



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

**RESOLUCIÓN MINISTERIAL  
Nº 029-2021-VIVIENDA**

**MODIFICACIÓN DE  
LA NORMA TÉCNICA  
G.040, DEFINICIONES DEL  
REGLAMENTO NACIONAL  
DE EDIFICACIONES**

**NORMAS LEGALES**

**SEPARATA ESPECIAL**

**RESOLUCIÓN MINISTERIAL  
Nº 029-2021-VIVIENDA**

Lima, 27 de enero de 2021

**VISTOS:**

El Informe Nº 011-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, por el cual el Director General de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU) hace suyo el Informe Técnico - Legal Nº 004-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-KCG de la Dirección de Vivienda; el Informe Nº 002-2020-CPARNE de la Comisión Permanente de Actualización del Reglamento Nacional de Edificaciones (CPARNE); y,

**CONSIDERANDO:**

Que, los artículos 5 y 6 de la Ley Nº 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), establecen que el citado Ministerio es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro del ámbito de su competencia, entre otros, en la materia de vivienda, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización y en todo el territorio nacional; entre sus competencias exclusivas, está dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales;

Que, el numeral 2 del artículo 10 de la referida Ley señala que el MVCS tiene la función compartida de normar, aprobar, efectuar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de los gobiernos regionales y de municipalidades;

Que, el literal o) del artículo 66 del Reglamento de Organización y Funciones del MVCS, aprobado por el Decreto Supremo Nº 010-2014-VIVIENDA, establece que la DGPRVU tiene entre sus funciones, proponer actualizaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), en coordinación con los sectores que se vinculen, en el marco de los Comités Técnicos de Normalización conforme a la normatividad vigente;

Que, mediante Decreto Supremo Nº 015-2004-VIVIENDA, se aprueba el Índice y la Estructura del RNE, como instrumento técnico normativo aplicable a las habilitaciones urbanas y a las edificaciones que se ejecuten a nivel nacional; asimismo, estableciendo en sus artículos 1 y 3 que corresponde al MVCS aprobar mediante Resolución Ministerial las normas técnicas de acuerdo al citado índice y sus variaciones según los avances tecnológicos;

Que, por Decreto Supremo Nº 011-2006-VIVIENDA se aprueban las sesenta y seis (66) normas técnicas del RNE, entre ellas, la Norma Técnica G.040, Definiciones, contenida en el Título I Generalidades del RNE; y, se constituye la CPARNE, encargada de analizar y formular las propuestas para la actualización del RNE;

Que, con Resolución Ministerial Nº 894-2008-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento Interno de la CPARNE, en cuyo numeral 6.5 se establece como una de las funciones de dicha Comisión, evaluar y aprobar los proyectos de actualización del RNE;

Que, a través de la Resolución Ministerial Nº 174-2016-VIVIENDA, se modifica la Norma Técnica G.040, Definiciones del RNE;

Que, mediante Informe Nº 002-2020-CPARNE de fecha 29 de octubre de 2020, el Presidente de la CPARNE eleva la propuesta de modificación de la Norma Técnica G.040, Definiciones del RNE, la misma que ha sido materia de evaluación y aprobación por la mencionada Comisión conforme al Acta de la Septuagésima Octava Sesión de fecha 30 de setiembre de 2020;

Que, por Resolución Ministerial Nº 278-2020-VIVIENDA, se dispuso la publicación del proyecto de Resolución Ministerial que aprueba la modificación de la Norma Técnica G.040, Definiciones del RNE, en el portal institucional del MVCS; dicho proyecto recibió comentarios y aportes de las entidades públicas, privadas y de la ciudadanía en general, siendo la DGPRVU la encargada de su consolidación;

Que, con el documento de Vistos, la DGPRVU sustenta la propuesta normativa con el objeto de actualizar la Norma Técnica G.040, Definiciones del RNE, la cual regula y desarrolla las definiciones en materia de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones en el marco del RNE, cuyas definiciones son únicas y rigen a nivel nacional; la citada Norma Técnica contiene un único artículo que está compuesto por 220 definiciones, entre ellas 67 graficadas;

Que, de acuerdo a lo expuesto en los considerandos precedentes, corresponde modificar la Norma Técnica G.040, Definiciones del RNE, conforme a lo señalado por la CPARNE y la DGPRVU, a fin de actualizar y complementar su contenido;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley Nº 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo Nº 010-2014-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo Nº 006-2015-VIVIENDA; y, el Decreto Supremo Nº 015-2004-VIVIENDA que aprueba el Índice del Reglamento Nacional de Edificaciones y modificatorias; el Decreto Supremo Nº 011-2006-VIVIENDA, que aprueba las sesenta y seis (66) Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones; la Resolución Ministerial Nº 174-2016-VIVIENDA que modifica la Norma Técnica G.040, Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.- Modificación de la Norma Técnica G.040, Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones**  
Modifícase la Norma Técnica G.040, Definiciones, del Título I Generalidades del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada por el Decreto Supremo Nº 011-2006-VIVIENDA, modificada por la Resolución Ministerial Nº 174-2016-VIVIENDA, que forma parte integrante de la presente Resolución Ministerial.

**Artículo 2.- Publicación**

Publícase la presente Resolución Ministerial y la Norma Técnica a que se refiere el artículo precedente, en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([www.gob.pe/vivienda](http://www.gob.pe/vivienda)), el mismo día de la publicación de la Resolución Ministerial y la Norma Técnica en el diario oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

## NORMA TÉCNICA G.040, DEFINICIONES DEL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES

### NORMA TÉCNICA G.040, DEFINICIONES

**Artículo Único.-** Las definiciones señaladas en la presente Norma Técnica son únicas y de aplicación obligatoria a nivel nacional:

**Acabados:** Materiales que se instalan o forman parte del recubrimiento final en una infraestructura y que se encuentran integradas a ella.

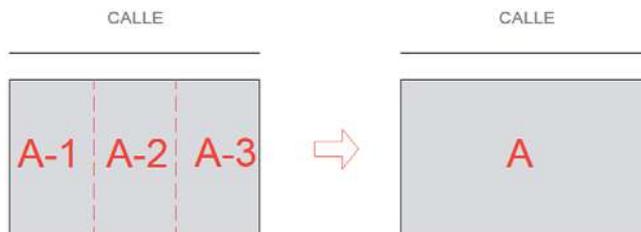


**Accesibilidad:** Condición que permite el acceso y uso de toda persona a la infraestructura urbana y edificatoria en condiciones de seguridad y funcionalidad, sin importar sus limitaciones físicas.

**Accesibilidad Universal:** Condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

**Acondicionamiento:** Trabajos de adecuación a las necesidades del usuario, de ambientes en un edificio preexistente mediante elementos removibles, sin modificar el área techada, ni alterar sus estructuras y condiciones de seguridad.

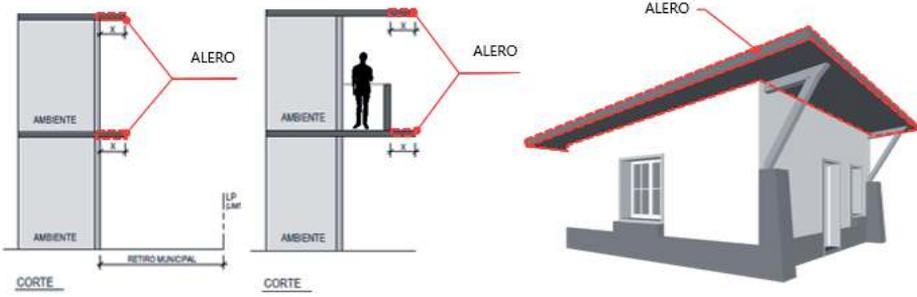
**Acumulación de lotes:** Proceso de unificar predios habilitados en una sola partida registral.



**Aforo:** Capacidad de personas que puede albergar una edificación, piso, nivel o ambiente en relación a su funcionalidad y uso. Se determina en base a coeficientes estandarizados y se emplea para el diseño de los medios de evacuación de una edificación.

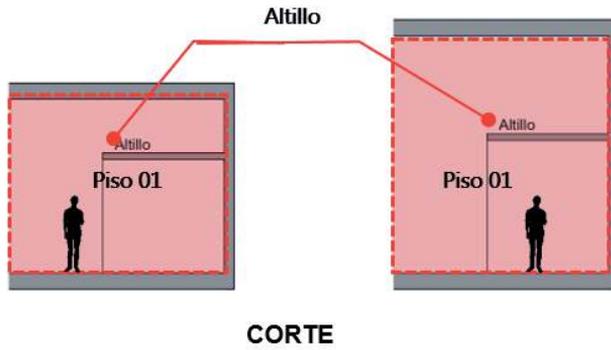
**Aislamiento acústico:** Conjunto de materiales, elementos, técnicas y tecnologías desarrolladas para regular, aislar o atenuar el nivel sonoro en un determinado espacio.

**Alero:** Elemento que sobresale de un muro o soporte estructural o decorativo que forman parte del techo de una edificación.

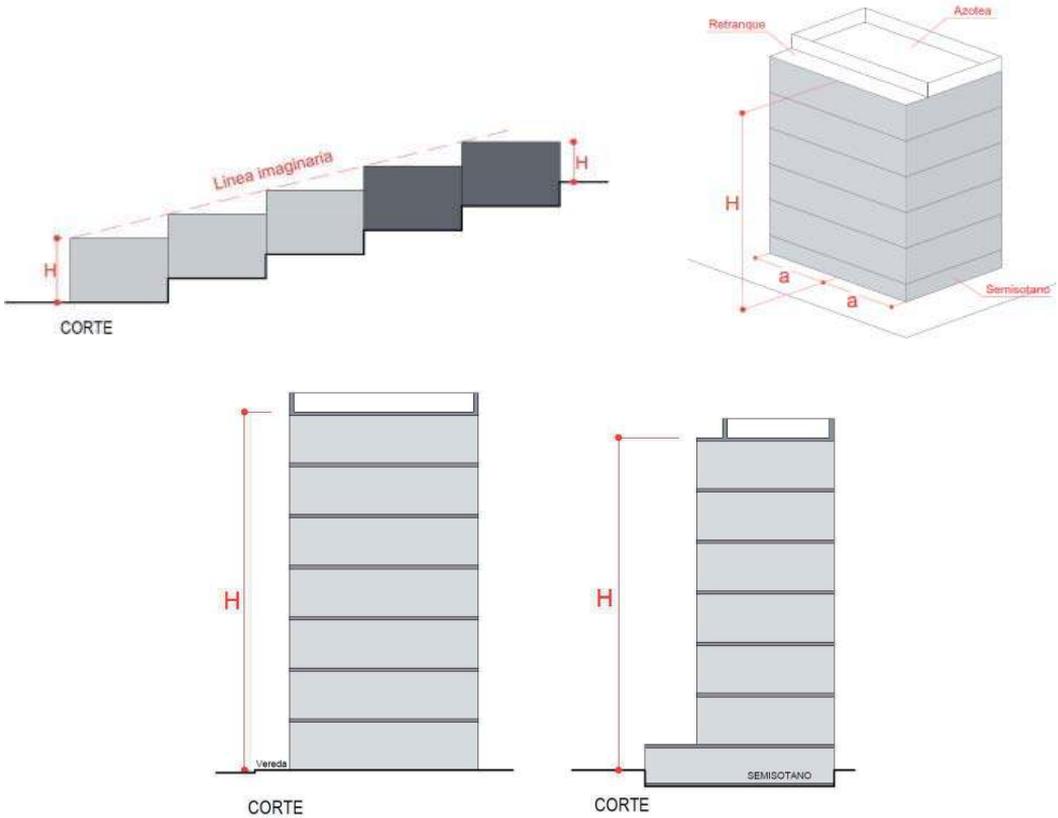


**Alineamiento de fachada:** Condición normativa que determina el límite de una edificación en relación con las edificaciones colindantes y respecto del eje de la vía desde la cual se accede.

