

GLOSARIO DE TÉRMINOS

A

ACAHUAL

Es la vegetación forestal que surge de manera espontánea en terrenos que estuvieron bajo un uso agrícola o pecuario en zonas tropicales y que cuenta con menos de veinte árboles por hectárea con un diámetro normal mayor a veinticinco centímetros, o bien, que teniendo árboles con diámetros normales de más de quince centímetros, en conjunto cuentan con un área basal por hectárea de menos de cuarenta metros cuadrados.

ACCIÓN

Es cada una de las partes en que se considera dividido el capital social de una sociedad anónima o de una sociedad en comandita por acciones. Es un título de crédito que sirve para acreditar y transmitir la calidad y los derechos de socio, en esta clase de sociedades.

La acción posee tres valores: nominal, contable y de mercado.

ACTIVO

Es un recurso que una entidad posee o controla como resultado de eventos anteriores y del cual se puede esperar obtener ciertos beneficios económicos futuros. El término activo se utiliza para calificar bienes muebles, inmuebles y otros distintos tipos de propiedad y derechos, tanto tangibles como intangibles. El derecho de propiedad de un activo es por sí mismo un intangible.

Una parte de la propiedad de una entidad debe reconocerse como un activo cuando:

- a) Es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros asociados con el activo.
- b) El costo del activo para la entidad puede medirse de manera realista, en términos monetarios y con adecuado soporte documental.

ACTIVO CIRCULANTE

En el renglón del activo de una entidad, es aquel constituido por el dinero y los otros recursos que serán convertidos a efectivo en las operaciones de la entidad, en un período corto de un año generalmente. En otras palabras, es el conjunto de activos que no se pretende utilizar de manera continua en las actividades de la entidad. Algunos ejemplos son inventarios de materias primas o productos terminados, productos en proceso, inversiones a corto plazo y efectivo en bancos o en caja.

En ciertas circunstancias, un bien raíz que normalmente se considera un activo fijo, puede considerarse como un activo circulante, como es el caso de terrenos o construcciones que están en el inventario de una empresa inmobiliaria para su venta.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

ACTIVO DE INVERSIÓN

Son los terrenos y/o construcciones cuyo propósito es devengar un ingreso por renta y/o para la conservación o incremento de valor del capital. No se tiene para utilizarse en la producción o comercialización de bienes o servicios, para propósitos administrativos, ni para su venta en la operación normal del negocio.

ACTIVO EXCEDENTE

Es el activo que le pertenece a una entidad pero que se considera superfluo para las operaciones corporativas. El Valor de Mercado de un activo excedente, se determina en un escenario de su mayor y mejor uso.

ACTIVO FIJO

Es un recurso no monetario tangible o intangible de larga vida, que se mantiene en una entidad con el propósito de utilizarse en la producción de productos o servicios y que no se vende en el periodo normal de las actividades de una entidad. En una empresa, el activo fijo está constituido principalmente por activos tangibles distribuidos en dos grandes categorías, es decir planta y equipo, (terrenos y construcciones), y equipo, además de otros activos de larga duración.

ACTIVO FINANCIERO

Es el activo constituido por: a) efectivo o cualquier otro instrumento monetario; b) un derecho contractual para recibir efectivo u otro activo financiero de otra persona física o moral; c) un derecho contractual para intercambiar instrumentos financieros con otra persona física o moral bajo condiciones que son potencialmente favorables; d) un instrumento de capital de otra empresa.

ACTIVO INTANGIBLE

Está constituido por aquellos bienes que no tienen existencia física como son: la posesión de conocimientos, experiencia aplicada, tecnología organizacional, exención de obligaciones fiscales, marca, distintivo gráfico o elemento de fama pública, relaciones con clientes y destrezas profesionales, que posea en exclusiva una persona física o moral, y que le dan una ventaja competitiva y posicionamiento en el mercado.

ACTIVO NETO (O CAPITAL UTILIZADO)

Es una razón financiera que se calcula como activo total menos pasivo circulante (quitando financiamiento a corto plazo que causa intereses) = activo fijo + capital de trabajo para operación.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

ACTIVO NETO CIRCULANTE (O CAPITAL DE TRABAJO)

Es una razón financiera que se calcula como activo circulante menos pasivo circulante.

