de tranquilidad, de seriedad, de distanciamiento. Colores de este tipo son el azul, el verde, el azul verdoso, el violeta, cian, aqua, y a veces el celeste.





## **COLUMNA SECA**

Es un elemento que se utiliza, exclusivamente, en casos de extinción de incendios, por los bomberos. Desde la calle se conecta esta columna seca con el camión cisterna y mediante esa canalización se distribuye por las distintas plantas del edificio. La identificará por encontrar unas llaves siamesas en las plantas -no en todas- y un registro en el portal de entrada al bloque. Se llama seca porque mientras no haya ese enganche con la cisterna de bomberos, permanece seca y sin uso. Su disposición depende de las normas de aplicación.

## **COMPACTADO**

Término que se utiliza para describir el estado en el que queremos tener una superficie, un relleno de tierras u otros elementos susceptibles de ser "apretados" o "condensados".

## **CONDICIONES ACÚSTICAS**

Características que debe reunir una vivienda conforme al empleo de materiales aptos y soluciones constructivas adecuadas a fin de conseguir una atenuación acústica por debajo de los niveles que resultan molestos.





## CONDICIONES ESTANCAS

Características que debe reunir una vivienda conforme al empleo de materiales aptos y soluciones constructivas adecuadas a fin de conseguir una estanqueidad frente al agua en sus elementos de protección que permitan su habitabilidad y uso.

## CONDICIONES TÉRMICAS

Características que debe reunir una vivienda conforme al empleo de materiales aptos y soluciones constructivas adecuadas a fin de conseguir un confort con la menor pérdida y el mayor ahorro energético.

## CONTRACHAPADO

Es el tablero formado por varias capas finas de madera encoladas de modo que sus fibras queden entrecruzadas.

## CONTRAVENTANA

Protección exterior de una ventana.

## COQUILLA

Elemento de protección que se emplea en tuberías de agua caliente para evitar pérdidas de calor.





## **CORONACION**

Parte superior de un muro que normalmente está rematada con otro elemento.

## **CRISTALIZADO**

Tratamiento sobre el suelo de terrazo o mármol.

## **CRUJÍA**

El espacio creado entre distintos pórticos o vigas. Se emplen términos como en 1ª crujía, 2ª crujía.

## **CRUZ DE SAN ANDRÉS**

Tipo de ensamble entre piezas a modo de cruz -más alta que ancha- sin formar ángulos rectos. Se emplea mucho en barandillas.

## **CTE**

Iniciales de Código Técnico de la Edificación. Es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluso sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.





## **CUADRO DE MANDO Y PROTECCIÓN**

Elemento de protección ubicado en el interior de la vivienda y donde van alojados los distintos interruptores diferenciales, térmicos y manegtotérmicos.

## **CUARTERÓN**

Cada uno de los cuadros que hay entre los peinazos de las puertas y ventanas.

## **CUBIERTA INVERTIDA**

Solución constructiva de impermeabilización de un techo donde las capas distintas que la forma son en posición inversa a lo tradicional.

## **CUBREJUNTAS**

Elemento de distinta naturaleza y forma que tapa o cubre una junta o separación.

## **CUMBRERA**

Remate horizontal con teja en el punto más alto de la unión entre faldones. Se colocan según el viento dominante.





## D

### **DEFLECTOR**

Pieza que remata y protege un conducto de evacuación de gases y humos.

### **DEPÓSITO**

Elemento para acumular normalmente agua. Se utiliza, también, el nombre de aljibe.

### **DESAGÜE**

Elemento de fontanería que sirve para evacuar las aguas sucias. Su empleo en el interior de viviendas se lciñe al PVC.

### **DESEMBARCO**

Meseta o descanso en donde termina la escalera y está la entrada de una habitación.





## **DETECTOR**

Los detectores son los elementos que detectan el fuego a través de alguno de los fenómenos que le acompañan: gases, humos, temperaturas o radiación UV, visible o infrarroja.

## **DINTEL**

Parte alta de un hueco de ventana o puerta. Entre las jambas que son los laterales del hueco.

## **DOMÓTICA**

Los diferentes sistemas de automatización y control del hogar para disfrutar de mayor seguridad y confort en él. Entre ellos destacan los aparatos capaces de controlar la iluminación de la casa, con funciones de encendido y apagado de las habitaciones; los sistemas que activan la calefacción, etc.

## **DOVELAS**

Piedra que compone un arco en forma de cuña y que se encuentra en los laterales del arco.





## E

### **EMBARRADO**

Revoco de barro o tierra en paredes, muros y tapiales. Actualmente, aún no siendo tierra o barro sino mezcla, también se le denomina así; siempre y cuando no este fratasado ni rastreado.

### **EMBOQUILLADO**

El encuentro entre la teja y la pared en su extremo volado debe rematarse mediante el relleno de mezcla. A esto se le llama emboquillado.

### **EMPARCHADO**

Cuando se ejecuta el cerramiento sobre una estructura de hormigón, hay que tapar o cubrir el frente de los techos y pilares. Esa cubrición se denomina emparchar. Se ejecuta normalmente con un ladrillo denominado de rasilla -ladrillo de tabique de poco espesor-

### **EN BASTO**

Manera de dejar normalmente los locales comerciales en bajo de edificios. Sin adaptar o en alberca.





## ENCACHADO

Capa de piedras seleccionadas que se extiende y nivela sobre un terreno para drenaje, base o asiento.

## ENCIMERA

Superficie plana, de material resistente, que forma una especie de aparador sobre los muebles bajos de las cocinas y cuartos de baño.

## ENERGÍA RENOVABLE

Se denomina energía renovable a la que se obtiene de fuentes naturales virtualmente inagotables, unas por la inmensa cantidad de combustible que contienen, y otras porque son capaces de regenerarse por medios naturales. Las fuentes renovables de energía pueden dividirse en dos categorías: no contaminantes o limpias y contaminantes. Entre las primeras: El Sol: energía solar. El viento: energía eólica. Los ríos y corrientes de agua dulce: energía hidráulica. Los mares y océanos: energía mareomotriz. El calor de la Tierra: energía geotérmica. Las contaminantes se obtienen a partir de la materia orgánica o biomasa y se pueden utilizar directamente como combustible (madera u otra materia vegetal sólida) o bien convertida en biodiésel o biogás mediante procesos de fermentación orgánica. ( ver [www.sodean.es](http://www.sodean.es) ó [www.idae.es](http://www.idae.es) )





## **ENFOSCAR**

Revestimiento de un muro o pared con mezcla.

## **ENLECHADO**

Cuando la juntas de una solería o alicatado se rematan con una mezcla muy líquida formada por cemento u otra pasta y bastante agua.

## **ENLOSADO**

Colocar losas. Se dice confundidamente ensolado.

## **ENLUCIDO**

Revestimiento de una pared con pasta de yeso o perlita. Previamente a esta fase, se procede al guarnecido.

## **ENLUCIR**

La capa de mezcla -yeso, estuco, mortero de cemento- que se fija en un paramento para que tenga una superficie lisa y lucida.





## **ENTREVIGADO**

El material cerámico u hormigón que se coloca entre la vigas a modo de bovedillas.

## **ESCALERA COMPENSADA**

Falta definición

## **ESCALERA ESCAMOTEABLE**

Aquella escalera que se puede recoger y que normalmente se emplean en los accesos a las buhardillas de la cubierta.

## **ESCAYOLA**

Tipo de yeso más fino que se emplea para decoración. Masa de yeso blanco y agua de cola, con la cual se hacen y preparan muchos objetos que después se doran o pintan

## **ESMALTE**

Barniz vítreo que por medio de la fusión se adhiere a la porcelana, loza, metales y otras sustancias elaboradas.





## **ESPANOLA A LA**

Término empleado para definir la forma o manera de ejecutar algún elemento. En el caso de las tablas o duelas de un entarimado por la ausencia de empleo de criterio homogéneo en cuanto a los largos de la piezas.

## **ESTANQUIDAD**

Cualidad que deben de reunir cierto elementos de la edificación. Por ejemplo, las ventanas deben reunir condiciones mínimas de estanquidad frente al agua, aire y viento. Una cubierta debe ser ser estanca y no permitir filtraciones así como un depósito o aljibe

## **ESTRUCTURA DE PÓRTICOS**

La compuesta por pilares y vigas de hormigón armado o metálicos.

## **ESTRUCTURA MIXTA**

Cuando existe una combinación entre estructura de hormigón armado y elementos metálicos. Normalmente son los pilares de acero y el forjado o techo y losas de hormigón.





## ESTUCO

Es una pasta de cal y arena pulverizada de mármol que una vez aplicada y fraguada, se trata con ceras y barnices. Este sería el auténtico estuco de cal, lo que vemos normalmente son pastas de pintura que se parecen en su terminación.

## EXTINTOR

Elemento de extinción de incendios. hay distintos tipos en función del tipo de fuego a extinguir, tales como: agua, polvo seco, gas, etc..





## F

### **FÁBRICA**

Construcción realizada empleando ladrillos y mezcla. Se dice muro de fábrica de ladrillo.

### **FÁBRICA DE BLOQUES**

El muro o pared ejecutado con bloques prefabricados de hormigón aligerado tomados con mortero de agarre.

### **FÁBRICA DE LADRILLOS**

Pared o muro ejecutado con ladrillos cerámicos fijados con mezcla de agarre.

### **FACHADA**

Cara exterior principal de un edificio.

### **FALLEBA**

Varilla de hierro acodillada en sus extremos, sujeta en varios anillos y que sirve para asegurar puertas o ventanas.





## **FALSO TECHO**

Elemento de revestimiento decorativo normalmente de escayola que sirve para tapar instalaciones alojadas en el techo.

## **FORJA**

Cuando se da forma a fuego y martillo a piezas de cerrajerías o herrerías. Se dice que es una reja de forja o media forja.

## **FORJADO**

Es es techo o forjado. Está compuesto por las viguetas, vigas, bovedillas, capa de compresión y armaduras. Según la RAE, forjar es rellenar con bovedillas el espacio entre vigas o viguetas.

## **FOSEADO**

El término correcto es fosado. Cuando un falso techo de escayola tiene en todo su perímetro un hundimiento y separación con la pared.





## **FRAILERO**

Elemento fijo de carpintería -madera, metálico o plástico- que se coloca en las ventanas a modo de protección de vistas de la calle sin impedir el paso del aire y luz.

## **FRANCESA A LA**

Término que se emplea para definir el tipo, manera o forma de ejecutar un elemento constructivo. Puede ser el tipo de escalera. La forma de colocar o disponer las tablas de un entarimado formando un dibujo regular en forma de espina de pez. También un tipo de ventana. La manera de colocar la barandilla de una escalera -no se fija en el peldaño sino que se hace en el lateral-.

## **FRATASADO**

Igualar con el fratás la superficie de un muro enfoscado.

## **FUSTE**

Parte de la columna que media entre el capitel y la basa.





## G

### **GALVANIZADO**

Método de protección de algunos metales para su no oxidación.

### **GÁRGOLA**

Pieza -con adorno o no- que remata y termina la salida de un desagüe de aguas pluviales de un tejado o cubierta.

### **GOTELÉ**

Procedimiento de pintar paredes y techos mecánicamente, de modo que se produzca un relieve en forma de pequeñas gotas.

### **GOZNE**

Bisagra o pernio. Es un tipo de herraje, articulado con que se fijan las hojas de las puertas y ventanas al quicio o mocheta del hueco.