**Altito:** Espacio superior o elevado de un piso o ambiente con acceso de personas que permite almacenar equipos, materiales, mercaderías, entre otros usos similares. Forma parte del piso como uso complementario del mismo.

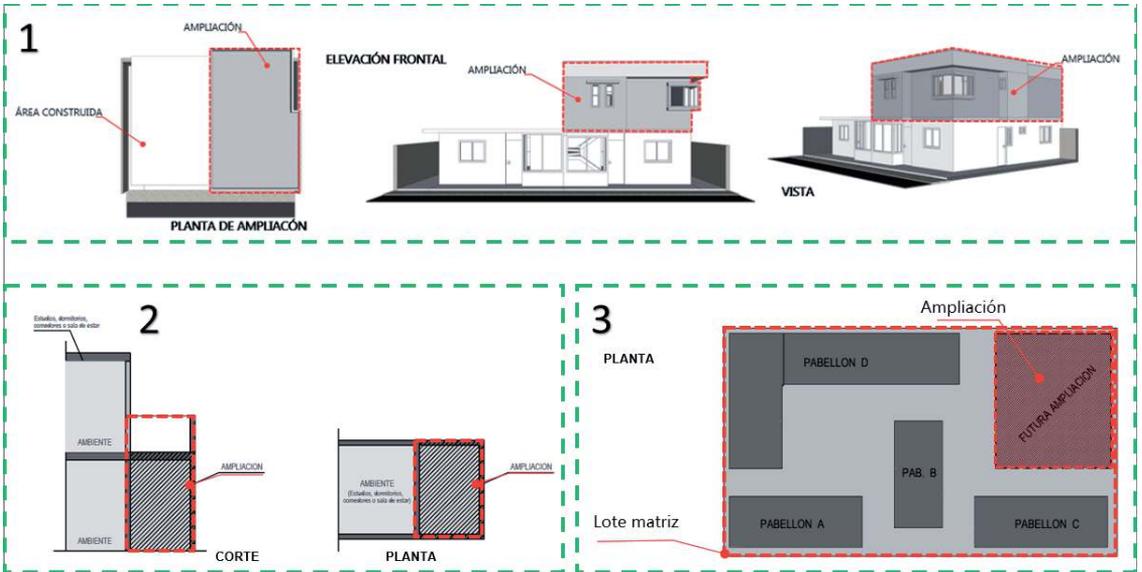


**Altura de la edificación:** Dimensión vertical expresada en metros de una edificación.



**Ambiente:** Espacio de una edificación que alberga una o más funciones y que permite su desempeño dentro del mismo.

**Ampliación:** Obra que se ejecuta incrementando la cantidad de metros cuadrados de área techada de un edificio preexistente, dentro de los límites de un lote.



**Anteproyecto:** Nivel de desarrollo preliminar de una propuesta arquitectónica, y se elabora como parte del proceso de diseño, con el fin de obtener la aprobación previa del propietario.

**Aporte:** Área y/o superficie de terreno resultante de un proceso de habilitación urbana que se cede de forma obligatoria y gratuita para destinarla a recreación pública y servicios públicos complementarios de educación y otros fines, que se constituyen en bienes inmuebles de dominio público y pueden inscribirse en el Registro de Predios.

**Área bruta:** Área y/o superficie encerrada dentro de los linderos de la poligonal de un terreno rústico.

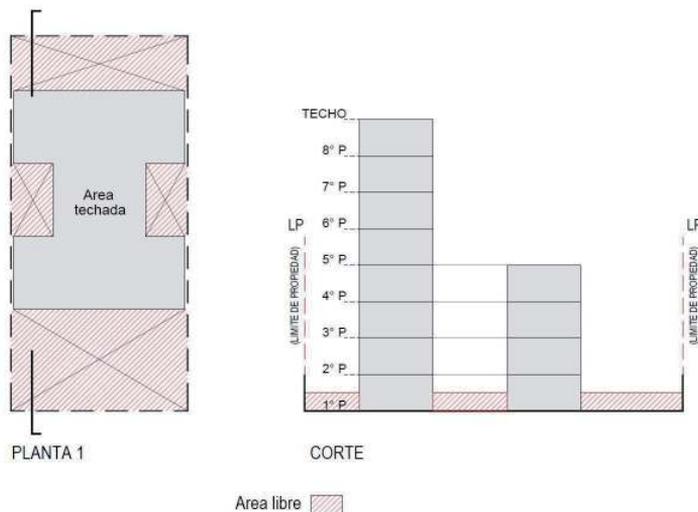
**Área común:** Área y/o superficie libre o techada de propiedad común de los propietarios de las unidades inmobiliarias en que se ha independizado un predio.

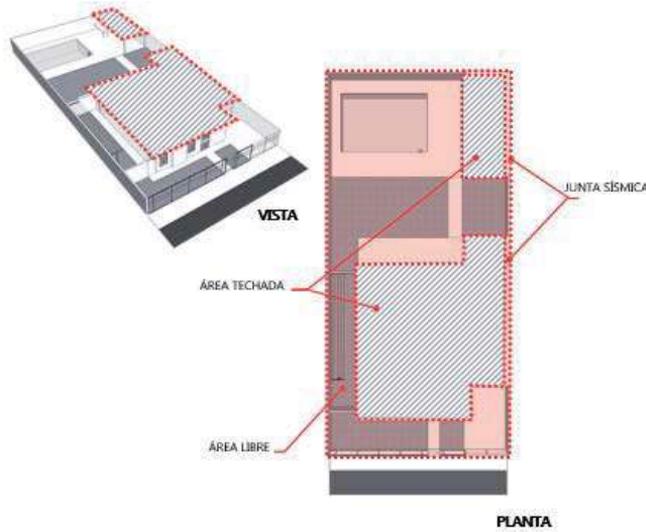
- Se mide entre las caras internas de los muros que la limitan.
- En el caso de áreas comunes colindantes con otros predios se mide hasta el límite de propiedad.

**Área de aportes:** Área y/o superficie que se calcula como un porcentaje del área bruta del terreno rústico a la cual, previamente, se le dedujo el área a cederse para vías expresas, arteriales y colectoras, así como, la reserva para obras de carácter regional o provincial.

**Área de recreación pública:** Área y/o superficie destinada a la recreación activa y/o pasiva, que es de uso público irrestricto.

**Área libre:** Área y/o superficie de terreno en la cual no existen proyecciones de áreas techadas, y se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de las áreas techadas sobre el nivel del terreno, en todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad.



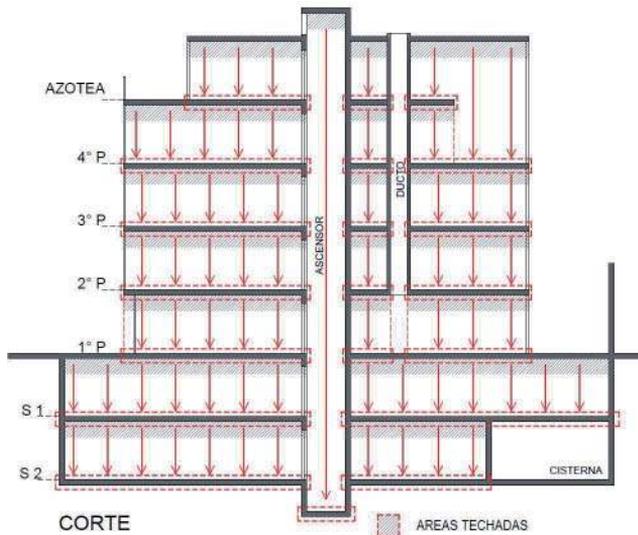
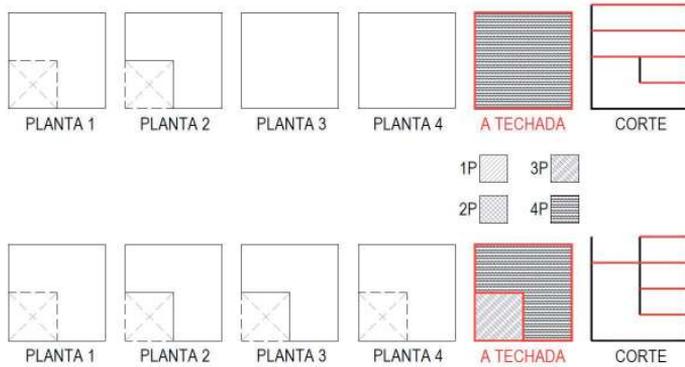


**Área neta:** Área y/o superficie resultante de un terreno después de haberse efectuado las cesiones para vías, para reserva para obras de carácter regional o provincial y para los aportes reglamentarios.

**Área ocupada:** Área y/o superficie total de una unidad inmobiliaria que encierra la suma de áreas techadas y sin techar de dominio propio, delimitada por los linderos de una poligonal trazada en la cara exterior de los muros del perímetro o sobre el eje del muro divisorio en caso de colindancia con otra unidad inmobiliaria. No incluye los ductos verticales.

**Área rural:** Área y/o superficie no urbanizable, sujeta a tratamiento especial y de protección, que se encuentra definida en los Instrumentos de Planificación Territorial y puede ubicarse en áreas urbanas o en áreas urbanizables inmediatas.

**Área techada:** Sumatoria de la superficie y/o área de las proyecciones de los límites de la poligonal del techo que encierra cada piso.

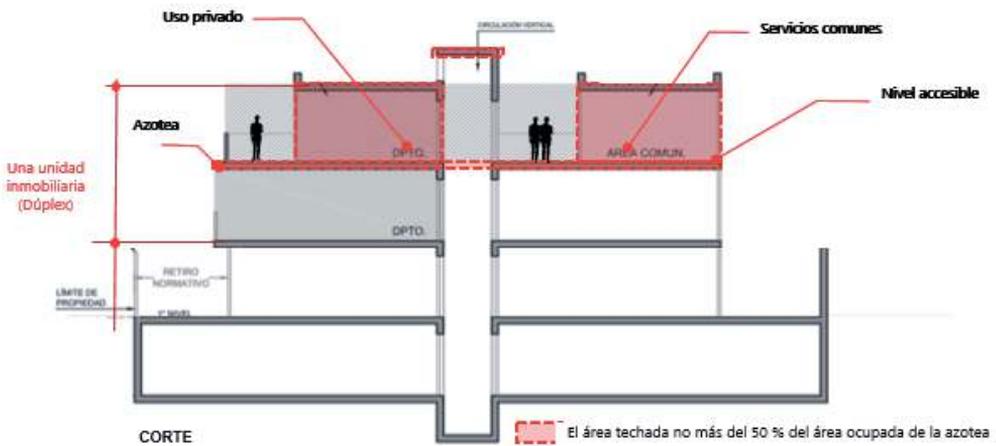
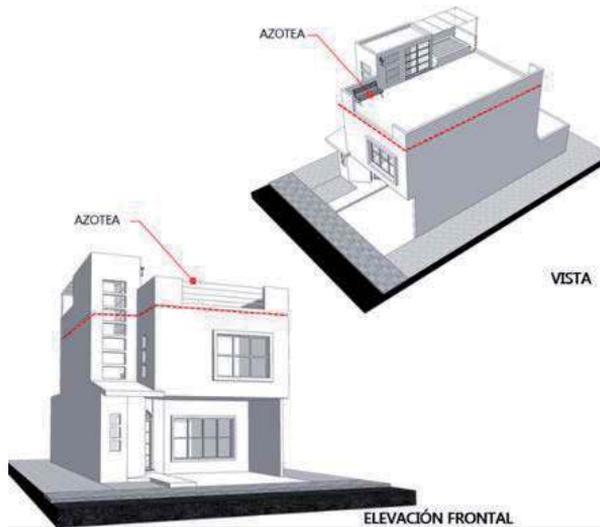


**Área útil:** Área y/o superficie de un ambiente, donde se desarrollan las actividades de acuerdo al uso de la misma, sin considerar muros, tabiques, elementos estructurales y ductos verticales.