ACTIVO OPERATIVO

Es un activo que se considera como requisito para las operaciones de un negocio en marcha

ACTIVO TANGIBLE

Está constituido por aquellos activos con una presencia física, tales como terrenos, edificios, maquinaria y equipo.

ACTIVO MONETARIO

Es cualquier activo en caja o por cobrar en términos de dinero, a diferencia de los activos no monetarios tales como inventarios o activos fijos tangibles.

ACTIVO NO OPERATIVO.

Ver Activo Excedente.

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL

Conjunto de órganos de gobierno que auxilia al Ejecutivo Federal en la realización de la función administrativa; se conforma de la administración centralizada y de la administración paraestatal, ambas establecidas en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

AFECTADO

Es el propietario o poseedor de un inmueble, cuya esfera jurídica se ve dañada con motivo de la realización de obras de utilidad pública.

AGRICULTURA

Es el conjunto de actividades relacionadas con el cultivo de la tierra, que buscan conseguir la satisfacción de algunas necesidades humanas como la alimentación y materias primas para la industria. Existen dos formas de clasificar la agricultura. El primero, se basa en el grado de empleo de los diversos factores de la producción: agricultura intensiva y extensiva. El segundo, toma en consideración las formas de producción y el destino del producto: agricultura de subsistencia, de transición y moderna

AGROPECUARIO

Relativo a los campos y al ganado; su cultivo, su producción y a su comercialización.

ALHAJA

Ver Joya.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

AMORTIZACIÓN

Es una depreciación o reducción gradual del valor en libros de alguna partida de activo, generalmente intangible. También se conoce como el proceso por el cual se paga una deuda en términos graduales.

ANÁLISIS DE EDAD / VIDA

Es un método para estimar la depreciación acumulada, aplicándole al costo nuevo de un bien un factor que resulta de la relación de la edad efectiva del bien entre su vida útil económica.

ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

Evaluación socioeconómica que considera, en términos reales, los costos y beneficios directos e indirectos que los programas y proyectos de inversión generan para la sociedad, incluyendo externalidades y efectos intangibles.

ANÁLISIS DE FLUJO DE EFECTIVO DESCONTADO

Es el procedimiento usado para calcular el valor presente o los beneficios de un flujo de efectivo al futuro. La aplicación más usada del análisis FED son la tasa interna de retorno (TIR) y el valor presente neto (VPN). Ambas son técnicas usadas para la valuación de la tierra o un negocio y la evaluación de proyectos de inversión.

ANTIGÜEDAD

Es aquel bien cuyo valor reside en sus características vetustas o remotas, acompañadas de un cierto nivel de calidad artística o histórica.

ANTROPOGÉNICO

Es la acción que se ejerce, por la influencia del hombre, en la introducción o desaparición de las especies.

ANUALIDAD

Es un pago que se hace o se recibe en intervalos futuros, ya sea de por vida o por un número fijo de períodos para amortizar una deuda. Puede o no corresponder a períodos anuales.

APALANCAMIENTO

Es la posibilidad de financiar determinadas compras de activos sin la necesidad de contar con el dinero de la operación en el momento presente.

APEO

Es el documento jurídico que acredita el deslinde y demarcación.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

APEO Y DESLINDE

Consisten en señalar los límites precisos de un terreno, derecho que reconoce a todo propietario en relación con los de su propiedad.

ÀRBOL

Es una planta leñosa, perenne, provista de un solo tallo (tronco o fuste), que al dividirse en ramas a cierta altura del suelo origina la copa.