## **GRANITO**

Roca muy compacta con formación y textura cristalina visible. Se compone básicamente de tres elementos: feldespato, cuarzo, mica y algunos otros minerales apatito, magnetita, y esfena. El granito se cristaliza a partir de magma enfriado muy lentamente. Es más duro que el mármol y las calizas, lo que dificulta mucho la extracción y posterior transformación.

## **GRES**

Es un tipo de baldosa cerámica. El gres es una pasta realizada con mezcla de arcilla y arena de cuarzo que una vez horneado a altas temperaturas es muy resistente e impermeable.

## **GRIFO MONOBLOQUE**

El grifo con un solo caño de salida y dos mandos de accionamiento -un para agua fría y otro para agua caliente- en un solo mecanismo.

## **GRIFO MONOMANDO**

El grifo compuesto por el caño y un mismo mando de accionamiento para agua fría y caliente.





## **GRUPO DE PRESIÓN**

Para aumentar el caudal de agua y su presión se instala un grupo de presión. Esta instalación viene determinada por exigencias de la empresa municipalizada de aguas.

## **GUARDACANTÓN**

Protección de una esquina de fachada de un edificio mediante una pieza de piedra o metal.

## **GUARDAPOLVO**

Protección volada que resguarda a un hueco en su parte superior.

## **GUARDAVIVOS**

Protección que se coloca en las esquinas. Este puede ser visto u oculto.

## **GUARNECIDO**

Protección de un elemento mediante pasta de yeso pero sin terminar de afinar el revestimiento.





## **GUARNICIÓN**

Adorno que se coloca en la fachada de un edificio. Los recercados de ventanas y puertas son guarniciones de huecos.

## **GUIJARRO**

Piedra de canto rodado.

## **GUNITADO**

Forma de colocar -mediante proyección a presión- un mortero de cemento u hormigón sobre una superficie sin necesidad de encofrar. Su empleo es casi generalizado en la construcción de piscinas. Su nombre viene por el empleo de un aditivo necesario para su proyección que se denomina sigunita.





## H

### HASTIAL

La parte vertical de forma triangular que forma los dos faldones de un tejado.

### HIERRO

Metal muy abundante en la corteza terrestre. De color negro lustroso o gris azulado, dúctil, maleable y muy tenaz, se oxida al contacto con el aire y tiene propiedades ferromagnéticas. Es el metal más empleado en la industria; aleado con el carbono forma aceros y fundiciones.

### HILADA

Cada fila de ladrillo colocada en un muro o pared.

### HILO AL

Forma de disponer la colocación de un alicatado de forma que estén las caras del azulejo paralelas al suelo y pared. Se dice al hilo por ser el material que se emplea como guía para su colocación.





## HOJA CIEGA

La hoja de una puerta de paso que no tiene hueco alguno para acristalar o de rejilla. Se puede adornar con molduras y, también, puede ser con cuarterones o plafonadas.

## HOJA DE PASO

Es un elemento integrante, y principal, de una puerta. Las hojas son estandar conforme a una medidas según donde se vayan a instalar.

## HOJA MACIZA

La hoja que no está formada por contrachapados y listones o celdillas sino que está hecha de madera maciza ensamblada.

## HOJA PARA ACRISTALAR

La que en un porcentaje grande de la hoja se vá a acristalar.

## HORMIGÓN

Es una mezcla que esta compuesta por cemento, agua, arena y grava. Según donde se disponga ese hormigón tendrá distintas dosificaciones, o sea cantidades distintas de cada componente.





## **HORMIGÓN ARMADO**

El hormigón que tiene armaduras en su interior.

## **HORMIGÓN CICLÓPEO**

Es un hormigón en masa que mediante capas o tongadas se le incorporan piedras calizas rodadas de gran tamaño.

## **HORMIGÓN EN MASA**

El hormigón que no tiene armaduras.

## **HORMIGÓN POBRE**

Es un hormigón en masa con una proporción baja en cemento en su dosificación.

## **HORMIGÓN PRETENSADO**

El hormigón armado que antes de fraguar se mantienen estiradas o pretensadas las armaduras de su interior.





## **HORMIGÓN VISTO**

Es ese elemento que al dejarse visto se cuida con mayor esmero la dosificación, granulometría, la puesta en obra, elementos de encofrado y curado a fin de conseguir una superficie lisa, limpia, sin coqueras e imperfecciones. Actualmente se emplean mucho en elementos prefabricados para paneles de cerramiento.

## **HORNACINA**

Hueco pequeño que se forma mediante el vaciado de un muro. Sirve para el alojamiento de baldas o figuras.

## **HUELLA**

La parte plana de un peldaño y donde se asienta el pie.

## **HUESO A**

Manera de colocar o disponer piezas o elementos sin junta que las separen o diferencien.





### **ICP**

Iniciales de interruptor de control de potencia. Cuando se contrata el suministro de electricidad, la compañía suministradora instala este dispositivo en función a la potencia contratada.

### **IMBORNAL**

Rejilla que se emplea en las calles para la recogida de aguas pluviales o de lluvia.

### **IMPERMEABLE**

Propiedad de algunos materiales de no dejar pasar el agua. Por ejemplo, el gres.

### **IMPOSTA**

Elemento decorativo que sobresale de la fachada, recorriendo ésta, a la altura de los forjados o techos.

### **INCE**

Sello de calidad de materiales que otorga el Ministerio de Fomento.





## INGLESA A LA

Al igual que a la francesa es una forma, tipo o manera de ejecutar un elemento. Puede ser un tipo de escalera o un tipo de ventana. La manera de disponer la barandilla de una escalera - fijándola en la huella- y, también, puede ser la forma o manera de colocar un entarimado donde las tablas se colocan como a la española pero con largos iguales en sus piezas.

## INTERRUPTOR DIFERENCIAL

Dispositivo eléctrico de protección que se instala en el cuadro general de la vivienda. Su misión es la de interrumpir o desconectar la instalación eléctrica de forma rápida cuando existe una fuga a tierra, con lo que la instalación se desconectará antes de que alguien toque el aparato averiado.

## INTERRUPTOR MAGNETOTÉRMICO

Mecanismo eléctrico de protección que interrumpe el paso de la electricidad en un circuito de alumbrado o fuerza ante la existencia de una derivación o mal funcionamiento del aparato.

## INTRADÓS

Superficie interior de un arco o bóveda.





## J

### **JABALCÓN**

Pieza de madera u otro material que refuerza o sostiene un elemento horizontal o inclinado apoyándose en uno vertical. Se emplea en balcones

### **JÁCENA**

También, viga. Elemento principal de un forjado o techo donde se apoyan las viguetas del entramado.

### **JAHARRADO**

Revestimiento de una pared con mezcla sin extender con el fratas, sin fratar. Se emplea el término de "zajarrado".

### **JAMBA**

Las dos piezas verticales o patas que sostienen el dintel de una puerta o ventana.

### **JUNTA DE DILATACIÓN**

Disposición de una separación en un mismo elemento para poder absorber las dilataciones y contracciones.





**K**

**KG**

Unidad de medida de las condiciones térmicas de un edificio.





## L

### **LACADO**

Protección ante la oxidación que se realiza en el aluminio. Puede ser lacado blanco o de color.

### **LADRILLO**

Pieza de cerámica en forma de paralelepípedo regular que una vez cocido se emplea en la construcción de muros y otros.

### **LADRILLO CALCÁREO**

El que esta hecho con cal.

### **LADRILLO DE POR TABLA**

Ladrillo macizo de tejar que se coloca entre las alfajías que componen un entramado inclinado u horizontal que se cubre con una gatifa y posteriormente revestirlo con teja, enlosarlo o enladrillarlo. Este ladrillo lo verá en las bodegas normalmente.





## **LADRILLO REFRACTARIO**

El ladrillo que aguanta y resiste la acción del fuego. Es el que se coloca en hornos y chimeneas.

## **LAMAS**

Plancha de metal conformada en frío que se emplea como protección de vistas.

## **LECHADA**

La mezcla de un aglomerante como el cemento y mucha agua.

## **LIJADO**

Tratamiento que se emplea en carpintería y pintura para alisar y pulir una superficie para su posterior pintado.

## **LIMAHOYA**

Ángulo entrante que forman dos faldones de una cubierta de teja.





## **LIMATESA**

Ángulo saliente que forman dos faldones de una cubierta de teja pero más bajo que la cumbrera.

## **LÍNEA DE BAJA TENSIÓN**

Son aquellas donde la tensión está comprendida entre 110 voltios y 500 voltios; entre continua, monofásica y trifásica.

## **LISTEL**

Pieza de cerámica estrecha y sin dibujo que se emplea en los alicatados como remate o elemento de composición.

## **LLANA A LA**

Revestimiento mediante mezcla o mortero de cemento normalmente de una pared en la formación de la cámara de aire realizado con la llana en una sola pasada o aplicación

## **LLAVE DE CORTE**

Elemento de fontanería que corta la circulación del agua.





## LLAVE DE REGULACIÓN

Elemento de fontanería que corta la circulación del agua.

## LOFTSHERRY

Vivienda loft que se emplaza en un casco de bodega. La vivienda loft viene determinada por la reutilización de un espacio sin uso, en nuestro caso industrial bodeguero. Ese espacio se recupera pero con otro concepto del espacio y la privacidad, sin "ataduras" ni compartimentación. Lo único que está cerrado y con puerta son las dependencias íntimas, entendiéndose como íntimo, sólo, el cuarto de baño.

## LOSA ARMADA

Elemento estructural que está formado por hormigón e hierro. Se conforma mediante encofrado y se emplea en escaleras y techos. Cuando el espesor es mayor de 50 cm y se emplea para cimentación, se dice que es una losa armada de cimentación. Se trata, en este caso, de una cimentación denominada superficial.

## LOSA DE CIMENTACIÓN

Tipo de cimentación superficial mediante una losa de sección constante sobre un terreno mejorado y consolidado donde se asienta para un reparto uniforme de cargas.





## **LUMBRERA**

Abertura dispuesta en el techo de una habitación al exterior que proporciona luz o ventilación.

## **LUNA PULIDA**

Cristal formado por una lámina de vidrio transparente que se emplea en ventanas.

## **LUNA PULIDA FLOTADA**

Vidrio transparente incoloro o de color con un sistema de fabricación denominado "float".





## M

### **MACHÓN**

Saliente de un muro a modo de contrafuerte o pilar.

### **MADERA PARA BARNIZAR**

Aquella madera que se deja en su color normalmente por tratarse de madera limpia de nudos y estéticamente muy bellas.

### **MADERA PARA PINTAR**

Aquella madera que no se deja en su color normalmente por tratarse de madera con nudos o tableros aglomerados o DM

### **MAESTREADO**

Forma o manera de disponer un revestimiento continuo con el apoyo de una regla o maestras que sirven de guía y referencia para la planeidad de la pared o suelo.





## **MAINEL**

Pieza que divide un hueco u hoja de puerta en dos partes en su largo. También se denomina parteluz.

## **MALLAZO**

El cruzado formando cuadrículas de gavillas de acero que se nontan a modo de rollos o paneles.

## **MAMPERLÁN**

Escalón de madera o listón de madera que protege el bocel o borde del pedáneo. Se dice, también, mampirlán.

## **MAMPOSTERÍA**

Obra de fábrica sin orden de colocación.

## **MANILLA**

Tipo de picaporte.





## **MANO IZQUIERDA O DERECHA**

Término que se emplea para conocer el abatimiento de apertura de una puerta.