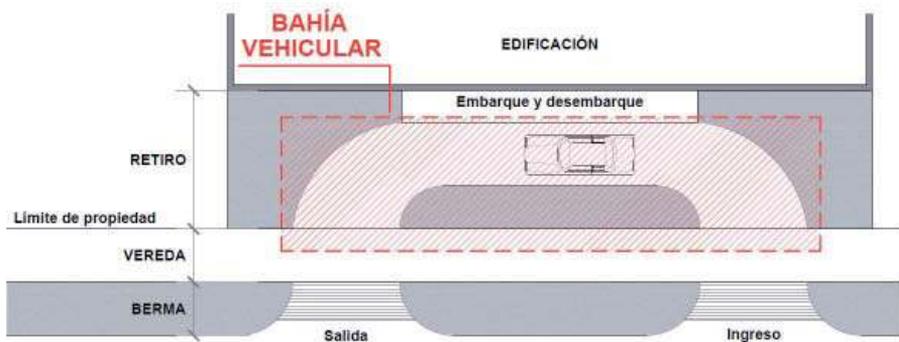
**Área verde:** Área y/o superficie cubierta con vegetación natural. En superficies de edificaciones como pisos, techos y/o azoteas, debe contar con un sistema para el drenaje, según se requiera.

**Arquitectura:** Arte y técnica de proyectar y construir espacios urbanos, así como edificaciones, según reglas, técnicas y cánones estéticos determinados.

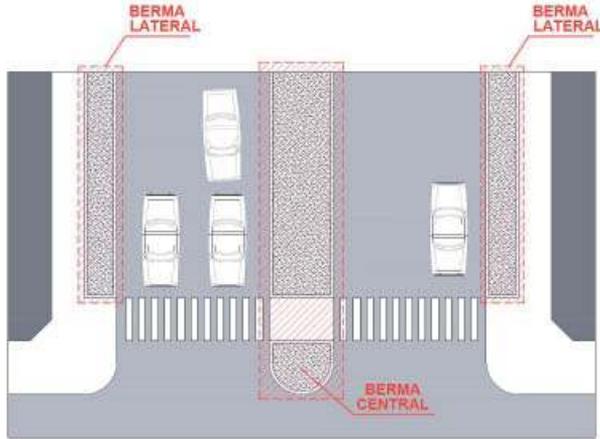
**Azotea:** Nivel habitable sobre el techo del último piso de una edificación, de uso privado, común o mixto, para el desarrollo de las actividades recreativas y complementarias, al cual se puede acceder por la escalera principal o por escalera interna desde la última unidad inmobiliaria del edificio, según corresponda. Puede contar con un área techada de hasta el 50% de su área ocupada, mientras que el área libre puede tener coberturas ligeras, con materiales transparentes y/o traslucidos.



**Bahía vehicular:** Solución vial de ingreso y salida vehicular de un predio, con fines de embarque y desembarque de pasajeros y/o para la carga y descarga de mercadería.



**Berma:** Espacio público de la vía que actúa como confinante y protector del pavimento.



**Bolardo:** Elemento vertical de baja altura, que define los límites de uso peatonal y vehicular en la vía pública y que tiene como finalidad controlar los flujos para prevenir accidentes.

**Cálculo de evacuación:** Estimación del tiempo que tardan los ocupantes de una edificación en condiciones de máxima ocupación para evacuar completamente hacia un medio seguro.

**Calzada o pista:** Parte de una vía destinada al tránsito de vehículos motorizados y no motorizados.



**Casco habitable:** Condición mínima de una edificación para ser habitable, por contar con estructuras, muros revocados, falsos pisos y/o contrapisos terminados, techos, instalaciones sanitarias y eléctricas, instalaciones de gas de ser el caso, aparatos sanitarios, puertas y ventanas exteriores con vidrios o cristales colocados, puerta de baño, fachadas exteriores concluidas (frontal, laterales, posterior) mediante la aplicación de tarrajeo y/o enchape y muros laterales colindantes con propiedad de terceros, mediante la aplicación de tarrajeo, pañeteado y/o escarchado sin exigencia de pintura a partir del segundo nivel. De contar con áreas comunes, debe cumplir con el equipamiento de ascensores, sistema de bombeo de agua contra incendios y agua potable en completo servicio y uso; no presentar impedimento de circulación horizontal ni vertical de las personas a través de pasadizos y escaleras.

**Catastro:** Herramienta técnica para el inventario descriptivo de los bienes inmuebles urbanos, infraestructura pública, espacios urbanos, mobiliario urbano, así como los predios que conforman el territorio y demás componentes de una ciudad, debidamente clasificado según las características físicas, legales, fiscales y económicas.

**Centro de lavado:** Espacio que permite desarrollar las actividades de lavado y secado de ropa, así como el almacenamiento de artículos de limpieza del hogar.



**Cerco:** Elemento de cierre que delimita una propiedad o dos espacios abiertos. Puede ser opaco, traslucido o transparente.

**Cerco vivo:** Elemento de cierre que delimita una propiedad o dos espacios abiertos que utiliza especies vegetales de recubrimiento en toda la extensión.

**Cesión para vías locales:** Área y/o superficie de terreno destinado a vías locales que es cedida a título gratuito como consecuencia del proceso de habilitación urbana.

**Ciclovía:** Espacio de la vía pública segregado físicamente, destinado a la circulación o tránsito de ciclos no motorizados.

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

**Colindancia de Altura:** Condición adicional que adquiere un predio para construir sobre su altura normativa, cuando colinda con un edificio preexistente de mayor altura sobre el mismo frente.

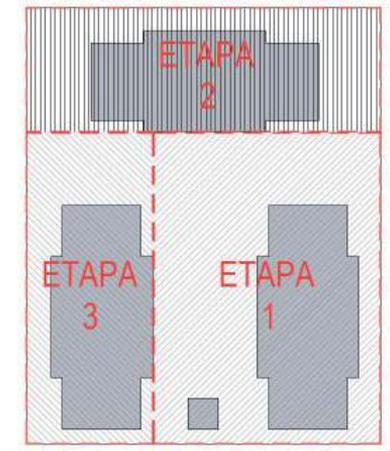
**Compatibilidad de uso:** Cualidad de destinar una edificación o una parte de ella a usos adicionales a los establecidos en el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas de la zonificación.

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

**Conjunto habitacional / residencial:** Grupo de edificaciones independientes funcionalmente sobre un mismo predio, compuestas por varias unidades de vivienda, en las que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparten bienes y servicios comunes, donde predominan las áreas libres.

**Construcción:** Acción que comprende la ejecución de obras de habilitación urbana, de edificación, y de ingeniería. Dentro de estas actividades se incluye la instalación de sistemas necesarios para el funcionamiento de la edificación y/u obra de ingeniería.

**Construcción por etapas:** Proceso planificado de ejecución de obras de habilitación urbana, habilitación urbana con construcción simultánea y/o edificación que se ejecutan, recepcionan y finalizan con la conformidad de obras y de manera independiente por cada etapa.

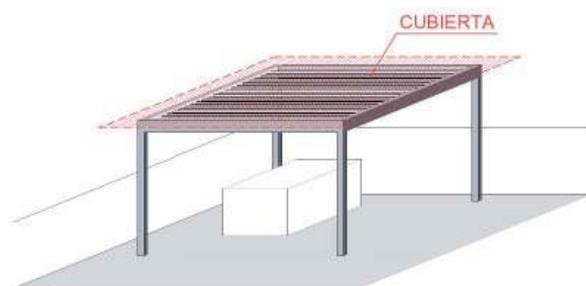


**Construcción simultánea:** Proceso de ejecutar conjuntamente las obras de habilitación urbana y las obras de edificación.

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

**Cuaderno de obra:** Documento en el cual el responsable de obra registra las ocurrencias técnicas, sucesos y eventos importantes que se producen durante la ejecución de las obras de habilitación urbana y/o de edificación; se encuentra permanentemente en la obra, y está a disposición del supervisor de obra.

**Cubierta:** Elemento que sirve como cerramiento para la protección contra la exposición directa de agentes externos sobre áreas libres como patios, azoteas, techos, estacionamientos y accesos peatonales. Al ser un elemento ligero no forma parte del área techada.



**Déficit de estacionamientos:** Número de estacionamientos que no pueden ser provistos dentro del lote sobre el que se proyecta la edificación para cumplir la demanda normativa.

**Demolición:** Proceso por el cual se elimina de manera planificada una edificación y/u obras de ingeniería. No incluye las remociones, desmontajes o desarmados no considerados como área techada. Puede ser parcial, cuando se ejecuta para eliminar parcialmente una edificación y otras estructuras; o total, cuando se ejecuta para eliminar la totalidad de una edificación.

**Densidad bruta:** Indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto entre el área de un predio rústico para uso residencial.

**Densidad habitacional:** Número de habitantes por hectárea de una edificación, que corresponde a la sumatoria de los habitantes de las unidades de vivienda proyectadas, en función al número de dormitorios que contiene el proyecto.

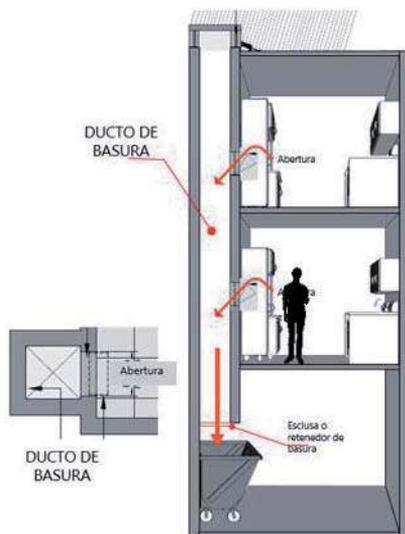
**Densidad neta:** Indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto entre el área de un lote urbano para uso residencial.

**Densificación:** Proceso urbanístico que promueve el incremento de la densidad habitacional, producto del aumento del número de habitantes dentro del mismo suelo ocupado.

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

**Dotación de estacionamientos:** Número total de espacios mínimos requeridos para el parqueo de vehículos, según lo establecido en los planes de desarrollo urbano, o en las Normas Técnicas del RNE cuando lo regulen.