ÀRBOL CADUCIFOLIO

Son árboles que pierden su follaje en otoño o invierno. (Roble)

ÀRBOL PERENNIFOLIO

Son árboles que mantienen un follaje siempre verde durante toda su vida. (Pino)

ARBUSTOS

Son plantas leñosas, perennes, de porte relativamente bajo, con varios tallos principales. (Bugambilia)

ÁREAS COMPLEMENTARIAS

Son las áreas de uso privativo tales como: aulas para capacitación, comedores, auditorios, espacios de archivo activo y muerto, bodegas, biblioteca, área de mantenimiento y salones de usos múltiples, que se incluyen en el área rentable de un inmueble

ÁREA DE CIRCULACIONES EXTERIORES

Es la superficie exterior requerida para la circulación externa, peatonal o vehicular entre los distintos espacios o cuerpos contenidos dentro del polígono del inmueble. Esta superficie se encuentra por fuera del área construida y no está considerada como parte del área rentable.

ÁREA DE CIRCULACIONES INTERIORES

Es la superficie requerida para la comunicación entre los distintos espacios físicos en cada planta de un inmueble, incluyendo las áreas complementarias, por lo que es considerada parte del área rentable.

ÁREA DE USO COMÚN

Es la superficie construida de un edificio que provee de servicios generales al inmueble, como son: el vestíbulo principal, vestíbulos secundarios, área de conserjería, baños comunes, cuartos de limpieza, cuartos de máquinas, módulos de seguridad, subestaciones y no forma parte del área rentable.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

ÁREAS EXTERIORES CUBIERTAS

Es la suma de las superficies que aún sin ser parte del edificio principal cuenten con techumbre dentro del polígono o envolvente del predio, tales como las garitas de revisión, área de aparcamiento y andenes de descarga o similares. Deben ser incluidas como parte del área rentable cuando son de uso privativo y se miden a los paños exteriores.

ÁREA PRIVATIVA

Comprende los espacios físicos asignados al ocupante de un inmueble para el ejercicio de sus funciones.

ÁREA RENTABLE

Es la superficie utilizable de un edificio que es tomada por un arrendatario para su uso privativo como oficinas, circulaciones interiores y áreas complementarias, sustrayendo las áreas comunes y los principales huecos verticales.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DEL EDIFICIO

Es la suma total de las superficies cubiertas del inmueble medidas a los paños exteriores, descontando los principales huecos verticales (Cubos de elevadores, ductos de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas).

ÁREA UTILIZABLE

Es la superficie construida de un edificio, a ser utilizada por un arrendatario para su uso privativo como oficinas, archivos, bodegas, circulaciones interiores y áreas complementarias, sustrayendo los principales huecos verticales y los balcones y terrazas descubiertas y se mide de los paños interiores de la porción dominante incluyendo la superficie de columnas y pilastras.

ARRENDADOR

Es alguien que posee el derecho para usar un activo, el cual se le transfiere a otro (arrendatario) bajo un contrato de arrendamiento. El arrendador normalmente se conoce también como propietario o casero.

ARRENDAMIENTO

Es un compromiso por parte del inquilino (arrendatario) de pagar un alquiler al propietario (arrendador), a cambio del usufructo de un activo. Puede ser puro, financiero (largo plazo) o de operación (corto plazo). Generalmente incluye un acuerdo de contrato en donde los derechos de uso y posesión se transfieren del arrendador al arrendatario a cambio de pagar rentas.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Es el tipo de alquiler que transfiere substancialmente todos los riesgos y recompensas inherentes a la propiedad de un activo al arrendatario, al vencimiento del contrato.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

ARRENDAMIENTO PURO

Es una operación por contrato que establece el uso o goce temporal de un bien al arrendador, obligándose este último a pagar una renta periódica. Por lo tanto, la arrendadora no contrae obligación alguna de enajenar el bien, ni de hacerle participe al arrendatario del importe de la venta que se haga del bien a un tercero.

ARRENDATARIO

Es una persona a quien se le renta una propiedad bajo un contrato de arrendamiento. Al arrendatario se le conoce también como inquilino.

ASEGURAMIENTO

Es el acto de la Administración Pública Federal, personas físicas y morales para tomar medidas provisionales, que a través de la contratación de un seguro, le permiten resguardar sus bienes contra cualquier riesgo o pérdida, por siniestros o eventualidades.

ASENTAMIENTO HUMANO

Es el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran. (Artículo 2 fracción II de la Ley General de Asentamientos Humanos).