## **MANTA DE FIBRA DE VIDRIO**

Elemento de protección termo-acústico que se coloca en paramentos verticales y horizontales. Al ser manta y no ser rígido hay que fijarlo mediante rastreles y alambres. Según su colocación, su espesor y densidad tiene una eficiencia distinta.

## **MANUBRIO**

Manivela metálica que sirve para recoger un tipo de persiana sin cinta exterior.

## **MARCO**

Elemento de carpintería que se une al premarco y es el sostén de la hoja de la puerta o ventana. También se emplean en arquetas y registros.





## MÁRMOL

Roca compacta formada a partir de rocas calizas que, sometidas a elevadas temperaturas y presiones alcanzan un alto grado de cristalización. El componente básico del Mármol es el carbonato cálcico cuyo contenido supera el 90%, los demás componentes son considerados impurezas, siendo estas las que nos dan gran variedad de colores en los mármoles, y definen su características físicas. Tras un proceso de pulido por abrasión el mármol alcanza alto nivel de brillo natural, es decir sin ceras ni componentes químicos.

## MECHINAL

Entrantes de un muro o muralla que se servían para la ejecución de este a fin de fijar los tablestacados y entibados para su formación.

## MEDIA CAÑA

Forma de terminar o rematar de manera redondeada la unión entre paredes y suelo con pared evitando el ángulo vivo.

## MEDIO PIE

Tipo de medida de espesor de un muro de ladrillo. Es el que esta colocado a lo largo, con la palma de la mano paralela al cuerpo.





## **MÉNSULA**

Elemento que sobresale de una pared y que sirve para sostener o reforzar el empotramiento.

## **MESETA**

Tramo horizontal después de un tramo de peldaños de una escalera.

## **METACRILATO**

Otro plástico rígido, transparente, resistente que se utiliza mucho en la construcción como sustituto del vidrio.

## **MICRA**

Unidad de medida empleada para conocer los espesores de pintura, recubrimientos y protecciones. Por ejemplo, el lacado de un aluminio debe estar fijado en micras.

## **MOCHETA**

Las caras verticales de un hueco de ventana o puerta.





## **MOLDURA**

Pieza de madera, escayola, plástico y otros materiales que sirven para adornar hojas de puertas, techos de escayolas, paredes, etc...

## **MONTANTE**

Listón vertical que forma la estructura principal de una puerta o ventana. también se emplea este término para definir la tubería principal vertical de alimentación de redes de agua y gases.

## **MORTERO BASTARDO**

Mezcla de arena, cemento, cal y agua.

## **MORTERO DE CAL**

Mezcla de arena, cal y agua.

## **MORTERO DE CEMENTO**

Mezcla de arena, cemento y agua.





## **MORTERO MONOCAPA**

Revestimiento de una sola capa.

## **MURO**

Pared de cierto espesor.

## **MURO DE CARGA**

Pared de un espesor mínimo de un pie -aprox. 25 cm- que sirve de elemento portante de un techo o forjado.

## **MURO DE CONTENCIÓN**

Elemento estructural que se emplea en la ejecución de sótanos para la contención de tierras en su empuje horizontal. Normalmente se ejecuta de hormigón, y en los últimos años con elementos prefabricados.

## **MURO DE FÁBRICA MIXTA**

El que está compuesto por ladrillos y piedras.

## **MURO TAPIAL**

El que está ejecutado con el empleo de dos tableros separados a modo de encofrado y posterior relleno.





## O

### **OBRA DE FÁBRICA**

Toda obra donde se emplee material cerámico y mezcla.

### **OCUME**

Madera que se utiliza en la construcción y ebanistería.

### **OLAMBRILLA**

Azulejo pequeño cuadrangular -con adornos o motivos distintos- vidriado, que se coloca en suelos y zócalos combinados con piezas cerámicas de barro o esmaltadas.





## P

### **PALMA A LA**

Forma de colocar una solería de piezas rectangulares donde se combina mediante la colocación de una a soga y otra a tizón y así sucesivamente. Esta solería es la que se ve normalmente en una azotea.

### **PANEL DE FIBRA DE VIDRIO**

Aislante térmico-acústico semirrígido que se en función de su densidad, espesor y colocación se obtiene mejores resultados de confort. Se coloca normalmente en cámaras de aire, trasdosado en paneles de yeso, en cubiertas, etc...

### **PARQUÉ**

Entarimado hecho con maderas de varios tonos que al ensamblarlas forman dibujos.

### **PASAMANOS**

Listón de madera que se coloca en una barandilla.





## **PASTA DE AGARRE**

Mezcla de cemento, yeso o pasta adhesiva que se emplea para fijar algún elemento de revestimiento.

## **PASTA DE PERLITA**

Mezcla que se emplea en lugar del yeso. Es más duro y tiene mejor comportamiento térmico acústico. Es de color gris azulado y textura compacta.

## **PASTA DE YESO**

Pasta de agarre para ciertos elementos de albañilería donde se precisa un fraguado o secado rápido. También se emplea como pasta de revestimiento de paredes y techos -guarnecido y enlucido de yeso-

## **PAVÉS**

Pieza de vidrio que se emplea como elemento de separación o tabique translúcido. Se le denomina hormigón translúcido.

## **PAVIMENTO FLEXIBLE**

El que no tiene en una de sus capas principales un elemento rígido como el hormigón.





## PAVIMENTO RÍGIDO

El que está formado en una de sus capas principales mediante hormigón armado.

## PEANA

Es un apoyo o base. En una fachada las ventanas balconeras de planta baja con saliente están apoyadas en una peana. En Andalucía, estas peanas son, en muchos casos, verdaderas obras de arte.

## PEDESTAL

Elemento que sirve de apoyo a una columna. También se emplea este término para un lavabo con pie o pedestal.

## PEINAZO

Cada listón que corta una hoja de puerta en sentido transversal formando cuarterones.





## **PELDAÑO ITALIANO**

Cuando la huella y contrahuella o tabica está en una sola pieza; siendo esta pieza, normalmente, prefabricada.

## **PERFIL CONFORMADO EN FRÍO**

El perfil que su forma se ha conseguido mediante plegado, presión o golpes.

## **PERFIL DE ACERO ESTRUCTURAL LAMINADO EN CALIENTE**

Las vigas que normalmente vemos en una estructura metálica son estos perfiles : IPN, H, U y otros.

## **PERFIL EXTRUDIDO**

Pieza metálica fabricada por extrusión, por ejemplo, los perfiles empleados en ventanas de aluminio.

## **PERFIL TUBULAR**

Pieza metálica hueca.





## **PERFILADO**

Algo que se remata o termina con esmero.

## **PÉRGOLA**

Estructura a modo de cobertizo pero sin techar.

## **PERLITA**

Roca compuesta de feldespato y silicato de alúmina; es de color gris azulado y textura compacta, y se emplea como material de revestimiento de mejor comportamiento acústico y térmico que el yeso; también, es más caro.

## **PERNIO**

Gozne que permite el giro de una puerta a modo de bisagra.

## **PICAPORTE**

Mecanismo de apertura y cierre de puertas. El sistema de accionamiento manual puede ser o mediante manilla o pomo alojadas o embellecidas sobre una placa o roseta





## **PIE DE AMIGO**

Un saliente de fábrica de ladrillo o mampostería que sirve para afirmar, contener y fortalecer un muro.

## **PIE DERECHO**

Columna o pilar normalmente de madera o hierro.

## **PIE Y MEDIO**

Unidad de medida de espesor de un muro de ladrillo.

## **PIEDRA ARTIFICIAL**

La piedra que se obtiene a través de un proceso industrial con el empleo y combinación de materiales naturales y otros sintéticos o elaborados. Por ejemplo, el terrazo, encimeras de cocinas, baldosas.





## PIEDRA CALIZA

Caliza y, también, la arenisca, son tipos comunes de roca sedimentaria, no muy compactas, y de menor dureza que mármoles y granitos. La caliza esta compuesta por calcita (carbonato de calcio), de origen animal en muchos casos. La arenisca tiene la misma composición química de la arena, compactada por compuestos de carbonato de calcio o bien óxido de hierro, determinando a su vez la coloración de la roca.

## PIEDRA NATURAL

Roca que se ha formado mediante la sedimentación natural de elementos fósiles, arcillas y arenas o por la calcificación, altas temperaturas o presiones sobre ciertas sales minerales. Las piedras naturales más empleadas en la construcción son : mármol, granito, calizas, areniscas y pizarras.

## PILAR

Elemento estructural portante transmisor de una carga.

## PILAR DE FÁBRICA DE LADRILLO

Columna de planta cuadrangular ejecutado con ladrillo de cara vista o para revestir.





## **PILAR DE HORMIGÓN ARMADO**

Columna de planta cuadrangular, rectangular o circular compuesta por hormigón e hierro que forma parte de una estructura o "esqueleto" de un edificio.

## **PILASTRA**

Columna de planta cuadrangular.

## **PINÁCULO**

Pieza de remate que sirve de adorno terminal; puede ser de forma piramidal o cónico.

## **PINTURA ACRÍLICA**

Pintura plástica especialmente indicada para aplicarla en exteriores.

## **PINTURA ELASTÓMERA**

Pintura con mucha elasticidad.





### **PINTURA FUNGICIDA**

Pintura que tiene un aditivo contra la proliferación de hongos y bacterias por la existencia de humedad por condensación superficial.

### **PINTURA LISA**

La que no tiene rugosidad en su puesta en obra.

### **PINTURA PICADA**

La que no es lisa y que se emplea normalmente para "tapar" imperfecciones del paramento o pared.

### **PINTURA PLÁSTICA**

Revestimiento de protección de paramentos exteriores e interiores con resinas.

### **PIZARRA**

Roca fósil. Los minerales que forman la pizarra son principalmente cuarzo y moscovita. La pizarra suele ser de color negro azulado o negro grisáceo, pero existen variedades rojas, verdes y otros tonos. Debido a su impermeabilidad, la pizarra se utiliza en la construcción de tejados, como piedra de pavimentación e incluso para fabricación de elementos decorativos.





## **PLACA DE YESO LAMINADO**

El popularmente conocido como tabiques de cartón yeso; también conocido como pladur ( marca comercial )

## **PLAQUETA**

Pieza de cerámica de forma rectangular que se emplea en suelos y paredes.

## **PLETINA**

Pieza metálica plana y estrecha y de no mucho grosor que se emplea en cerrajería para la confección de rejas y cancelas.

## **PLOMO A**

Forma de colocar o disponer un elemento en posición vertical utilizando una plomada.

## **POLICARBONATO**

Se trata de un plástico que se fabrica en láminas compactas y en láminas alveolares -con celdillas-. Se utiliza en lucernarios, invernaderos y otras protecciones. El alveolar se le identifica cuando llueve; es un tambor.





## **POLIESTIRENO EXPANDIDO**

Es un plástico que en la construcción se utiliza en espuma seca. Se le conoce como "corcho blanco" o porespan y su empleo está muy generalizado en la construcción como material aislante y, últimamente, como bovedilla en la ejecución de forjados o techos. Ni se pudre, ni se descompone ni se enmohece y pesa poco.

## **POLIESTIRENO EXTRUDIDO**

Es el mismo plástico que el expandido pero con otro sistema de elaboración. Es otro material aislante que se emplea en la construcción para mejora de las condiciones térmicas de un edificio. Se utiliza en la cubiertas, paneles aislantes, paneles sandwich. Se le conoce por su color celeste y en su forma de planchas.