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

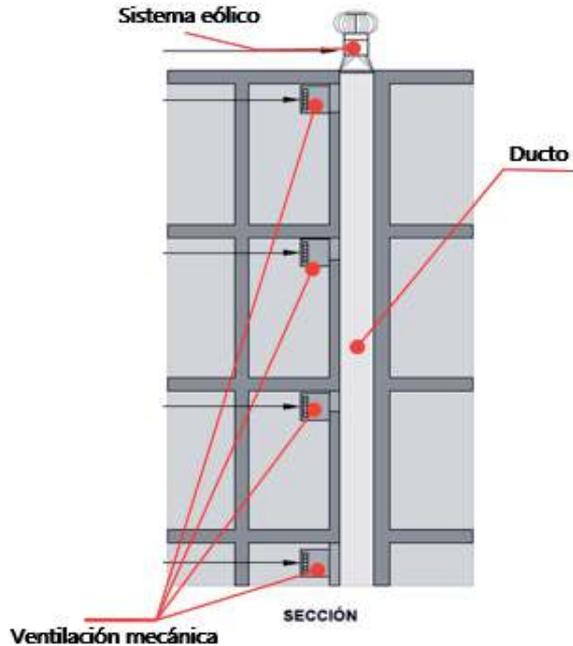


**Ducto horizontal:** Conducto técnico destinado a contener instalaciones de una edificación, capaz de permitir su mantenimiento a través de personal especializado.

**Ducto de instalaciones:** Conducto técnico vertical u horizontal destinado a portar líneas y accesorios de instalaciones de una edificación, capaz de permitir su inspección directamente desde un espacio contiguo de uso común para su instalación, revisión, reparación, remoción y/o mantenimiento. Los ductos de montantes de desagüe pueden permitir su inspección a través de propiedad exclusiva de las unidades inmobiliarias.



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



**Duplex, Triplex, otros:** Unidad inmobiliaria de uso residencial de dos, tres o más pisos, que forman parte de una edificación multifamiliar.

**Edificación:** Proceso edificatorio de una obra de carácter permanente sobre un predio, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

**Edificación Nueva:** Edificación que se ejecuta totalmente o por etapas sobre uno o más lotes resultantes de una habilitación urbana.

**Edificio:** Obra ejecutada que resulta de un proceso edificatorio, que cuenta con declaratoria de fábrica o conformidad de obra y declaratoria de edificación.

**Edificio preexistente:** Obra ejecutada conforme la normativa vigente a su ejecución, cuyo tratamiento o intervención debe realizarse con dicha normativa o, en caso sea más favorable, con la normativa actual.

**Edificio de estacionamientos:** Destinado exclusivamente al parqueo de vehículos.

**Edificio de oficinas:** Comprende una o varias unidades inmobiliarias, destinada a albergar actividades de tipo intelectual.

**Edificio de uso mixto:** Alberga diversos usos compatibles, según lo permitido en el Índice de usos para la ubicación de actividades urbanas.

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

**Elemento prefabricado:** Componente de la edificación fabricado fuera de la obra.

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

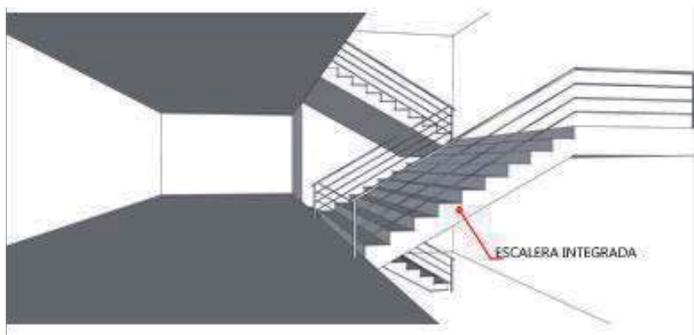
**Equipamiento de la edificación:** Conjunto de componentes mecánicos y electromecánicos necesarios para el funcionamiento de una edificación.

**Equipamiento social:** Edificación destinada a educación, salud y/o servicios sociales.

**Equipamiento urbano:** Edificación y/o espacio de uso público destinado a brindar servicios de recreación, salud, educación, cultura, transporte, comunicaciones, seguridad, administración local, gobierno y/o servicios básicos.

**Escalera:** Elemento de la edificación constituida por gradas, pasos y contrapasos, que permite la circulación de las personas entre los diferentes niveles o pisos. Sus dimensiones se establecen sobre la base del flujo de personas que transitarán por ella y el traslado del mobiliario.

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



**Escalera protegida:** Escalera que cuenta con protección a prueba de fuego y humos, que permite la evacuación fluida de las personas de un inmueble hasta el nivel de una vía pública y/o espacio seguro.

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

**Establecimiento:** Inmueble, parte del mismo o instalación determinada con carácter permanente, en la que se desarrollan actividades económicas de bienes y servicios con o sin fines de lucro.

**Estacionamiento:** Área con o sin techo destinada exclusivamente al parqueo de vehículos.

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

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

**Estudio de impacto ambiental:** Evaluación de la viabilidad ambiental de un proyecto durante su etapa de habilitación urbana, edificación y funcionamiento, de ser el caso.

**Estudio de impacto vial:** Estudio técnico que evalúa y propone medidas de mitigación respecto de los impactos producidos por un proyecto de habilitación urbana y/o de edificación, durante su etapa de funcionamiento.

**Estudio de seguridad:** Evaluación de las condiciones mínimas de seguridad para garantizar el uso de una edificación, ambiente, nivel o piso.

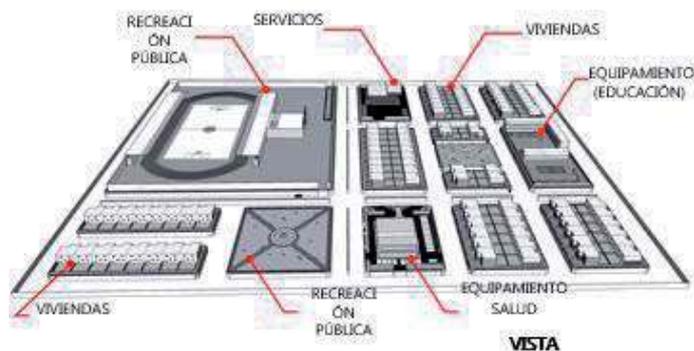
**Expediente técnico:** Conjunto de documentos que determinan en forma explícita las características, requisitos del proyecto, así como las especificaciones técnicas necesarias para la ejecución de la obra. Está constituido por: planos por especialidades, especificaciones técnicas y memorias descriptivas y, estudios técnicos específicos, cuando se requieran por las características de la obra.

**Fachada:** Paramento exterior de una edificación que puede ser frontal, lateral o posterior. La fachada frontal es la que se ubica hacia la vía a través de la cual se puede acceder al predio.

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

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

**Habilitación urbana:** Proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, saneamiento, distribución de energía eléctrica e iluminación pública y, de forma adicional, puede contar con redes para la distribución de gas y de comunicaciones; este proceso genera aportes obligatorios y gratuitos para recreación pública, así como para servicios públicos complementarios para educación y otros fines, en lotes normativos, los cuales son bienes de dominio público y susceptibles de inscripción en el Registro de Predios.



**Iluminación artificial:** Sistema de iluminación accionado eléctricamente, de energías renovables o no renovables, suficiente para atender las demandas de los usuarios de acuerdo a la función que desarrollan.

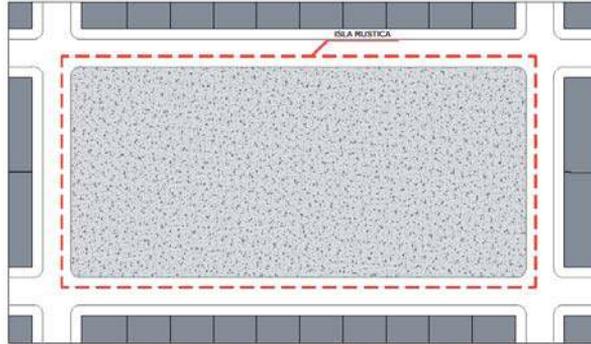
**Iluminación natural:** Nivel de luz natural que ingresa a un ambiente para atender las demandas de los usuarios de acuerdo a la función que desarrollan.

**Independización:** Proceso de división de una parcela o una edificación en varias unidades inmobiliarias independientes.

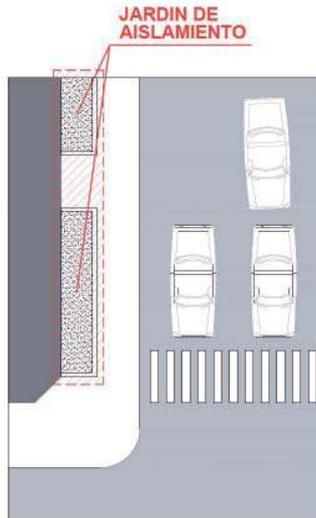
**Independización de terreno rústico:** Proceso de división o partición de un predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana, en parcelas no menores a una (1) hectárea.

**Inscripción registral:** Proceso de inscribir un predio o unidad inmobiliaria en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

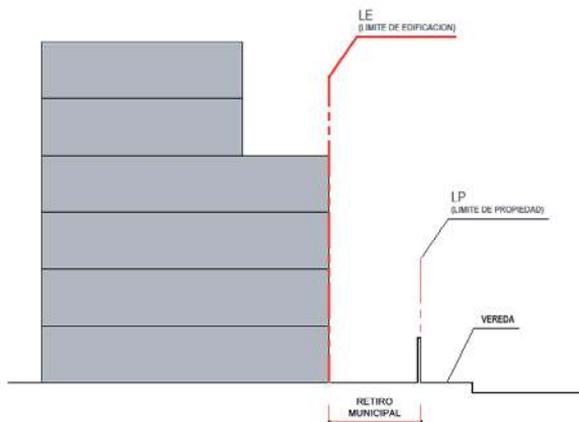
**Isla rústica:** Terreno o predio sin habilitar circundado por zonas con habilitación urbana.



**Jardín de aislamiento:** Componente de la sección de una vía destinada a área verde pública, que se encuentra entre el límite de propiedad y la vereda.



**Límite de edificación:** Distancia que define hasta dónde puede llegar el área techada de la edificación sobre la superficie del predio.



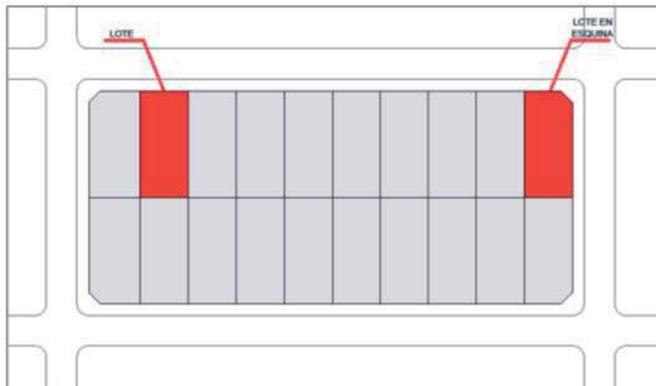
**Límite de propiedad:** Linderos del predio que define la poligonal que encierra el área de un terreno urbano o rústico.

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

**Lote:** Predio delimitado por una poligonal, resultante de un proceso de habilitación urbana o subdivisión de lote

**Lote acumulado:** Predio resultante de un proceso de acumulación de dos o más lotes.

**Lote en esquina:** Predio ubicado en la intersección de dos vías vehiculares y/o peatonales como resultado de un proceso de habilitación urbana.

