

Diccionario de conceptos inmobiliarios

Afectaciones Urbanísticas: Situación en la que se encuentra una construcción que deja de reunir las condiciones que se establecen en el plan urbanístico vigente. Las dos situaciones de afección urbanística que pueden darse son:

- Volumen disconforme: el inmueble incumple los parámetros imperativos del plan urbanístico vigente, pero sin estar fuera de ordenación.
- Fuera de ordenación urbanística: inmuebles que quedan fuera de planteamiento urbanístico vigente, por lo que no tiene “cabida” en la normativa.

Aluminosis: Lesión que se produce en el hormigón y suele manifestarse en las viguetas de los forjados de los inmuebles, a través de las cuales el material pierde sus propiedades, lo que provoca que sea menos resistente y, por tanto, más poroso.

CAPEX: (Capital Expenditure o gasto en capital) Inversiones en bienes de equipo que generan beneficios económicos.

Cédula de habitabilidad: Documento que certifica que un inmueble reúne todas las condiciones básicas para ser habitado, incluyendo todos los requisitos higiénico-sanitarios mínimos.

Certificado de no deudas con la comunidad de vecinos: Certificado que sirve para comprobar que el inmueble se encuentra al corriente de todos los pagos de las cuotas de la comunidad. Podrás solicitarlo al administrador o al presidente de la comunidad de propietarios.

Contrato de arras: Contrato privado en el que las partes pactan la reserva de la compraventa del inmueble, entregándose como señal o prueba una cantidad de dinero. Existen 3 tipos:

- Arras penitenciales o de desistimiento: En esta tipología, las partes tienen la posibilidad de romper el contrato. En el caso de que sea el comprador quien lo haga, perderá el importe entregado en el concepto de arras. En caso contrario, el vendedor tendrá que devolver el doble del importe de las arras.
- Arras confirmatorias: Con esta tipología, se manifiesta el compromiso de ambas partes de cara a la compraventa del inmueble y funcionan como anticipo del precio.
- Arras penales: Las partes podrán exigir la formalización del contrato de compraventa, y en dicho contrato debe constar de manera expresa que se trata de este tipo de arras.

Gastos de comunidad: Por lo general, son pagos trimestrales, aunque hay fincas en las que se realizan de manera mensual o semestral.

IBI: Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Este impuesto está dentro del sistema tributario local y grava la titularidad de los derechos reales sobre cualquier tipo de inmueble.

ITE: Inspección Técnica del Edificio. Inspección obligatoria desde julio de 2012 para todos los edificios con más de 45 años. Dicha inspección debe pasarse cada 10 años.

Nota simple: Documento que podrás conseguir a través del Registro de la Propiedad en el que podrás encontrar información sobre el inmueble como la identificación de la finca, identidad del titular, extensión, naturaleza y limitaciones.

Obra mayor: Tipo de obra que requiere más tiempo y una mayor inversión. Suele implicar el cambio de elementos estructurales, requiere contar con ciertos papeles y permisos y siempre debe ser supervisada.

Obra menor: Tipo de obra que, en ocasiones, se considera un “lavado de cara del inmueble”. Requiere menos tiempo e inversión que las obras mayores.

Vicios ocultos: Se trata de los defectos que no pueden detectarse en el momento de la compraventa del inmueble pero que, en el momento que se detectan, pueden dar derecho a reclamar su reparación o a la rescisión del contrato.