## **POLIETILENO**

Plástico. Normalmente se emplea como elemento separador entre dos materiales mediante el extendido de láminas o rollos de polietileno.





## **POLIURETANO**

Espuma de poliuretano es lo que se emplea en la edificación. Es otro plástico que lo conocerá por ser de color amarillo. Se emplea como aislante termo acústico. A veces se emplea en exceso para casi todo. Su colocación o puesta en obra depende de su grosor y densidad de aplicación.

## **POMO**

Agarrador o tirador de una puerta, o cajón de forma esférica.

## **PORCELANA VITRIFICADA**

Loza con aspecto de vidrio. Los aparatos sanitarios suelen ser de este material. La bañera suele ser de chapa esmaltada

## **PORCHE**

Se trata de un soportal que está cubierto y sirve como elemento de paso o resguardo para entrar o salir de la vivienda.





## **POSTIGO**

Cada una de las puertas pequeñas que hay en las ventanas o puertaventanas. Y se llama frailer a la ventana/puerta que contine el postigo y se puede abrir parcialmente ( tipo confesionario ). También, denominamos postigo a la protección interior de una ventana acristalada para dejar ciego el hueco.

## **POZO DE REGISTRO**

Elemento de registro -que se puede acceder a él- utilizado en saneamiento o alcantarillado e instalaciones de todo tipo en obras de urbanización.

## **PREFABRICADO DE HORMIGÓN**

Elemento no ejecutado "in situ" sino confeccionado, elaborado y ejecutado en taller. Casi todo tipo de elemento de hormigón puede ser prefabricado, a saber : pilares, muros, vigas, adoquín, gradas, etc...

## **PREINSTALACIÓN**

Se entiende aquella que está a falta de, solo y exclusivamente, los aparatos o mecanismos de funcionamiento. Por ejemplo, se emplea el término de preinstalación de aire acondicionado; en este caso, habrá toma de electricidad y desagüe para la unidad exterior e interior para el caso de un sistema partido pero no los aparatos de producción.





## **PREMARCO**

Elemento de carpintería que se aloja en el tabique o tabicón para fijar en él, el marco de la puerta. También se le llama al que se coloca antes de fijar la ventana de aluminio y se monta en el momento de la ejecución del cerramiento de la fachada.

## **PRIMERA CALIDAD**

Término algo ambigüo que se emplea en exceso para la definición de un material. Se entiende que es un material sin defecto o fallo alguno que ha pasado todos los controles de calidad exigibles. Lo suyo es que en lugar de ese término, se haga saber la marca y el modelo así como otras especificaciones necesarias.

## **PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

Elementos que se disponen para la prevención y extinción de un incendio. Estas medidas vienen determinadas según norma en función del uso, superficie, carga de fuego, etc...

## **PUENTE ACÚSTICO**

Comunicación y, en este caso, paso de ruido, entre el exterior y el interior, a través de un elemento. Normalmente existen puentes acústicos en carpinterías, elementos de hormigón, etc...





## **PUENTE TÉRMICO**

Comunicación y, en este caso, paso de frío y/o calor, entre el exterior y el interior, a través de un elemento. Normalmente existen puentes térmicos en carpinterías. Existe en el mercado carpinterías con rotura de puente térmico.

## **PUNTO DE LUZ**

Esta compuesto por el interruptor de accionamiento y el punto de iluminación.

## **PUNTO DE LUZ CONMUTADO**

Esta compuesto por dos interruptores de accionamiento y un punto de iluminación.

## **PUNTO DE LUZ DOBLE**

Esta compuesto por un interruptor de accionamiento y dos puntos de iluminación.

## **PVC**

Abreviatura de policloruro de vinilo.





Q

## QUICIO

Vertical de una puerta o ventana donde se fijan los herrajes de giro.





## R

### **RASTREL**

Listón de madera que se coloca como elemento de fijación entre dos materiales; por ejemplo, el rastrel de un entarimado que se fija al forjado y las tablas al rastrel. Este sería el auténtico entarimado de duelas de madera de roble sobre rastreles.

### **REBT**

Iniciales de Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Este REBT es el que regula la instalación de electricidad en una vivienda en cuanto a demanda de potencia prevista, necesidades, protecciones, dimensionado, tipo de cableado, canalizaciones, tramitación, etc...

### **RECERCADO**

Para dar mayor prestancia a un hueco, se le emparcha o se hace un recrecido en todo el entorno del mismo.

### **REJA**

Elemento fijo de protección metálico realizado con barrotes y pletinas de acero.





## **REJILLA**

Elemento de protección de pequeñas dimensiones que permite el paso del aire a modo de ventilación. Se emplean rejillas para la ventilación de cuartos de instalaciones sin salida exterior, en cocinas para garantizar la ventilación de gases, en cuarto de baños cerrados, etc...

## **RELLANO**

Parte horizontal de un tramo de escalera.

## **REMATE**

Pieza o terminación que se realiza sobre un muro, saliente, pilar u otro elemento que así lo permita.

## **REMOZADO**

Mejorar su aspecto. Se emplea "remozado de fachada"

## **RESANAR**

Reparar algo dañado de un elemento.





## RETRANQUEO

Cuando algo no esta alineado conforme a una referencia. Se dice que una vivienda está retranqueada con respecto a la calle en su fachada 3 m.

## REVOCO

Protección de una pared o muro mediante mezcla de cal, arena u otra mezcla.

## RIPIO

Cascajo o fragmentos de ladrillos, piedras y otros materiales de obra de albañilería desechados o quebrados, que se utiliza para rellenar huecos de paredes o pisos. Enripiar es colocar ripios.

## RIT

Iniciales de Recinto para Instalaciones de Telecomunicaciones. Se trata de un cuarto de alojamiento de estas instalaciones y que en un bloque de viviendas se ubica, uno en la parte superior ( RITS ) y, otro en la parte inferior ( RITI ). En el caso de vivienda unifamiliar se le denomina único ( RITU ).





## RODAPIE

Elemento de protección entre el suelo y la pared. Normalmente se utiliza del mismo material que la solería. Si es de terrazo se emplea el denominado rodapié rebajado ( que no tiene la parte de mezcla ).





## S

### **SANITARIOS**

Pertenciente o relativo a las instalaciones higiénicas de una casa, de un edificio, etc.

### **SAPELI**

Madera que se utiliza en la carpintería.

### **SARDINEL**

Modo de colocar el ladrillo. Los peldaños se colocan a sardinel tizón -colocados de canto-.

### **SELLADO**

Cerrado de abertura o junta entre dos elementos de distinta naturaleza o material mediante un material plástico.





## **SEMISÓTANO**

La planta de un edificio que no esta en su totalidad bajo la cota de calle. Normalmente se encuentra 1,00 m por encima para tener luz y ventilación.

## **SEMIVIGUETA**

La que tiene parcialmente hormigón y resto un armazón de barras de acero.

## **SHUNT**

Conducto activado ejecutado con piezas prefabricadas que sirven para la ventilación de cuarto y dependencias sin ventanas al exterior. Se emplean en baños y cocinas.

## **SILLAR**

Cada una de las piedras labradas de un muro de piedra y que ocupa la pieza el total del ancho del mismo.

## **SILLAREJO**

Cada una de las piedras labradas de un muro de piedra y que no ocupa la pieza el total del ancho del mismo. Es más pequeña la pieza que la del sillar.





## SISTEMA INVERTER

Forma de funcionamiento y puesta en marcha de aparatos de acondicionamiento de aire. Este sistema trabaja con un motor de corriente continua a diferencia de los tradicionales que lo hacen con un motor de corriente alterna. Este cambio le proporciona al equipo un ahorro energético y un rendimiento del 100 % en el arranque; además, tiene otra ventaja, regulan la potencia frigorífica necesitada variando la potencia ejercida por el motor, con el consiguiente ahorro energético.

## SOBERADO

Desván. También se emplea el término de sobrado. Las casas burquesas contaban con la planta baja, alta y soberado. En el se disponía de pilas de lavado, acopio de leña y otros enseres.

## SOGA A

Colocación del ladrillo tendido en la tabla a lo largo.

## SOLERA

Elemento de hormigón -armado o no- que sirve de base rígida para alojamiento u apoyo de otros elementos tanto verticales como de revestimiento.





## **SOMBRERETE**

Pieza prefabricada que remata un conducto de ventilación.

## **SÓTANO**

La planta de un edificio que se encuentra en su totalidad por debajo de la cota o rasante de la calle.

## **SUBBASE**

Que esta bajo la base. Se trata de la mejora de un terreno mediante la puesta en obra de tierras seleccionadas que sirva para alojar la base. En resumen, es una de las distintas capas de las que se compone una calzada, acerado o campo de juegos.

## **SUELO FLOTANTE**

El revestimiento que no está adherido o fijado al suelo o base sino que esta unido entre si las piezas que lo conforman mediante distintos tipos de uniones o ensambles.

## **SUMIDERO**

Elemento de saneamiento para la recogida y evacuación de aguas de lluvia.





## T

### **TABICA**

La parte vertical de un peldaño. También, se le denomina contrahuella.

### **TABICÓN**

Ladrillo hueco doble que se utiliza para la ejecución de particiones y divisiones de distintas dependencias.

### **TABIQUE**

Ladrillo hueco sencillo que se emplea para particiones y divisiones de la vivienda.

### **TABLERO AGLOMERADO**

Es un tablero fabricado con pequeñas virutas de madera encoladas a presión y sin ningún acabado posterior.





## **TABLERO DM**

Tablero compuesto por el aglomerado de fibras y resinas sintéticas. Su nombre técnico es el de tablero MDF ( tablero de fibras de densidad media ). Su empleo está casi generalizado en la fabricación de todo tipo de muebles, puertas y otros elementos.

## **TANGANILLO**

Apoyo para suelos suspendidos. Normalmente son piezas prefabricadas de plástico aunque, también, se hacen de fábrica de ladrillo. Lo podrá ver en suelos de oficinas por donde discurren instalaciones y en suelos de terrazas donde no se aprecian desagües o sumideros y están totalmente planos con separación de las losas entre sí.

## **TAPAJUNTAS**

Elemento que cubre o tapa una junta entre distintos elementos. Por ejemplo, entre la pared y el marco de puerta, es el tapajunta más conocido.





## TECHO MODULAR

Es un falso techo que está compuesto por planchas modulares de fibras o metálicas que se colocan suspendidas del techo mediante perfilería oculta o vista. Su empleo es frecuente en oficinas dada la gran cantidad de instalaciones que se alojan entre este falso techo y el "verdadero".

## TEJA

Pieza que se utiliza para cubrir un faldón inclinado para canalizar y evacuar el agua de lluvia. Hay distintos tipos de tejas : árabe, plana, romana, mixta, de hormigón, cerámica, teja bodeguera, teja vieja, teja envejecida, etc...

## TEJA BODEGUERA

Teja cerámica tipo árabe pero de mayor tamaño y mayor concavidad.

## TEJA ENVEJECIDA

Es una teja nueva que en el último proceso de fabricación se mancha, marca o tiñe para dar sensación de vieja.





## **TEJA VIEJA**

Es una teja que se reutiliza. La teja después de un tiempo de estar a la intemperie esta mejor curada; si se mantiene inalterable será que ha tenido un buen proceso de fabricación y cocción así como estar exenta de impurezas y yesos en su masa interior. Tendrá manchas de enmohecimiento natural y son muy buscadas en el mercado.