AVALÚO

Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

AVALÚO BASE

Es el que resulta de valuar un bien de manera inicial, es decir aplicando todos los enfoques como si se hiciera el avalúo por primera vez.

AVALÚO DE ORDEN DE MAGNITUD

El que resulta de estimar valores y costos en forma aproximada sin necesidad de recurrir a cotizaciones específicas de cada bien, ya que el objeto de este avalúo es contar con valores de manera oportuna y que generalmente no son para decisiones que requieran un estudio muy profundo. Su margen de precisión es normalmente de $\pm 40\%$.

AVALÚO FORMAL

Es el proceso de estimar el valor de un bien, ejecutado totalmente de acuerdo con las normas aplicables al caso, sin invocar ninguna disposición de desviación

GLOSARIO DE TÉRMINOS

AVALÚO FRACCIONAL

Es la valuación independiente de un elemento que forma parte de toda una propiedad, como por ejemplo, en un edificio, valuar sólo el terreno o valuar solamente las construcciones. La suma de los valores fraccionales generalmente no equivale al valor total de la propiedad.

AVALUO HIPOTÉTICO

Es el avalúo basado en ciertas condiciones supuestas que pueden ser contrarias a los hechos o que pueden ser improbables en su realización o su consumación.

AVALÚO MAESTRO

Avalúo que tiene por objetivo determinar un espacio de negociación para una gran cantidad de propiedades, dado a través de valores máximos y mínimos para cada uno de los tipos de terreno identificados en tramos a lo largo del trazo de una carretera o línea ferroviaria o en grandes extensiones afectadas por obras de infraestructura.

AVALÚO MASIVO

Proceso de valuar, mediante un proceso selectivo a un universo de bienes inmuebles a una fecha determinada, utilizando una metodología estándar, con información común y que permita inferencias estadísticas.

AVALÚO PROSPECTIVO

Es una valuación a una fecha posterior a la fecha en que el trabajo fue realizado. Generalmente se utiliza como marco en la evaluación de proyectos.

AVALÚO REFERIDO

Es una valuación a una fecha anterior a la fecha en que el trabajo fue realizado, se tiene dividiendo la cantidad resultante entre el factor que se consigue de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes inmediato anterior a aquél en que se practique el avalúo, entre el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes al cual es referido el mismo.

AVALÚO RECURRENTE

Es el resultado de actualizar las cifras de un avalúo base u original en una fecha posterior.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

B

BALANCE GENERAL

Es el estado demostrativo de la situación financiera de una empresa, a una fecha determinada, preparado de acuerdo con la contabilidad y documentación respectiva, que incluye el activo, el pasivo y el capital contable.

BANCA

Se denomina con este término a la actividad que realizan los bancos comerciales y de desarrollo en sus diferentes modalidades que conforman el sistema bancario y constituyen instituciones de intermediación financiera. Esto es que admiten dinero en forma de depósito, otorgando por ello un interés (tasa pasiva), para posteriormente, en unión de recursos propios, conceder créditos, descuentos y otras operaciones financieras por las cuales cobra un interés (tasa activa), comisiones y gastos en su caso.

BANCA COMERCIAL

Se denomina así a las instituciones de crédito autorizadas por el Gobierno Federal para captar recursos financieros del público y otorgar a su vez créditos, destinados a mantener en operación las actividades económicas.

BANCA DE DESARROLLO

Es el conjunto de instituciones que ejercen el servicio de banca y crédito a largo plazo con sujeción a las prioridades del Plan Nacional de Desarrollo y en especial al Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo, para promover y financiar sectores que le son encomendados en sus leyes orgánicas de dichas instituciones. Por ejemplo a Nacional Financiera (NAFIN), se le encomienda promover el ahorro y la inversión, así como canalizar apoyos financieros y técnicos al fomento industrial y en general, al desarrollo económico nacional y regional del país. Las instituciones de banca de desarrollo tienen por objeto financiar proyectos prioritarios para el país.

BIEN

Es cualquier derecho original de propiedad. Se constituye cuando una persona invierte trabajo y/o tiempo para obtener una cosa que puede usar y de la que obtiene un provecho y de la cual puede disponer libremente.