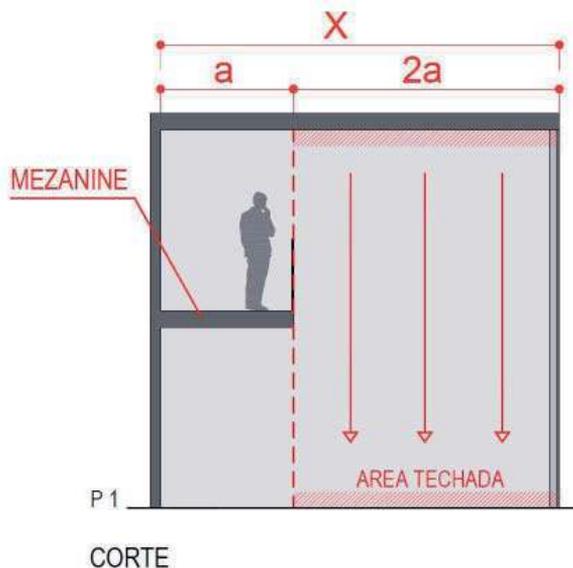


**Lote normativo:** Área y/o superficie mínima de lote de una habilitación urbana de acuerdo a la zonificación establecida, densidad y uso del suelo. Sirve de base para el diseño de las habilitaciones urbanas y para la subdivisión de lotes.

**Lotización:** Subdivisión del suelo en lotes como resultado de un proceso de habilitación urbana.

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

**Mezanine:** Piso habitable que no techa la totalidad del piso inferior, creando un espacio a doble o mayor altura. No se considera un piso más si su superficie no excede del 30% del área techada del espacio en donde se encuentra. El área techada es la proyección del techo que cubre su área de piso.



CORTE

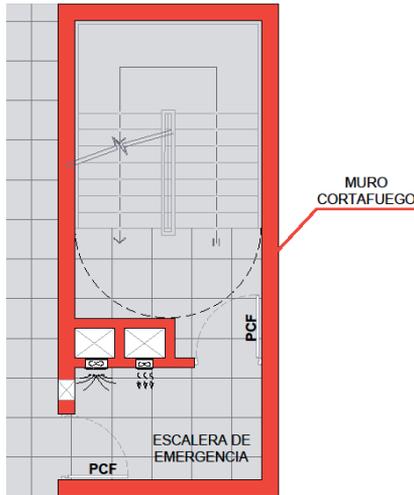
**Mobiliario:** Conjunto de elementos que se colocan en una edificación y que no son de carácter fijo y permanente, como muebles, tabiques interiores desmontables, elementos metálicos o de madera que al retirarse no afectan la estructura y el uso de la edificación, cielos rasos descolgados desmontables, elementos livianos para el control del paso de la luz, elementos de iluminación y otros similares.

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

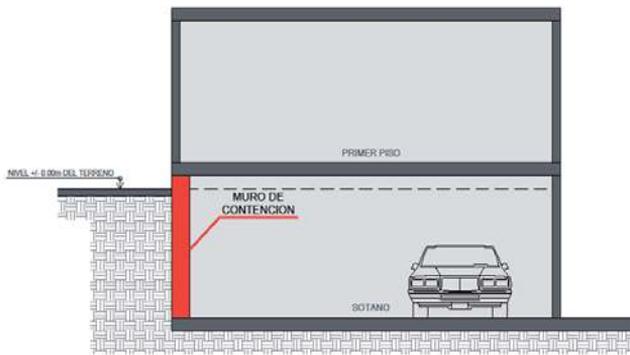
**Montavehículos:** Equipo de transporte vertical que permite el acceso de vehículos y sus pasajeros hacia zonas de estacionamientos ubicados en diferentes niveles o pisos de la edificación.

**Movimiento de tierra:** Ejecución de trabajos de excavación, modificación de la conformación natural del terreno, o retiro de material excedente de una obra de habilitación urbana y/o de edificación.

**Muro cortafuego:** Paramento que cumple con la resistencia mínima al fuego según tipo de edificación.



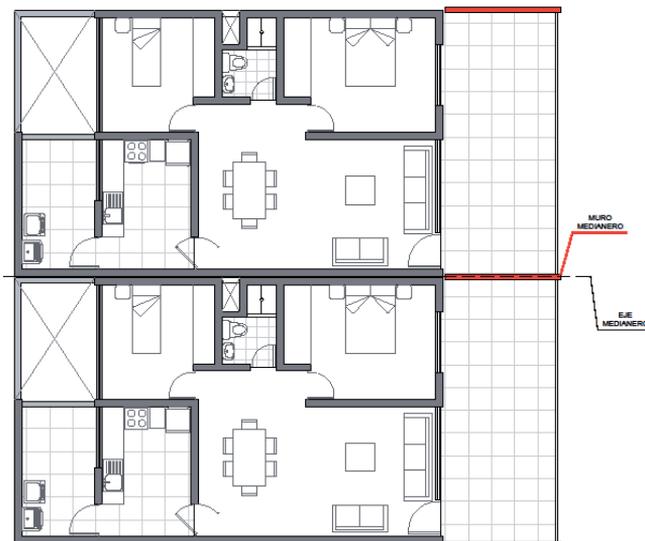
**Muro de contención:** Estructura rígida, destinada a contener los empujes de algún material, masas de tierra u otros materiales sueltos, cumple la función de cerramiento.



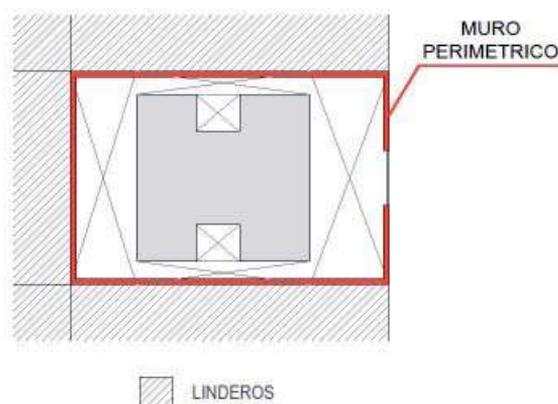
CORTE

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

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



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



**Nivel o cota:** Altura o dimensión vertical expresada en metros de una superficie horizontal con referencia a un punto de inicio predeterminado.

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

**Obra de ingeniería civil:** Obra civil que comprende la construcción de infraestructura vial, servicios públicos, equipamiento y/o cualquier otro tipo de estructura. No se incluyen edificios.

**Obra de carácter permanente:** Obra que se ejecuta para albergar el desarrollo de las actividades permanentes del hombre.

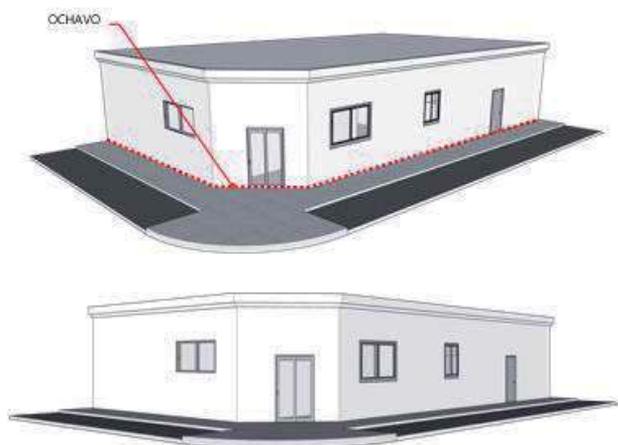
**Obras complementarias:** Obras de carácter permanente edificadas fuera de los límites del área techada de una edificación y en los límites del predio, que se ejecutan para cumplir funciones de seguridad, almacenamiento, pavimentación, colocación de equipos, entre otros, que permiten el funcionamiento y operatividad de la edificación.

**Obras de mantenimiento:** Obras destinadas a conservar las características originales de los materiales y las instalaciones de las edificaciones existentes, así como de los usos de la edificación.

**Obra menor:** Obra que se ejecuta para modificar excepcionalmente una edificación, puede consistir en una ampliación, remodelación, demolición parcial y/o refacción, siempre que no se alteren elementos estructurales.

**Obras preliminares:** Actividades realizadas previo al inicio de la construcción de una habilitación urbana y/o de edificación y se realizan de forma previa al proceso de excavación.

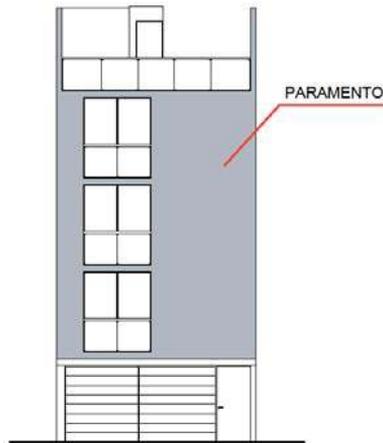
**Ochavo:** Recorte en chaffán en el lote en esquina de dos vías de circulación vehicular o peatonal.



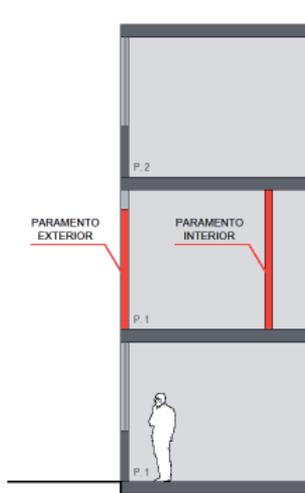
**Ocupación máxima:** Número de personas que puede albergar una edificación. Se emplea para el cálculo del sistema de evacuación.

**Oficina:** Espacio dedicado a la ejecución de trabajo intelectual.

**Paramento:** Superficie de la fachada de una edificación.



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



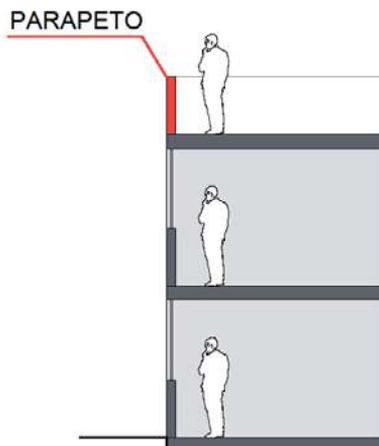
**Paramento interior:** Elemento de cierre que divide dos ambientes o espacios.

**Parámetros urbanísticos y edificatorios:** Disposiciones técnicas y legales resultantes de los planes de desarrollo urbano que regulan el diseño y las condiciones técnicas de los proyectos de habilitaciones urbanas y/o las edificaciones.

**Parcela:** Área y/o superficie de terreno rústico.

**Parcelación:** División de un predio rústico, ubicado en zona rural o de expansión urbana, en parcelas independientes. No genera cambio de uso.

**Parapeto:** Muro, tabique o elementos opacos, traslucidos o transparentes, colocados para evitar caídas o separar unidades inmobiliarias.

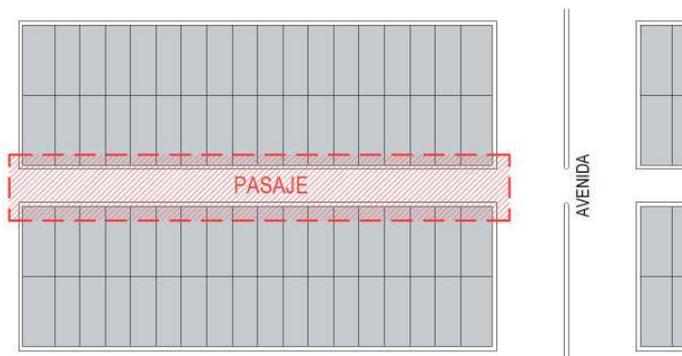


**Parque:** Espacio libre de dominio público con dimensiones normativas que está destinado a la recreación pasiva y/o activa, con predominancia de áreas verdes naturales. Puede tener instalaciones para el esparcimiento, la práctica de deportes, así como el desarrollo de actividades culturales y/o comerciales.