## **TELA ASFÁLTICA**

Es una lámina de protección que ante una buena colocación se garantiza unas condiciones de estanquidad frente al agua. Esta compuesta por betún, armadura, fieltro de poliéster y film de polietileno. Puede ser autoprotegida o sin protección.

## **TEMPLE**

Un tipo de pintura hecha con colores preparados con líquidos glutinosos ( que pegan o pegajosos ) y calientes, como el agua de cola.

## **TENDEL**

Junta horizontal formada - entre los ladrillos - por la mezcla de asiento de una fábrica de ladrillos.





## **TERMOARCILLA**

Es un bloque cerámico con unas características especiales que lo sitúan ventajosamente frente a otros materiales existentes en el mercado. Partiendo de una mezcla de arcilla, esferas de poliestireno expandido y otros materiales granulares, que se gasifican durante el proceso de cocción a más de 900 °C sin dejar residuos, se origina una fina porosidad homogéneamente repartida en la masa cerámica del bloque.

## **TERRAZA**

Espacio abierto, normalmente techado, de la vivienda donde se permite estar al aire libre y mejores vistas.

## **TERRAZO CONTÍNUO**

Es un suelo de idénticas características que el que conocemos mediante piezas pero ejecutado "in situ". En el lugar se dispone del material que lo conforma, juntas de retracción con vidrios así como pulido a varias piedras y abrillantado.

## **TIRADOR**

Asidero para abrir o cerrar un cajón o puerta. Este tirador puede ser de distintos tipos : uñero, de palanca, con condena o con desbloqueo. también pueden ser de una misma pieza encastrada en la pieza o realizada en ella.





## **TIROLESA A LA**

Tipo de revestimiento que se coloca a modo de zócalo en fachadas o muros. Está ejecutado con un mortero muy fluido y con mucho cemento en su proporción y garbancillo.

## **TIZON A**

Colocación del ladrillo tendido en la tabla a lo ancho.

## **TOMA DE AGUA**

Punto de salida de agua que se regula mediante un grifo o llave de corte.

## **TOMA DE CORRIENTE**

Enchufe de electricidad. Este puede ser de alumbrado y de fuerza. El número de tomas de corriente o enchufes viene determinado por el REBT.

## **TOMA DE TIERRA**

Es una instalación de protección contra descargas eléctricas mediante la derivación de esa descarga a tierra.





## **TRANSLÚCIDO**

Que deja pasar la luz sin nitidez en la imagen. Por ejemplo en pavés y acristalamientos de ventanas de cuartos de baños se utilizan vidrios translúcidos.

## **TRANSPARENTE**

Que deja pasar la luz y la imagen con nitidez. Normalmente todos los vidrios que se emplean en la edificación.

## **TRANSPIRABLE**

Que deja pasar el aire. La pintura debe ser un elemento impermeabilizante pero transpirable.

## **TRASDÓS**

Superficie exterior de un arco o bóveda.

## **TRASDOSADO**

Cuando se recubre el trasdós con un material o revestimiento. El término correcto es trasdoseado.





## **TRESBOLILLO AL**

Manera de colocar algunos elementos. Colocación de árboles en una calle de manera que se dispongan uno en una acera y el siguiente en la otra manteniendo una distancia entre ellos.

## **TUBERÍA**

Conducto hueco por donde se distribuye ciertos elementos. Son de distintos materiales, espesores y diámetros en función de su uso.





## U

### UMBRAL

El escalón o piedra a ras de suelo de una puerta o balconera.

### UN PIE

Medida de espesor de un muro. Es el que se coloca a lo ancho, con la palma de la mano perpendicular al cuerpo.

### UNA Y MITAD A

Forma de colocar un enlosado de piezas rectangulares donde no se alinean las juntas sino que se van "matando" por mitad de la cara más larga. También, puede ser en lugar de mitad a un tercio.

### UNE

Iniciales de Una Norma Española en lo referente a la alemana que es DIN.





## V

### VACIADO DE MURO

Cuando por razones de uso se necesita abrir un hueco en un muro ciego, se procede a vaciarlo mediante una técnica muy conocida.

### VAPOR

Fluido gaseoso. Normalmente nos encontraremos con este término en la descripción de lámparas de iluminación; por ejemplo, lámparas de descarga de vapor de sodio que son las que emiten una luz anaranjada o de vapor de mercurio que son las que emiten una luz blanca. Las menos contaminantes y más eficaces y eficientes son las de vapor de sodio de baja presión.

### VENTANA BALCONERA

Ventana hasta el suelo que da salida a un balcón o no.

### VENTANA PRACTICABLE

La ventana que se puede abrir y cerrar independientemente del sistema de apertura ( abatible, corredera, basculante ).





## **VIDRIO**

El vidrio se fabrica a partir de una mezcla compleja de compuestos vitrificantes, como sílice, fundentes, como los álcalis, y estabilizantes, como la cal.

## **VIDRIO DOBLE**

El acristalamiento compuesto por dos láminas de cristal. Este puede ser con cámara de aire o pegados entre sí y que normalmente lleva una entre ellos de una lámina de PVB ( bitiral de polivinilo ). A este tipo de vidrio se le denomina laminado.

## **VIDRIO ESPECIAL**

Vidrio que ha tenido un proceso de fabricación distinto a lo normal por sus prestaciones.

## **VIDRIO IMPRESO**

Vidrio decorativo translúcido que en su proceso de fabricación se le imprimen dibujos.

## **VIDRIO SENCILLO**

El acristalamiento formado por una sola lámina de cristal.





## **VIGA**

También, jácena. Elemento principal de un forjado o techo donde se apoyan las viguetas del entramado.

## **VIGA COMPUESTA**

O viga doble. Se suele emplear en vaciados de muros. Puede llegar a ser hasta triple.

## **VIGA DE ACERO ESTRUCTURAL LAMINADO EN CALIENTE**

Falta definición

## **VIGA DE CELOSÍA**

Viga de un canto de gran espesor compuesta por un alma -zona central-en forma de celosía o cuerpos geométricos huecos.

## **VIGUETA**

Elemento estructural prefabricado que integra o forma parte de un forjado o techo. Está compuesta por hormigón y gavillas de acero.





## **VIGUETA ARMADA**

Elemento estructural prefabricado que integra o forma parte de un forjado o techo. Está compuesta por hormigón y gavillas de acero. Esta vigueta armada suele ser tipo "suela", dispone de un armazón principal de armaduras y una "suela" de hormigón armado.

## **VIGUETA PRETENSADA**

Sistema de fabricación de un viga mediante la cual la armadura de está está tensada antes de fraguarse -secarse- el hormigón.

## **VIROTILLO**

En el caso de emplear vigas compuestas o dobles, el virotillo sirve como elemento de unión para las dos piezas.

## **VIVIENDA BIOCLIMÁTICA**

Una vivienda bioclimática es aquélla que se diseña para satisfacer las necesidades de confort de sus habitantes, aprovechando las condiciones del entorno y utilizando energías renovables.





## **VIVIENDA ECOEFICIENTE**

Es la construcción o promoción que se desarrolla donde se satisfacen de forma equilibrada las necesidades de los usuarios y del entorno, reduciendo el consumo de recursos, la contaminación y gestionando los recursos generados. El diseño de un edificio de estas características exige una adaptación a la localización del edificio en aspectos climáticos, de entorno y recursos existentes en la zona.

## **VIVIENDA SOSTENIBLE**

Es la vivienda que se promociona y construye mediante el uso racional de los recursos naturales -suelo, utilización de materiales, elaboración y fabricación- sin detrimento ni perjuicio de las futuras promociones.

## **VUELO**

Elemento estructural saliente de la envolvente de un edificio. Por ejemplo, un balcón es un vuelo.





## W

### **WASH PRIMER**

Tipo de pintura que se emplea como imprimación en metales galvanizados.

### **WATER**

Anglicismo que se utiliza para denominar al inodoro o retrete.





**X**

## **XENÓN**

Gas noble presente en el aire en pequeñísima cantidad, denso, incoloro y no del todo inerte. Se emplea como gas de llenado de lámparas y tubos electrónicos.





**Y**

## **YESO**

Sulfato de calcio hidratado, compacto o terroso, blanco por lo común, tenaz y tan blando que se raya con la uña. Deshidratado por la acción del fuego y molido, tiene la propiedad de endurecerse rápidamente cuando se amasa con agua, y se emplea en la construcción y en la escultura.





## Z

### **ZABALETA**

Pieza de remate y protección entre el suelo y la pared en una azotea. Esta zabaleta se coloca normalmente a soga.

### **ZAGUÁN**

Espacio situado detrás de la puerta de la calle y que sirve como recepción de entrada y despedida de la vivienda.

### **ZANCA**

Viga donde se alojan los peldaños de una escalera.

### **ZANQUÍN**

En la escalera, es el zocalillo o rodapié que protege la pared.

### **ZAPATA AISLADA**

Cimentación superficial que sustenta un pilar.





## **ZAPATA CORRIDA**

Cimentación superficial que sustenta un muro.

## **ZÓCALO**

Revestimiento de la parte baja de un muro o pared.

## **ZUNCHO**

Pieza de hormigón armado que amarra otros elementos portantes o sustentantes de una estructura. También se le denomina correa.





Tomando como base de partida un contrato de compraventa elaborado por nuestros servicios jurídicos, con el visto bueno de la administración pertinente, hemos confeccionado el presente glosario; en este caso, de términos contractuales. Se trata de un compendio de términos que empleamos todos los días y que, en muchos casos, son difíciles de entender ante la complejidad que genera este tipo de materia. Es nuestra intención que todos comprendan esos términos pero sin llegar a ser objeto de un tratado jurídico legal.

La intención es que sea de utilidad para todos y aclaren algunos conceptos.

Reciban un saludo cordial.



## **Glosario de términos contractuales**

**A B C D E F G H I J K L M N**  
**Ñ O P Q R S T U V W X Y Z**



## A

### **ACUERDOS DE COMUNIDAD**

Ciertos acuerdos dentro de una comunidad de propietarios deben ser refrendados por unanimidad; o sea, cuando todos convienen en el mismo parecer. También pueden ser por mayoría; o sea, cuando se consigue el mayor número de votos. Es mayoría absoluta cuando es mas de la mitad de los votos.

### **AEDE**

Acrónimo de Ayuda Estatal Directa en la Entrada. Es una subvención que el Estado concede a los beneficiarios de ella como ayuda para el pago de la entrada. Esta cantidad varía según las circunstancias personales del beneficiario -joven, mayor de 35 años, familia numerosa, unidad monoparental, víctima de maltrato o actos terroristas, mayor de 65 años, minúsválido- y el ámbito donde se encuentra la promoción.

### **AGRUPAR**

Reunir o juntar. Lo contrario en nuestro caso de segregar.





## **AMORTIZACIÓN**

Cuando el importe de la hipoteca se va deduciendo por el pago de las cuotas mensuales. Sepa que en la mensualidad esta pagando intereses y amortizando el capital ( cuantía de la hipoteca )

## **ANEJO INSEPARABLE**

El elemento o elementos unidos o agregados a la vivienda que es el elemento o unidad principal. Son anejos las plazas de garaje y los trasteros. En caso de querer vender una de estas unidades, no se podría ya que no se pueden segregar.

## **AVALISTA**

Cuando la entidad bancaria no ve suficiente la garantía hipotecaria, exige un avalista que respalde la operación de crédito.





## B

### **BASE IMPONIBLE**

Cantidad sobre la que se calcula, en nuestro caso, los ingresos de la unidad familiar que compra.

### **BIENES INMUEBLES**

Una parcela de tierra, la vivienda o el edificio que la alberga y todo tipo de construcción es un bien inmueble.





## **CALIFICACIÓN DEFINITIVA**

Es el documento, expedido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, donde se acredita que la promoción, en base al proyecto de estado final y comprobación e inspección de las obras, se ajusta a las normas por las que se regulan las viviendas protegidas. Este documento junto con el certificado final de obras y primera utilización municipal son los que permiten la disposición y uso de los compradores.

## **CALIFICACIÓN PROVISIONAL**

Se refiere a que el proyecto presentado ante la Delegación de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, reúne las condiciones establecidas por la normativa vigente de ser viviendas protegidas y, por tanto, son susceptibles de ser calificadas provisionalmente. En esta calificación, se determinan los distintos tipos de viviendas en función de la superficie útil así como vínculos y anejos inseparables. Se determina a que plan de viviendas está sometido así como módulo de aplicación y régimen de protección.





## **CANTIDAD APLAZADA**

La parte que corresponde al pago de la entrada que se reparte en el tiempo que transcurre entre la reserva o confirmación de la compra y la entrega de llaves. En nuestras promociones suele variar entre 18 a 24 meses para así facilitar el pago de la entrada a todos los compradores.

## **CAPACIDAD LEGAL**

Es la aptitud legal que tiene una persona para poder comprar una vivienda, o sea, que tenga convencimiento pleno de sus derechos y obligaciones.

## **CARENCIA**

Periodo dentro de la vida de un préstamo durante el cual sólo se pagan intereses y no se amortiza capital. Se habla de carencia total para el periodo del préstamo en el que no se pagan ni intereses ni capital.

## **CARGA**

Un impuesto, tributo o "carga" que se fija sobre una propiedad y al uso que se hace de esa propiedad. Se habla de cargas fiscales, cargas familiares, etc... A la vez que se emplea el término de "libre de cargas"





## **CÉDULA**

Documento que acredita. En nuestro contrato, se utiliza el término de cédula de calificación definitiva.

## **CERTIFICADO REGISTRAL**

Documento expedido por el Registro de la Propiedad en el que se expone la situación de cargas de una finca.

## **COMISIÓN CANCELACIÓN ANTICIPADA**

Pago que se devenga al amortizar anticipadamente una deuda, para préstamos hipotecarios normalmente es un 1%, para créditos personales está en torno al 3%, según se pacte con la entidad financiera.

## **COMISIÓN DE APERTURA**

Importe que se paga al formalizar un préstamo, en contraprestación a 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.





## **CONTRATO DE COMPRAVENTA**

Documento contractual. En nuestro caso es un pacto escrito donde las partes que participan -promotor y comprador- plantean una serie de estipulaciones -derechos y obligaciones- sobre la venta de una vivienda determinada a cambio de un precio cierto. Este contrato debe ir acompañado de una memoria de calidades y de un plano de la vivienda como documentos vinculantes a las partes.

## **CONTRATO DE SUBROGACIÓN DE VIVIENDA MORTIS CAUSA**

Cuando la subrogación se produce por muerte del arrendatario, en este caso no hace falta el consentimiento del arrendador. En algunos casos este derecho no existe según lo dispuesto en la ley 29/1994 disposición transitoria segunda. Nuestro Pliego de General de Condiciones para la Selección de Adquirientes recoge este caso para los que se vean privados de este derecho por la aplicación de la disposición que se ha hecho referencia.

## **COPROPIETARIOS**

Cuando la propiedad es compartida con otros.





## **CUENTA AHORRO VIVIENDA**

Es aquella cuenta de ahorro que se inicia con la intención de compra de una vivienda no inmediata. Esta cuenta te permite desgravar el 15% de las cantidades depositadas durante el ejercicio, con una aportación anual máxima de 9.015 € por contribuyente. Se dispone de un plazo máximo para la compra de la vivienda de 4 años.

## **CUOTA DE PARTICIPACIÓN**

Parte proporcional de derechos y obligaciones sobre a propiedad del inmueble. En función a esta cuota se fijaría el valor de la propiedad en caso de venta del inmueble completo y, también, se fijan los gastos de comunidad.





## **D**

### **DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL**

Memoria explicativa de la promoción con descripción pormenorizada de los elementos comunes y privativos que la componen así como la asignación de las distintas cuotas de participación para cada unidad que la integran.

### **DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO**

El tanteo es el derecho que se tiene a que se ofrezca algo en primer lugar, conociendo las condiciones y el precio de lo que se vende. En caso de vender sin haber hecho lo anterior, si procede, se podrá ejercer el derecho de retracto que dejaría sin efecto la venta realizada.

### **DESCALIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN**

Quitar la calificación que la acredita como vivienda protegida o calificada y, por tanto, sujeta a una serie de limitaciones de disposición y uso.

### **DIAV**

Acrónimo de Documento Informativo Abreviado de la Vivienda que se debe de entregar al solicitante de información para una vivienda en proyecto o en construcción tanto sea en compra como en alquiler de acuerdo a la ley.





## **DIVISIÓN HORIZONTAL**

Acto documentado en título público, mediante el cual se divide un inmueble (por ejemplo un edificio) 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 INFORMATIVO ABREVIADO EN LA VENTA DE VIVIENDAS**

Es la información que debe dar el promotor o vendedor a todo consumidor en la petición de información de ventas de viviendas en proyecto, en construcción o construidas en primera transmisión.

## **DOCUMENTOS CONTRACTUALES DE LA COMPRA VENTA**

Están formados por el contrato de compraventa, el plano de la vivienda a escala y la memoria explicativa de calidades. Sin esos documentos no se puede formalizar una compra de una vivienda.

## **DOMINIO PLENO**

Empleamos este término para hacer saber al comprador sobre la titularidad de la parcela objeto de la intervención o promoción. Se trata de la persona física o jurídica que reúne la totalidad de facultades que las leyes reconocen al propietario de la finca.





## E

### **ENTRADA**

Es la parte del precio de la vivienda que el comprador tiene que pagar al promotor durante el periodo de ejecución de las obras hasta la entrega de llaves. Es la cantidad que no está sujeta al préstamo hipotecario más el IVA correspondiente del precio total.

### **ENTREGA DE LLAVES**

Acto donde se formaliza la compraventa del inmueble y, también, la subrogación de la hipoteca, con lo que en ese momento se toma posesión de la propiedad de la vivienda.

### **ESCALA GRÁFICA**

Tamaño o proporción en que se define el plano de planta que se entrega al comprador como documento contractual y, también, como parte del documento informativo abreviado de la vivienda que obliga la ley del consumidor. Se dice gráfica porque es conforme con la que se dibuja junto al plano de planta ( una línea dividida y con valores ); en otros casos es conforme con una escala determinada, por ejemplo: 1/50 ( la realidad es cincuenta veces mayor que la que está en el plano )





## **ESCRITURA MATRIZ**

Es escritura matriz la original que el Notario ha de redactar sobre el contrato o acto sometido a su autorización, firmada por los otorgantes, por los testigos instrumentales, o de conocimiento en su caso, y firmada y signada por el mismo Notario.

## **ESCRITURAS**

Es un documento público que se firma por el promotor ( la persona que tiene poder para ello ) y el titular o titulares de la compra, dando fe el notario. Se le denomina escritura pública. También se emplea el término de elevar a escritura pública.

## **ESTADO CIVIL**

Condición jurídica en la que se encuentra una persona. Puede estar casada, soltera, separada, viuda y divorciada.





## F

### **FAMILIA MONOPARENTAL**

La formada por el padre o la madre con sus hijos pero a cargo de uno de ellos.

### **FAMILIA NUMEROSA**

La definida por la Ley 40/2003 ( si desea ampliar el concepto puede ver en esta página web la ley ). A grandes rasgos la compuesta por los cónyuges y un mínimo de tres hijos no mayores de 21 años.

### **FINANCIACIÓN**

La aportación por parte de una entidad crediticia, en este caso de promoción de viviendas protegidas, para la ejecución de la obras de edificación.

### **FIRMA DE ESCRITURAS**

Momento donde se cierra la compraventa entre el promotor y el comprador. En ese instante se realiza, también, la subrogación del préstamo hipotecario.





## G

### **GASTOS COMUNES DEL EDIFICIO**

Los que se fijan para el pago de conservación, mantenimiento y limpieza de los elemntos no privativos sino de la comunidad. Por ejemplo, gastos de ascensores, limpieza de escaleras, electricidad portales, etc...

### **GASTOS DE ESCRITURAS**

Todos los arbitrios, impuestos y tasas que conlleva la elevación a escritura pública la compra de una vivienda. Ofrece una cuantificación de los abonos en concepto de Notaría, Registro de la Propiedad, Gestoría e Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.





# H

## HIPOTECA

Es la carga que tiene la vivienda para responder del pago de un préstamo. En este caso sería un préstamo con garantía hipotecaria que se satisface durante un periodo de 25 años ( caso de vivienda protegida )

## HIPOTECA INVERSA

Se trata de un préstamo garantizado mediante una hipoteca sobre la vivienda habitual de una persona dependiente o mayor de 65 años. Las modalidades de esta hipoteca son múltiples, y dependen del acuerdo entre la entidad bancaria y el cliente. El usuario puede pedir el préstamo por el porcentaje del valor de tasación de la vivienda que quiera (del 20% al 100%) y recibirá el dinero cada mes, al año o de una sola vez. Además, los herederos no tiene porqué perder la propiedad.

Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo





## **IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS**

Es un gravamen que se aplica a los actos formalizados en documentos públicos, inscribibles y con cuantía económica como es el caso de las compraventas de viviendas y las hipotecas.

## **IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES**

Tasa municipal que grava anualmente la propiedad de una finca. Se cobra anualmente y en función del valor catastral asignado a la vivienda o inmueble. Se le conoce por contribución o IBI.

## **IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS**

Es un impuesto municipal que grava la plusvalía o aumento de valor de los terrenos. Se aplica únicamente en la compraventa. La Ley contempla que es el vendedor el que debe pagar este impuesto (salvo pacto en contrario, que entonces deberá quedar reflejado en la escritura pública de compraventa). La cantidad depende de los años transcurridos desde la última liquidación, el municipio, e incluso la zona donde se halle situada la vivienda dentro del municipio.





## INDICES REFERENCIA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Es un porcentaje que utilizan las entidades financieras para actualizar el tipo de interés de las hipotecas con tipos de interés variables. El Banco de España publica cada mes los diferentes índices mediante una media de las diferentes ofertas del mercado hipotecario inscritas por los bancos y cajas de ahorros. Euribor (el más conocido). El Euribor sustituyó al antiguo Mibor (aún en vigor para las hipotecas anteriores al 1 de enero de 2000). CECA, cuyo promedio mensual aglutina tanto el precio de los préstamos hipotecarios como el de los préstamos personales ofrecidos por las cajas de ahorro. IRPH de bancos es la media de los préstamos a tres años concedidos por estas entidades. IRPH de cajas de ahorro, muy parecido al anterior, en este caso se calcula según las ofertas hipotecarias de las cajas de ahorros. El tipo medio IRPH del Conjunto de Entidades crediticias, una media de los dos anteriores El de Deuda Pública o rentabilidad semestral de los bonos del Tesoro.

## INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS

Referencia de ingresos de la unidad familiar para acceder a la compra de una vivienda protegida. Estos ingresos dependen del número de miembros de la unidad familiar, zona geográfica y condición de minusvalía.