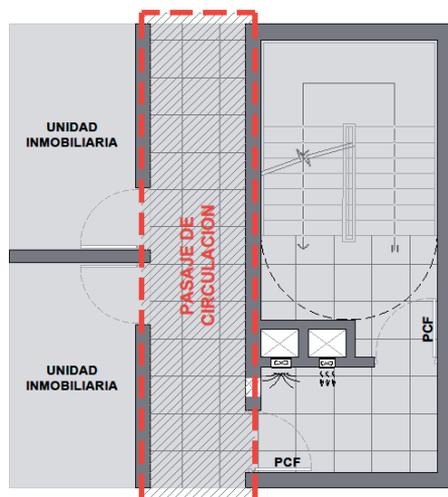
**Parques metropolitanos:** Espacios de gran extensión dedicados a la recreación pública, activa y/o pasiva, generalmente apoyados en características paisajistas o de reservas ecológicas, cuyas funciones y equipamiento se dirigen al servicio de la población de un área metropolitana.

**Parques zonales:** Áreas y/o superficies importantes de recreación pública cuya función y equipamiento están destinados a servir a la población de algún sector de la ciudad con servicios de recreación activa y pasiva.

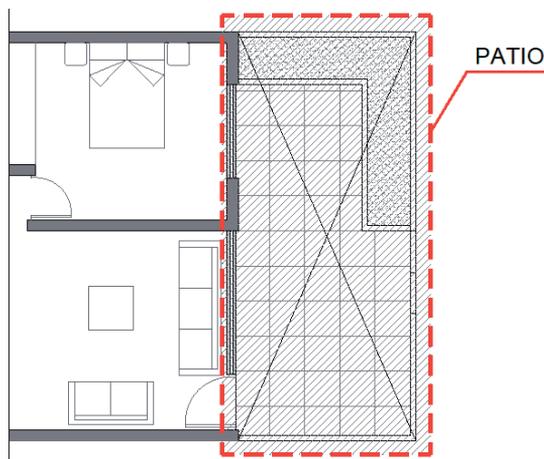
**Pasaje:** Vía para el tránsito peatonal que puede recibir el uso eventual de vehículos y que está conectada a una vía de tránsito vehicular o a un espacio de uso público.



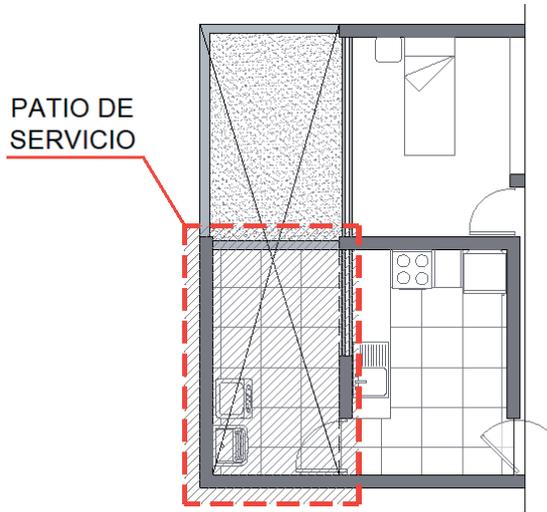
**Pasaje de circulación:** Ambiente de la edificación asignado exclusivamente a la circulación de personas.



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

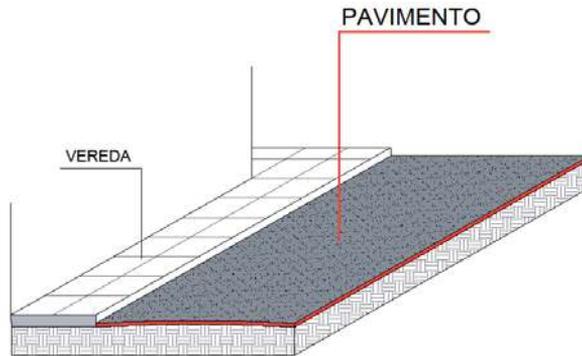


**Patio de servicio:** Ambiente con o sin techo, destinado al desarrollo de funciones de lavandería y limpieza u otros servicios.



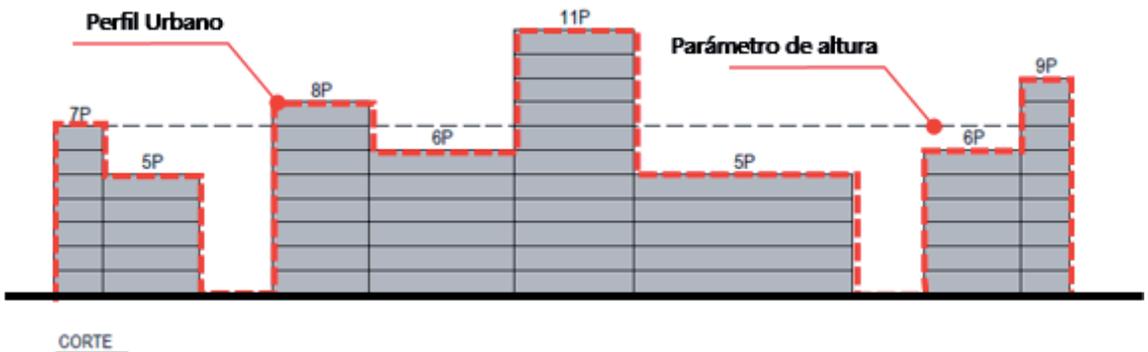
**Patrimonio cultural:** Toda manifestación del quehacer humano material o inmaterial que, por su importancia, valor y significado paleontológico, arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual, se encuentran expresamente declarado y registrado como tal.

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



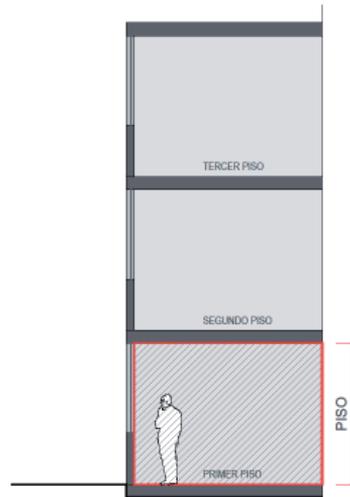
**Pendiente promedio de un terreno:** Porcentaje que señala la inclinación media de un terreno con respecto al plano horizontal, calculado en base a los niveles máximo y mínimo.

**Perfil urbano:** Composición resultante de las edificaciones consolidadas en un eje urbano.



**Persona con discapacidad:** Persona que tiene una o más deficiencias físicas, sensoriales, mentales o intelectuales de carácter permanente que, al interactuar con diversas barreras actitudinales y del entorno, no ejerza o pueda verse impedida en el ejercicio de sus derechos y su inclusión plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones que las demás.

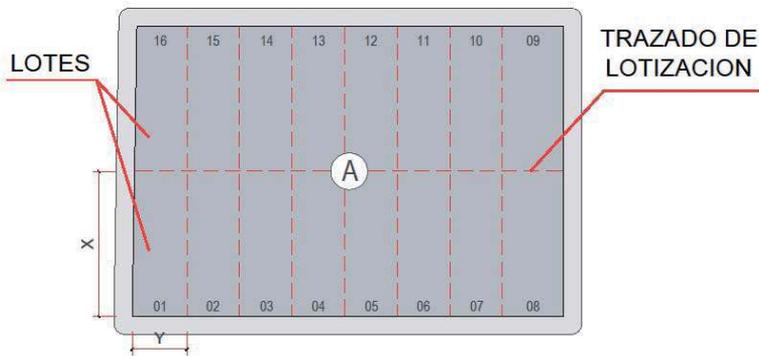
**Piso:** Espacio habitable limitado por una superficie inferior transitable y una cobertura que la techa. La sección de la cobertura forma parte de la altura de piso.



**Piso técnico:** Espacio limitado por una superficie inferior transitable y una cobertura que la techa, destinado sólo para albergar equipamiento de la edificación.

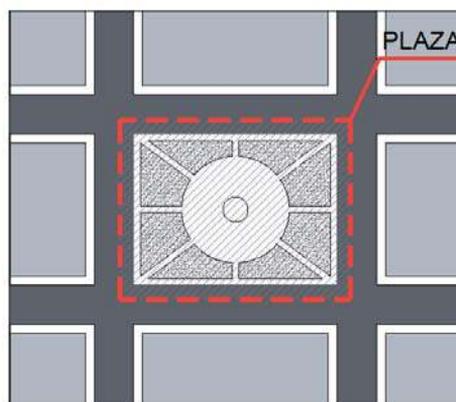
**Planeamiento Integral:** Comprende la organización, zonificación y vías primarias de uno o varios predios rústicos, para integrarlos al área urbana más cercana, con la finalidad de sujetarlos a procesos de habilitación urbana.

**Plano de trazado y lotización:** Representación gráfica de la distribución urbana donde se definen las medidas y áreas correspondientes al tipo de habilitación urbana que se proyecte.

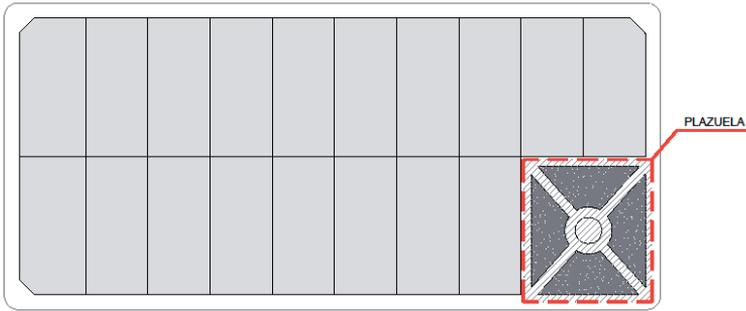


**Plano de zonificación:** Documento gráfico que indica un conjunto de normas técnicas urbanísticas y edificatorias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano, por las que se regula el uso del suelo para localizar las diferentes actividades humanas en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población. Se complementa con la normativa sobre la materia.

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

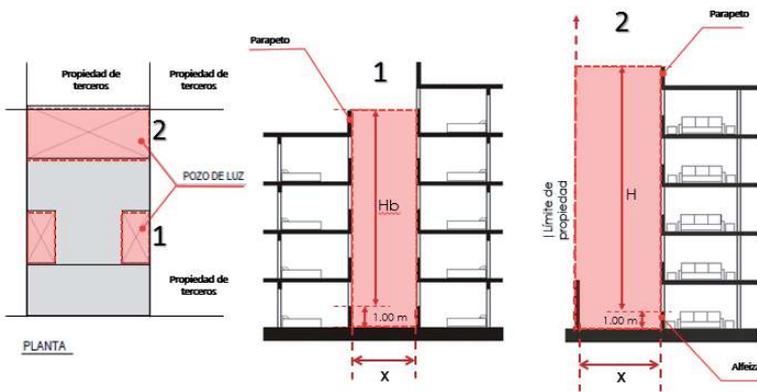


**Plazuelas:** Espacios de uso público, con fines de recreación pasiva, generalmente acondicionada en una de las esquinas de una manzana, o como retiro, atrio o explanada.