## INMATRICULACIÓN





Es el primer asiento que se practica en el registro y donde se inicia la vida registral de una finca con la descripción completa de la finca y perfecta constatación del título por el cual accede la persona que se pretende inscribir.

### **INSACULAR**

Para la elección de presidente de la comunidad y secretario, si no se presenta voluntariamente algún coopropietario, se procede a su elección, por suerte, mediante la extracción de una papeleta alojada en una urna -por insaculación-

### **INSCRIPCIÓN**

Anotación en un registro público. En nuestro caso el Registro de la Propiedad.

### **INTERÉS DE DEMORA**

Porcentaje adicional que se cobra sobre las cuotas impagadas de un préstamo y proporcionalmente a los días de retraso en el pago.





## **IPREM**

Acrónimo de Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples por el que se regula, en nuestro caso, los ingresos familiares ponderados para el acceso a una vivienda protegida. Por ejemplo, en caso de viviendas de régimen especial, el IPREM máximo para poder comprar será 2,5 veces y caso de viviendas de precio general será de 4,5 veces. Este IPREM viene condicionado por el Salario Mínimo Interprofesional ( SMI ), el número de miembros de la unidad familiar que compra y los ingresos familiares.

## **ITP**

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Impuesto que, como su propio nombre indica, grava las ventas de inmuebles ( y cualquier otra forma de transmitir la propiedad). Es un impuesto alternativo al IVA / IGIC (Canarias), se paga uno o el otro.

## **IVA**

Acrónimo de Impuesto sobre el Valor Añadido. En caso de viviendas protegidas, el IVA de aplicación varía entre el 4% y el 7%, según sean viviendas de régimen especial o de precio general.





## **JUNTA DE COMPENSACIÓN**

Sistema de ejecución de planes urbanísticos en virtud del cual los propietarios de terrenos de un mismo polígono asumen la gestión de dicha ejecución, repartiéndose los beneficios y las cargas de la misma. Para que esto se lleve a cabo, se constituye la junta de compensación.





## L

### **LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

La que regula el ámbito de las viviendas en bloques.

### **LIBRO DEL EDIFICIO**

Es el documento gráfico y escrito sobre el edificio recién terminado y listo para entregar.

### **LICENCIAS ADMINISTRATIVAS**

Son aquellas que son necesarias para la realización de una obra y su posterior utilización. La licencia municipal de obras, la licencia de primera utilización, calificación provisional y definitiva, autorizaciones de suministro eléctrico, agua, telecomunicaciones, boletines de industria.

### **LOE**

Iniciales de Ley de Ordenación de la Edificación. Esta ley regula la actuación de los distintos agentes que intervienen en la construcción así como los derechos de los compradores.





## M

### MEMORIA

Documento explicativo -escrito- de un proyecto de obras.

### MEMORIA DE CALIDADES

Es un documento escrito donde se especifican los materiales empleados en la construcción de la vivienda. Es un documento contractual y exigido en el documento informativo abreviado de la vivienda en la ley del consumidor. En el otro glosario se especifican los términos más usuales.

### MINISTERIO DE LA VIVIENDA

Se crea el Ministerio de Vivienda como Departamento responsable de ejercer las competencias que, conforme a lo establecido en el artículo 149.1 de la Constitución española de 1978, corresponden a la Administración General del Estado en materia de vivienda y suelo. Le corresponde la propuesta y ejecución de la política del Gobierno en materia de acceso a la vivienda, sea en régimen de propiedad o de alquiler, edificación, urbanismo, suelo y arquitectura, así como la planificación y programación de las correspondientes inversiones relativas a estas materias.





## MINUTA

Extracto o borrador que se hace de un contrato u otra cosa, anotando las cláusulas o partes esenciales, para copiarlo después y extenderlo con todas las formalidades necesarias para su perfección.





# N

## NOTA SIMPLE

Documento que expide el Registro de la Propiedad sobre datos del inmueble: estado de cargas, propietario, hipotecas, servidumbres, y otros... )

## NOTARIO

Funcionario público autorizado que da fe, conforme a las leyes, y en nuestro caso, de los contratos de compraventa y de subrogación del préstamo en el momento de la entrega de llaves. En ocasiones se emplea el nombre de fedatario público.

## NUDA PROPIEDAD

Es el derecho que tiene el propietario de un bien cuyo aprovechamiento y disfrute está en posesión de otra persona llamada usufructuario. El valor intrínseco de la cosa queda atribuido al nudo propietario y el valor en uso de la cosa se atribuye al usufructuario. Al extinguirse el usufructo el nudo propietario recupera la plena propiedad, que nunca podrá ir más allá de la muerte del usufructuario.





## P

### **PAGARÉ NO A LA ORDEN**

Documento por el cual se obliga a pagar una cantidad determinada en una fecha concreta. Representa un derecho de crédito pero no se permite su descuento, sí se pueden ceder a una entidad financiera para recibir un anticipo sobre ellos y no pagan timbre.

### **PERSONA JURÍDICA**

Organización de personas o de personas y de bienes a la que el derecho reconoce capacidad unitaria para ser sujeto de derechos y obligaciones, como las corporaciones, asociaciones, sociedades y fundaciones.

### **PGOU**

Iniciales de Plan General de Ordenación Urbana. Es un documento de vital importancia para el desarrollo de la ciudad tanto en sus aspectos económicos como sociales. En el se establecen las líneas maestras de como se quiere la ciudad en la que vivimos tanto en el presente como el futuro.





## **PLAN DE VIVIENDAS**

Documento público donde se fija una política de acceso a una vivienda protegida y donde se establecen las distintas condiciones para ello. Existe el estatal y el andaluz.

## **PLANO DE PLANTA**

Documento gráfico contractual que a una escala gráfica refleja la vivienda con sus distintas dependencias y con un mobiliario supuesto para mayor facilidad de comprensión del comprador.

## **PLANOS**

Documentación explicativa -gráfica- de un proyecto de obras.

## **PLIEGO DE CONDICIONES**

Documentación explicativa -escrita- de un proyecto de obras donde se reflejan las condiciones generales y particulares de índole técnica, legal y económica por el que se debe regir la obra.

## **PLUSVALÍA**

Ver Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos.





## **PRECIO BÁSICO NACIONAL**

Es el precio de referencia que fija el Estado a efectos del precio máximo de venta y renta en las distintas actuaciones protegidas.

## **PRECIO DE VENTA**

El resultado de aplicar el precio fijado según módulo ( precio básico nacional y coeficientes de aplicación ) por la superficie útil de la vivienda más anejos inseparables, si los hubiera ( plaza de garaje y trastero ).

## **PRECIO MÁXIMO LEGAL**

Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.





## PRECIO MÁXIMO SUPERIOR

A los efectos de lo previsto en el artículo 6 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, se declaran, por Comunidades Autónomas, los ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C siguientes: 1. Comunidad Autónoma de Andalucía: Alcalá de Guadaíra, Algeciras, Almería, Cádiz, Córdoba, Chiclana de la Frontera, Dos Hermanas, El Ejido, El Puerto de Santamaría, Fuengirola, Granada, Huelva, Jaén, Jerez de la Frontera, la Línea de la Concepción, Linares, Málaga, Marbella, Motril, Roquetas de Mar, San Fernando, Sanlúcar de Barrameda, Sevilla, Vélez-Málaga.

## PRESIDENTE DE COMUNIDAD

Persona que preside la comunidad de propietarios de un inmueble.

## PRÉSTAMO

Cantidad de dinero que se solicita, generalmente a una institución financiera, con la obligación de devolverlo con un interés.





## PRÉSTAMO CUALIFICADO

El préstamo cualificado es el que ofrece unas condiciones ventajosas para su beneficiario con respecto al tipo de interés, duración del préstamo, comisiones etc. pactadas por convenio entre el Ministerio de Vivienda y las Entidades Financieras. En un préstamo cualificado puede haber las siguientes características y ventajas: Subsidio del Ministerio de la Vivienda: es un porcentaje de la cuota de amortización del crédito hipotecario (capital e intereses), que el Ministerio de Vivienda abona por cuenta del comprador. El préstamo cualificado no conlleva el cobro de ninguna comisión por parte del banco. El tipo de interés se acuerda cada año por el Consejo de Ministros. La cuota de amortización del préstamo a pagar es fija. El préstamo está avalado por hipoteca..

## PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Cantidad de dinero que presta un banco con la garantía, en caso de no pagarlo, de la vivienda objeto del préstamo.

## PRESUPUESTO

Cómputo anticipado del coste de una obra o de los gastos. Cantidad de dinero calculado para hacer frente a los gastos generales de algo.





## **PRIMER ACCESO**

Para poder tener derecho a las ayudas por ser primer acceso a la vivienda protegida en propiedad, el adquiriente debe cumplir no tener vivienda en propiedad y no tener ni haber tenido ayudas en los diez últimos años.

## **PRIMERA COPIA**

Es primera copia el traslado de la escritura matriz que tiene derecho a obtener por primera vez cada uno de los otorgantes.

## **PRIMERA UTILIZACIÓN**

Licencia que concede la Gerencia Municipal de Urbanismo en base a que la obra ejecutada se ha realizado conforme y de acuerdo al proyecto presentado y que fué objeto de la correspondiente licencia municipal de obras con el cumplimiento de las condiciones que se impusieron en la misma.

## **PRECIO MÁXIMO LEGAL**

Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.





## PRECIO MÁXIMO SUPERIOR

A los efectos de lo previsto en el artículo 6 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, se declaran, por Comunidades Autónomas, los ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C siguientes: 1. Comunidad Autónoma de Andalucía: Alcalá de Guadaíra, Algeciras, Almería, Cádiz, Córdoba, Chiclana de la Frontera, Dos Hermanas, El Ejido, El Puerto de Santamaría, Fuengirola, Granada, Huelva, Jaén, Jerez de la Frontera, la Línea de la Concepción, Linares, Málaga, Marbella, Motril, Roquetas de Mar, San Fernando, Sanlúcar de Barrameda, Sevilla, Vélez-Málaga.

## PRESIDENTE DE COMUNIDAD

Persona que preside la comunidad de propietarios de un inmueble.

## PRÉSTAMO

Cantidad de dinero que se solicita, generalmente a una institución financiera, con la obligación de devolverlo con un interés.





## PRÉSTAMO CUALIFICADO

El préstamo cualificado es el que ofrece unas condiciones ventajosas para su beneficiario con respecto al tipo de interés, duración del préstamo, comisiones etc. pactadas por convenio entre el Ministerio de Vivienda y las Entidades Financieras. En un préstamo cualificado puede haber las siguientes características y ventajas: Subsidio del Ministerio de la Vivienda: es un porcentaje de la cuota de amortización del crédito hipotecario (capital e intereses), que el Ministerio de Vivienda abona por cuenta del comprador. El préstamo cualificado no conlleva el cobro de ninguna comisión por parte del banco. El tipo de interés se acuerda cada año por el Consejo de Ministros. La cuota de amortización del préstamo a pagar es fija. El préstamo está avalado por hipoteca..

## PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Cantidad de dinero que presta un banco con la garantía, en caso de no pagarlo, de la vivienda objeto del préstamo.

## PRESUPUESTO

Cómputo anticipado del coste de una obra o de los gastos. Cantidad de dinero calculado para hacer frente a los gastos generales de algo.





## **PRIMER ACCESO**

Para poder tener derecho a las ayudas por ser primer acceso a la vivienda protegida en propiedad, el adquirente debe cumplir no tener vivienda en propiedad y no tener ni haber tenido ayudas en los diez últimos años.

## **PRIMERA COPIA**

Es primera copia el traslado de la escritura matriz que tiene derecho a obtener por primera vez cada uno de los otorgantes.

## **PRIMERA UTILIZACIÓN**

Licencia que concede la Gerencia Municipal de Urbanismo en base a que la obra ejecutada se ha realizado conforme y de acuerdo al proyecto presentado y que fué objeto de la correspondiente licencia municipal de obras con el cumplimiento de las condiciones que se impusieron en la misma.





Q

## QUÓRUM

Número de individuos o votos necesarios para que se tomen decisiones o acuerdos.





## R

### **REGIMEN DE BIENES**

Manera de regular el régimen económico del matrimonio : en separación de bienes, gananciales y participación.

### **REPRESENTANTE LEGAL**

Persona que representa a un ausente, cuerpo o comunidad estando prescrito por ley y conforme a ella.

### **RESERVA**

Documento de guarda que se hace sobre una vivienda.

### **RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Cuando se resuelve o se deshace lo que se firmó por el incumplimiento de las condiciones que se pactaron.





## S

### **SECRETARIO ADMINISTRADOR**

El cargo de administrador y, en su caso, de secretario administrador, podrá ser ejercido por cualquier miembro de la comunidad, así como personas capacitadas para ejercer dichas funciones teniendo en cuenta su cualificación como profesional.

### **SEGREGAR**

Separar. En caso de viviendas protegidas no se puede segregar la plaza de garaje de la vivienda, o el trastero de la vivienda.

### **SEGURO DE AMORTIZACIÓN**

Es el seguro que cubre el pago de la hipoteca en caso de fallecimiento o invalidez total del titular de la vivienda. No es obligatorio por ley pero si aconsejable su suscripción. Se le denomina Seguro FIAP (Fallecimiento, Invalidez Absoluta y Permanente)





## SEGURO DE INCENDIOS

Es una contratación obligatoria por ley y que es preciso mantener durante toda la vida del préstamo. Se hace con la finalidad de evitar que un incendio pueda destruir la vivienda hipotecada, lo que dejaría a la entidad financiera sin la garantía de su préstamo, que es la propia vivienda.

## SEGURO DECENAL

Seguro obligatorio para el uso residencial que cubre los defectos o daños de cimentación y estructura por diez años.

## SEGURO MULTIRRIESGO

Es el seguro que cubre las pérdidas derivadas en caso de siniestros graves (incendios, terremotos, inundaciones, etc...). Puede sustituir el de incendios pero con mayor cobertura. En caso de pérdida total del bien asegurado, la compañía de seguros se hará cargo de la deuda contraída con la entidad financiera y la diferencia respecto al valor de la vivienda nos la reembolsará a nosotros, propietarios de la vivienda. En el caso de pequeños siniestros en el hogar (dependiendo de las coberturas del seguro) nos reembolsarán el importe de las reparaciones o bien la misma compañía de seguros nos enviará un profesional para efectuar las reparaciones.





## SELECCIÓN DE ADQUIRIENTES

Nuestro Pliego de Condiciones Generales establece el sorteo como forma de seleccionar a los futuros adjudicatarios de una vivienda protegida. Este sorteo se hace por promoción de viviendas y no en base a una bolsa general de demandantes de viviendas. Esta selección se distribuye por cupos de viviendas distintas : cupo de personas con movilidad reducida, cupo para familias numerosas, cupo de viviendas para personas con situaciones específicas y cupo general.

## SERVIDUMBRE

Es un gravamen impuesto sobre un inmueble (predio sirviente) a favor de otro (predio dominante) de distinto dueño que al momento de constituirla paga una indemnización (excepto en las servidumbres de servicios públicos)

## SISTEMA ALEMÁN

Denominado, también, de amortización constante. Este sistema de cálculo de préstamo se caracteriza porque los pagos son variables durante la vida del préstamo, lo que permanece constante es la cuota de amortización.





## SISTEMA AMERICANO

Este sistema de amortización de préstamos se caracteriza principalmente porque a lo largo de la vida del préstamo no se amortiza el capital, solamente se pagan intereses. La amortización del capital se realiza junto con la última cuota del préstamo.

## SISTEMA FRANCÉS

También denominado de cuotas constantes. Es el mas utilizado por las entidades bancarias para el cálculo de préstamos (incluidos los préstamos hipotecarios). El Sistema Francés para el cálculo de préstamos se caracteriza porque todos los pagos son iguales. Esta herramienta nos permite calcular un préstamo de hasta 35 años con periodificación mensual. En el cálculo del préstamo podremos también contemplar variaciones en el tipo de interés y amortizaciones anticipadas. Ante una amortización anticipada podremos elegir entre disminuir tiempo o disminuir cuota

## SMI

Iniciales de Salario Mínimo Interprofesional. Este salario determina el nº de veces el IPREM para poder acceder a las ayudas y subsidios establecidos por el Plan de Viveinda. Se revisa anualmente.





## **SOLVENCIA**

Aún siendo un préstamo con garantía hipotecaria, las entidades de crédito exigen una solvencia económica del que compra; o sea, una garantía de pago que en el caso de no tenerla confirmada, se exigirá un avalista que respalde la operación.

## **SUBROGACIÓN**

El préstamo que estaba a nombre del promotor pasa a nombre del comprador en la cantidad que le corresponde y con las condiciones que se reflejan en las escrituras de subrogación.

## **SUBSIDIARIO**

Este término se emplea al hablar normalmente de responsabilidad. Se entiende cuando alguien sule a otro en sus obligaciones.

## **SUBSIDIO**

Bonificación o descuento sobre la cuota mensual del préstamo hipotecario en base a las circunstancias personales y económicas del beneficiario.





## **SUPERFICIE CONSTRUIDA**

La que suma la útil y los muros y tabiques así como la parte proporcional de las zonas comunes. Esta superficie es la de objeto de venta en viviendas de renta libre.

## **SUPERFICIE DE VENTA**

A efectos de una promoción protegida, la superficie de venta es la útil. La superficie útil máxima de venta de una vivienda es de 70, 90 y 120 m<sup>2</sup>, según régimen de protección; de una plaza de garaje de 25 m<sup>2</sup> y de un trastero de 8 m<sup>2</sup>. No cabe la venta de patios ni azoteas o áticos.

## **SUPERFICIE ÚTIL DE PLAZA DE GARAJE**

La superficie neta que ocupa el vehículo y la parte proporcional de la zona de rodadura.

## **SUPERFICIE ÚTIL DE TRASTERO**

La real de uso sin contabilizar ninguna parte proporcional.

## **SUPERFICIE ÚTIL DE VIVIENDA**

Es la superficie que se "pisa", la que está entre los muros y tabiques de una vivienda. En la vivienda calificada es la que es objeto de venta.





## T

### TASACIÓN

Valor certificado del inmueble. La lleva a cabo una empresa independientemente especializada, según obliga la Ley Hipotecaria. Este valor puede ser de mercado o de venta (venal), máximo legal o hipotecario. En viviendas protegidas el valor no puede ser superior al máximo legal.

### TIPO DE INTERÉS EFECTIVO ANUAL

Es lo que se denomina TAE ( Tasa Anual Equivalente ). Es aquel que iguala el valor actual de las prestaciones y de las contraprestaciones. El Banco de España establece que en toda operación financiera, la entidad de crédito tiene que comunicar el tipo TAE.





## TIPO INTERÉS INICIAL VIVIENDAS PROTEGIDAS

El Consejo de Ministros de 13 de Octubre de 2005, acordó el tipo de interés inicial de los préstamos hipotecarios del nuevo Plan de Vivienda. El tipo de interés inicial será el 2,95 %; esto supone que para una hipoteca de 25 años -así se establece en el Plan como periodo máximo- se pagará la cantidad de 4,75/mes por cada 1.000 de hipoteca. Las ayudas que establece el nuevo Plan para el pago de las cuotas mensuales -hasta 10 años- serán para unidades familiares con ingresos inferiores a 3,5 veces el IPREM (indicador público de rentas de efectos múltiples). Recordar que este tipo de interés que hablamos para viviendas protegidas es distinto al fijado por el mercado inmobiliario libre que tienen por referencias el MIBOR, EURIBOR o CECA con periodos de amortización distintos así como gastos y condiciones en función de la entidad que lo concede.





## U

### UNIDAD FAMILIAR

A efectos de compra de una vivienda son los titulares de esta; por lo que una persona soltera, también, forma una unidad familiar. Se entiende como unidad familiar los cónyuges no separados legalmente, y los hijos menores de edad, si los hubiera, con excepción de los emancipados, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. También se considera unidad familiar las parejas de hecho en convivencia estable; los hermanos del solicitante, cuando los tenga a su cargo, siempre que sean menores; los ascendientes, directos o por afinidad, siempre que convivan con el solicitante con una antigüedad de al menos un año y carezcan de vivienda o hayan sido privados de ella por causas ajenas a su voluntad. Es necesario para su cómputo como miembro de unidad familiar que el solicitante los tenga incluidos en su declaración de la renta. Los hijos solteros y mayores de edad que convivan con él podrán ser considerados miembros integrantes de la unidad familiar siempre que estos no tengan rentas anuales superiores a 8000 euros excluidas las rentas exentas.





## V

### VALOR CATASTRAL

Valor que fija la administración sobre el precio de una vivienda y el suelo de esta. Este valor sirve como referencia para el pago de los impuestos correspondientes.

### VICIO OCULTO

Deficiencia o defecto de un elemento constructivo que no se aprecia o ve.

### VIVIENDA ADECUADA

Es un concepto por encima de la definida como vivienda digna. Significa, en términos estrictamente constructivos, algo más que tener un techo bajo el cual guarecerse. Significa también disponer de espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación (...) ventilación suficiente, una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, y un desplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable". En términos éticos y normativos, la vivienda adecuada es la que debe cubrir funciones de protección, seguridad en la tenencia, disponer de un lugar privado, bienestar, independencia, saneamiento, inserción social y territorial así como la seguridad patrimonial.





### **VIVIENDA CALIFICADA**

Es la vivienda que cumple las condiciones de vivienda protegida.

### **VIVIENDA DE INICIATIVA MUNICIPAL Y AUTONÓMICA**

Es un tipo de vivienda protegida que para su acceso a la compra no podrán superar los ingresos de la unidad familiar a 5,5 veces el IPREM.

### **VIVIENDA DE PRECIO GENERAL**

Es la vivienda protegida que para acceder a su compra no puede superar 4,5 veces el IPREM.

### **VIVIENDA DE REGIMEN ESPECIAL**

Un tipo de vivienda protegida donde la condición fundamental, entre otras, es la de no poder acceder a su compra las unidades familiares que se excedan de 2,5 veces el IPREM.





## VIVIENDA DIGNA

Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, así como protección física ante los elementos naturales potencialmente agresivos

## VIVIENDA LIBRE

La vivienda que no tiene que cumplir los requisitos establecidos para la protegida. No obstante deberá reunir requisitos de condiciones de habitabilidad y de uso y establecer su ejecución bajo las normas de edificación -urbanísticas y de ejecución- así como las de la "buena construcción".

## VIVIENDA PROTEGIDA

Es la que está calificada por parte de la Junta de Andalucía como tal. Y por tanto, debe de cumplir unas condiciones de uso, destino, -vivienda habitual y permanente-, calidad y precio conforme a lo estipulado por la ley; además de estar sujeto a una normas de diseño y superficie.