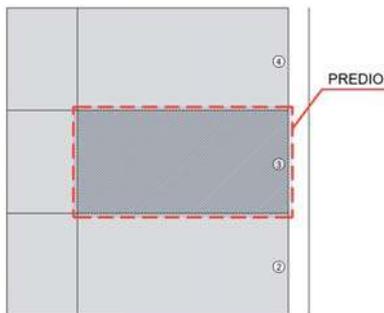


**Porcentaje de área libre:** Resultado de dividir el área libre por cien, entre el área total de un terreno.

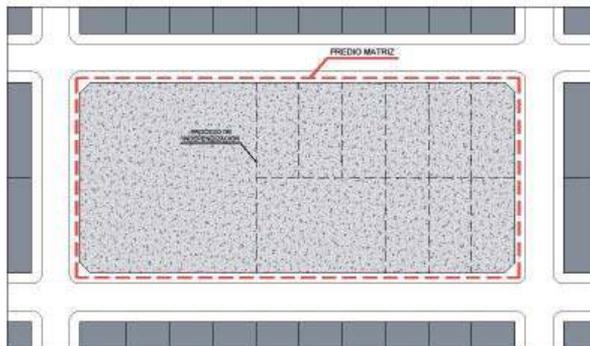
**Pozo de luz:** Patio o área libre que se proyecta hasta la altura máxima de la edificación que define el pozo, cuya función es la de dotar a los ambientes circundantes de iluminación y ventilación natural.



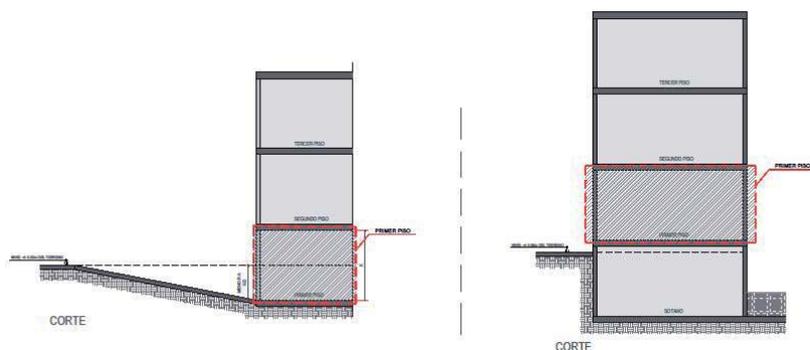
**Predio:** Unidad inmobiliaria independiente. Pueden ser lotes, terrenos, parcelas, viviendas, departamentos, locales, oficinas, tiendas o cualquier tipo de unidad inmobiliaria identificable.



**Predio Matriz:** Predio ubicado en área urbana o rústica, de donde provienen las unidades inmobiliarias menores que se desmembran, mediante un proceso de independización, habilitación urbana o subdivisión de lote, según sea el caso.



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



**Programación de Obra:** Resultado de la planificación de la ejecución del proyecto, en la cual se detallan intervenciones, etapas y tareas desde la recepción del predio hasta la entrega de la obra, dentro de los plazos previstos, los cuales pueden variar.

**Propietario:** Persona natural o jurídica, pública o privada, que acredita dominio sobre un predio que será objeto de habilitación urbana y/o de edificación.

**Proyectista:** Profesional competente que tiene a su cargo el diseño de una especialidad del proyecto de una obra.

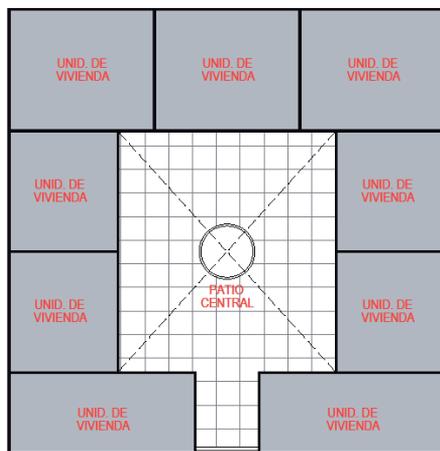
**Proyecto:** Conjunto de actividades que tienen como objetivo la materialización de una idea, que permite ejecutar una obra de habilitación urbana y/o edificación.

**Proyecto arquitectónico:** Conjunto de documentos que contienen información gráfica y técnica sobre el diseño de una habilitación urbana y/o edificación, cuyo objetivo es la ejecución de la obra en los límites del terreno. Se expresa en planos, gráficos, especificaciones técnicas y cálculos.

**Puerta de escape:** Salida alterna de un ambiente o de una edificación hacia una ruta que comunica al exterior o a un espacio libre de riesgo.

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

**Quinta:** Conjunto de unidades inmobiliarias unifamiliares de propiedad exclusiva, que se ubican sobre un lote que cuenta con acceso mediante un espacio común o directamente desde la vía pública.



PLANTA QUINTA

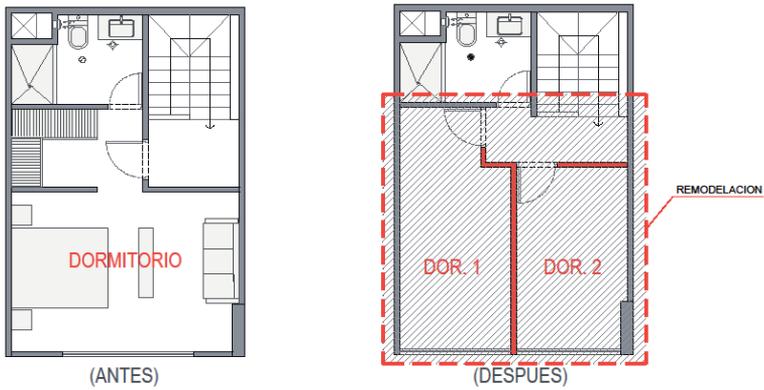
**Recreación pública:** Área y/o superficie de aporte destinado para parques, plazas y plazuelas de uso público.

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

**Refacción:** Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos, sin alterar el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de un edificio preexistente.

**Reforzamiento estructural:** Obra que se ejecuta con la finalidad de incrementar o restituir la capacidad de carga en un edificio preexistente; estas cargas pueden ser de gravedad y/o de sismos y/o de viento.

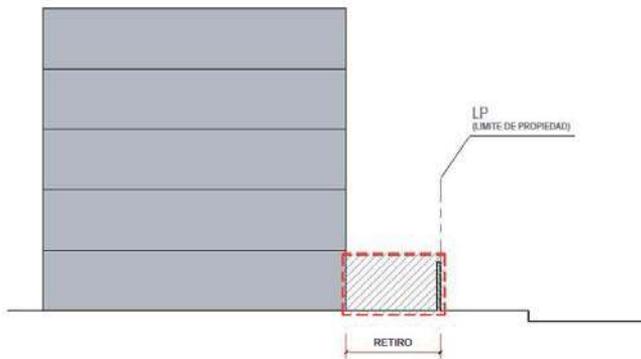
**Remodelación:** Obra que se ejecuta para modificar total o de forma parcial la tipología y el estilo arquitectónico original de un edificio preexistente, que comprende la distribución de los ambientes con el fin de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, sin modificar el área techada.



PLANTA 2DO PISO

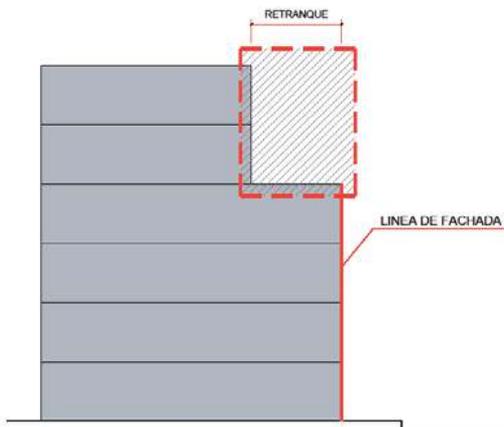
**Responsabilidades:** Obligaciones que deben ser cumplidas por las personas naturales o jurídicas, como consecuencia de su participación en cualquier etapa de un proyecto.

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



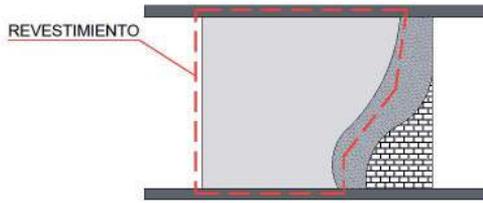
**Retiro para ensanche de vías:** Distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación con restricciones de uso debido a la afectación del predio para la ejecución futura de obras para el ensanche de la(s) vía(s), cuya exigencia debe estar considerado en el Plan de Desarrollo Urbano y se ejecuta mediante un proceso de expropiación.

**Retranque:** Distancia de separación o retiro de los pisos superiores de la edificación hacia el interior de un piso respecto a la línea de fachada del piso inferior.



**Reurbanización:** Proceso de recomposición de la trama urbana existente.

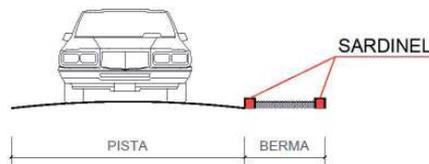
**Revestimiento:** Producto o elemento que recubre las superficies de los paramentos interiores o exteriores de una edificación.



SECCION

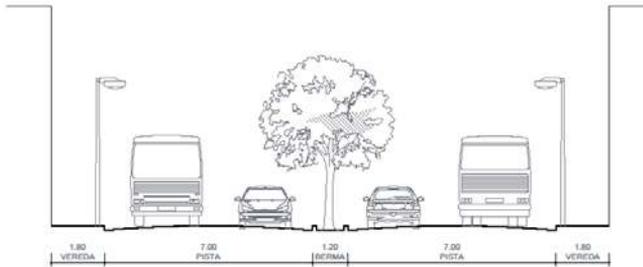
**Salida de emergencia:** Circulación horizontal o vertical de una edificación que comunica con la vía pública o hasta un espacio exterior libre de riesgo, que permite la salida de personas en situaciones de emergencia y constituye una salida adicional a las salidas regulares de la edificación.

**Sardinell:** Encintado de concreto, piedra u otros materiales, que sirve para delimitar o confinar la calzada o la plataforma de la vía.



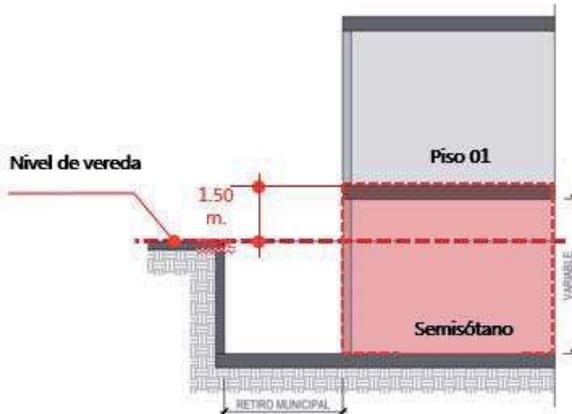
SECCION

**Sección Vial:** Sección normativa de una vía pública.



SECCION VIAL

**Semisótano:** Parte de una edificación cuya superficie superior del techo se encuentra hasta 1.50 m. por encima del nivel de la vereda y puede ocupar retiros, excepto aquellos reservados para ensanche de vías. Puede estar destinado a vivienda, siempre que cumpla los requisitos mínimos de ventilación e iluminación natural.



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

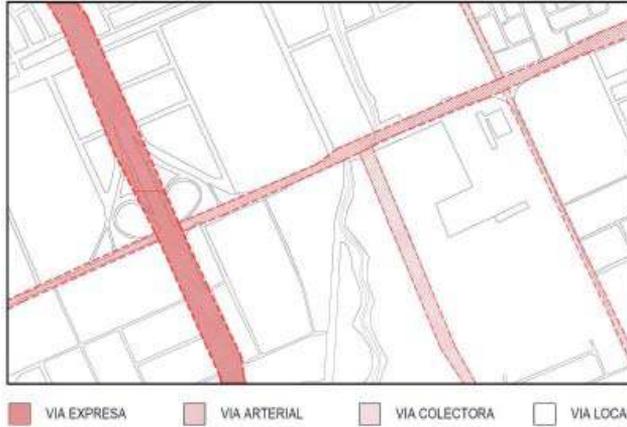
**Servicios públicos domiciliarios:** Dotación de servicios de agua, desagüe, energía eléctrica, gas y comunicaciones que están conectados a un predio independiente.

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

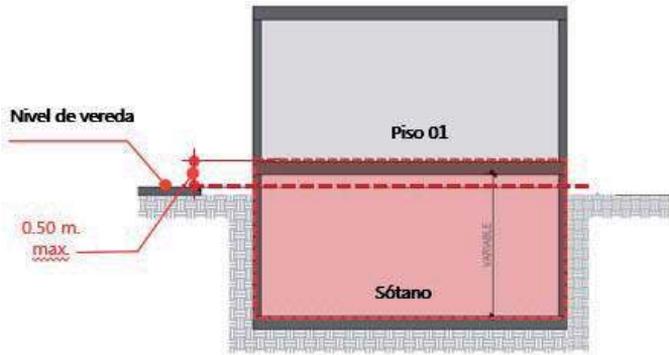
**Sistema Constructivo:** Conjunto integral de materiales de construcción que, combinados según lineamientos técnicos precisos, es decir, según un determinado proceso constructivo, se construye un edificio u obra de ingeniería.

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

**Sistema vial primario:** Es el sistema vial constituido por vías expresas, vías arteriales y vías colectoras, establecidos en los instrumentos de Planificación Territorial.

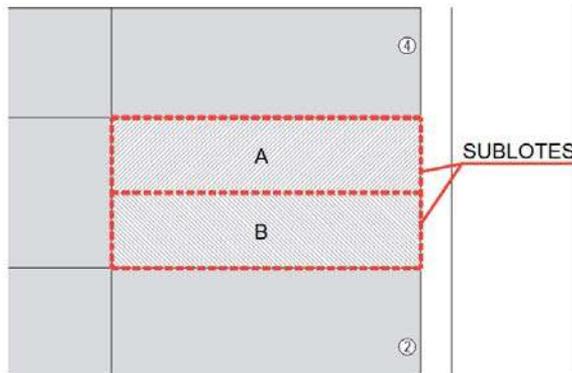


**Sótano:** Parte de una edificación cuya superficie superior del techo se encuentra hasta 0.50 m. por encima del nivel de la vereda respecto al frente del lote.

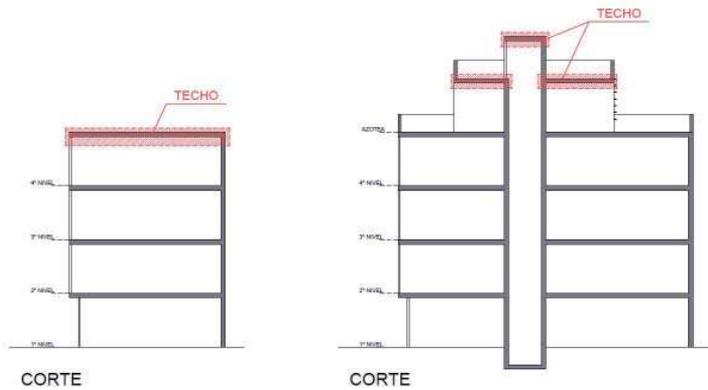


**Subdivisión:** Partición de terrenos habilitados en fracciones destinadas al mismo uso del lote matriz, de acuerdo a la regulación existente.

**Sublote:** Fracción de terreno resultante de un proceso de subdivisión de un lote matriz.

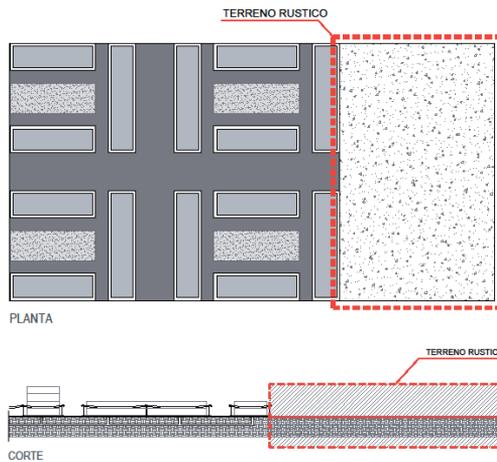


**Techo:** Elemento o parte superior que cubre un piso. El último techo de una edificación puede ser transitable para la instalación de equipamiento de la edificación, al que se puede acceder mediante una escalera de gato.



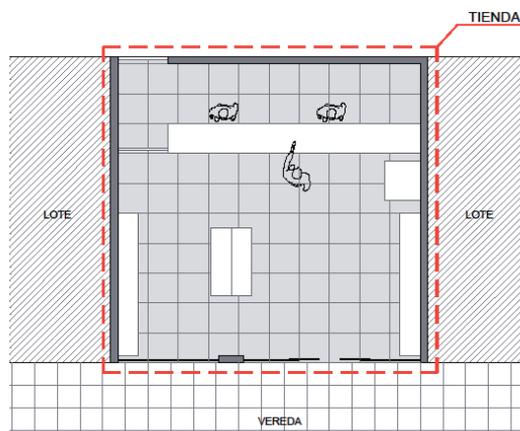
**Terreno eriazo:** Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno improductivo o no cultivable por falta o exceso de agua.

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



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

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



**Tratamiento paisajista:** Acondicionamiento de las áreas libres o azoteas con la implementación de áreas verdes y/o especies arbóreas naturales.

**Ubicación y Localización:** Determinación del lugar en el cual se sitúa geográficamente un predio, relacionado ya sea con la vía más próxima, con el sistema vial primario y con las coordenadas geográficas.

**Ubicación**



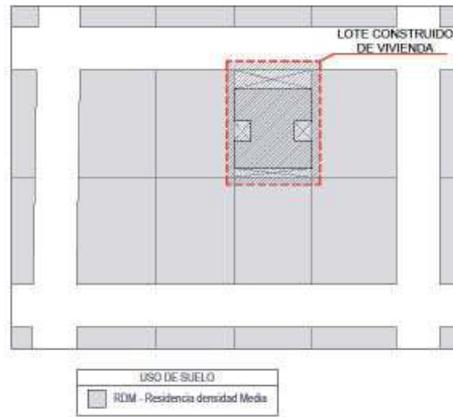
**Localización**



**Unidad Inmobiliaria:** Área independizada de propiedad exclusiva inscrita en el Registro de Predios, que es definida mediante una poligonal que la encierra.

**Urbanización:** Sector urbano que cuenta con resolución aprobatoria de recepción de las obras de habilitación urbana.

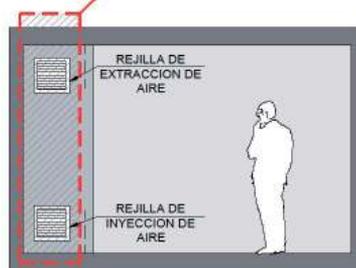
**Uso del suelo:** Determinación del tipo de actividades que se pueden realizar en las edificaciones que se ejecuten en cada lote según la zonificación asignada a los terrenos urbanos, de acuerdo a su vocación y en función de las necesidades de los habitantes de una ciudad. Puede ser residencial, comercial, industrial o de servicios. Los usos de suelo, se determinan a nivel de planeamiento por los planes de desarrollo urbano, o el planeamiento integral.



**Uso permisible:** Uso compatible con la zonificación asignada a un predio.

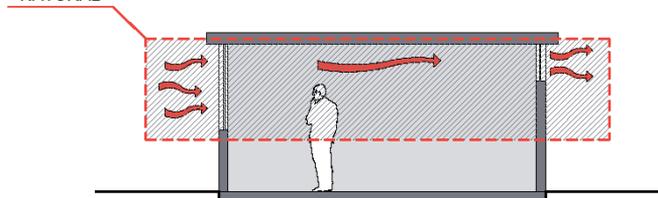
**Ventilación mecánica:** Ventilación mediante equipos electromecánicos que permite la renovación de aire.

**VENTILACION FORZADA**

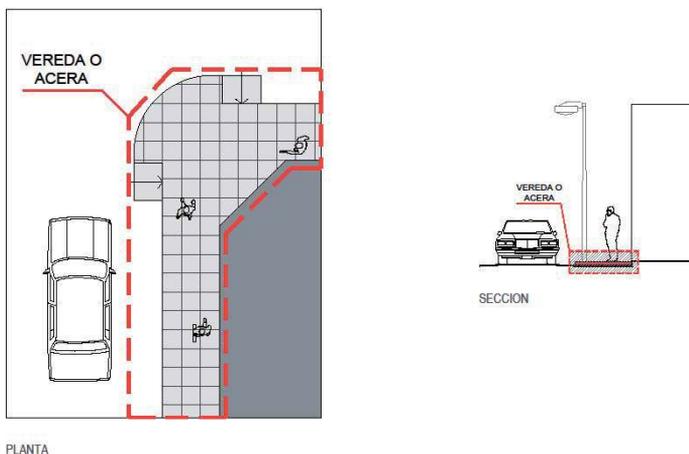


**Ventilación natural:** Renovación de aire que se logra por medios naturales a través de aberturas en ambientes de una edificación.

**VENTILACION NATURAL**



**Vereda o acera:** Parte pavimentada de una vía o espacio público, destinada a la circulación de personas.



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

**Vía arterial:** Vía de un sistema urbano que tiene prelación de circulación de tránsito sobre las demás vías.

**Vía colector:** Vía que permite la integración entre las vías locales, las vías arteriales o las vías auxiliares de las vías expresas.

**Vía expresa:** Autopista para el tráfico de alta velocidad con controles de acceso.

**Vía local:** Vía cuya función es proveer acceso a los predios o lotes adyacentes.

**Vivienda:** Edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de dormir, comer, cocinar, asear, entre otras. El estacionamiento de vehículos, cuando existe, forma parte de la vivienda.

**Vivienda bifamiliar:** Edificación de uso residencial constituida por dos unidades de vivienda con acceso independiente, cuyo predio es de propiedad común.

**Vivienda de uso colectivo:** Edificación constituida por habitaciones y espacios individuales para descanso, aseo personal, y áreas compartidas para actividades de lavado, alimentación y reunión. Las actividades de lavado, almacenamiento y recreación, pueden ser o no parte de las áreas comunes.

**Vivienda multifamiliar:** Edificación de dos a más unidades de vivienda en un edificio, cuyos bienes y servicios comunes que comparten son de propiedad común, así como comparten un solo acceso en común.

**Vivienda taller:** Edificación de uso principal residencial, constituida por una vivienda unifamiliar y por un espacio en el que se desarrolla una actividad comercial o artesanal.

**Vivienda unifamiliar:** Unidad de vivienda sobre un lote único, destinado a la residencia de un solo grupo familiar.

**Volado:** Parte habitable que sobresale de un paramento exterior o fachada de la edificación.

**Zonificación:** Conjunto de normas técnicas urbanísticas que regulan el uso y ocupación del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, permitiendo la localización compatible, equilibrada y armónica de sus actividades.