BIEN COMPARABLE

Es un bien con características semejantes al bien que se está valuando, cuyos datos se obtienen de una recopilación en el mercado, tanto de ofertas como de operaciones realizadas recientemente. El comparable debe ser lo más semejante al bien valuado en razón de sus características físicas, de localización, de mercado, económicas y jurídicas a fin de ajustarlo y establecer, mediante el proceso de homologación, una indicación del valor más probable de venta del bien que se está valuando.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

BIEN INMUEBLE

Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad.

BIEN MUEBLE

Es un conjunto de derechos sobre un objeto utilitario o artístico, no anexo permanentemente a la tierra. El término bien mueble se refiere, entonces, a todo lo que no es inmueble, como son: maquinaria, equipo, mobiliario, joyas, obras de arte y vehículos. Las principales características de un bien mueble son su movilidad y su tangibilidad. Comprende los objetos en sí mismos además de los elementos intangibles atribuidos a las obligaciones y derechos de propiedad sobre ellos.

BIEN PERSONAL

Es un término legal que se utiliza en ciertas legislaciones para determinar los artículos de propiedad personal, y así diferenciarlos de los bienes inmuebles. La propiedad personal incluye todos aquellos artículos tangibles e intangibles que no son un bien raíz.

BIEN RAÍZ

Lo constituyen el terreno físico y todas aquellas cosas que son parte natural del terreno, así como aquellas mejoras u obras hechas por el hombre que están adicionadas al terreno.

BIENES ASEGURADOS

Son todos aquellos objetos de un proceso judicial, en que la autoridad competente adopte medidas provisionales para resguardarlos.

BIENES COMUNALES

Son las tierras, bosques y aguas que pertenecen a los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal. Son inembargables, imprescriptibles e indivisibles. (Artículo 107 de la Ley Agraria).

BIENES CULTURALES

Son los objetos materiales e inmateriales, tangibles e intangibles, en los cuales se denota un valor cultural, ya sea por su significación histórica, artística, religiosa, arqueológica, arquitectónica, científica, etc.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN

La propiedad que tiene el Estado sobre bienes muebles e inmuebles sujeta a un régimen de derecho público. Comprende el dominio público los bienes que por su naturaleza son del uso de todos (bienes de uso común), los bienes que están afectos al servicio de las dependencias del poder público, los bienes destinados a un servicio público, los bienes que en general están afectos o destinados a una causa de utilidad pública (espacio aéreo, el mar territorial, la zona federal marítimo terrestre, los caminos, las carreteras, los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos).

BIENES DISTINTOS A LA TIERRA

Son aquellos cultivos cíclicos y no cíclicos, árboles, maderas preciosas, así como cercas y otras mejoras al terreno, incluyendo construcciones existentes, que resultan afectados por obras de infraestructura que llevan a cabo dependencias o entidades de la Administración Pública Federal.

BIENES EJIDALES

Son las tierras, bosques y aguas que se señalan como propiedad de la población ejidal. Son inembargables, imprescriptibles e inalienables. (Artículo 79 de la Ley Agraria).

BIEN INTANGIBLE

Ver Activo Intangible.

BIENES NACIONALES

Son los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Los bienes de uso común a que se refiere el artículo 7 de la Ley General de Bienes Nacionales; Los bienes muebles e inmuebles de la Federación; Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las entidades; Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía, y los demás bienes considerados por otras leyes como nacionales.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

C

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

Son las áreas asignadas para el resguardo temporal de vehículos, cuyas dimensiones y cantidad deben cumplir con lo indicado por el Reglamento de Construcciones de la localidad o municipio. Su renta será considerada de acuerdo a la variante que presente, cubierto o descubierto.

CAPITAL

Es cualquier conjunto de bienes susceptibles de reproducirse desde el punto de vista económico. Asimismo, uno de los cuatro factores de producción (los otros son la tierra, el trabajo y la organización). Desde el punto de vista contable el capital es la diferencia entre el activo y el pasivo de una empresa ($CAPITAL = ACTIVO - PASIVO$).

CAPITAL CONTABLE

Es la diferencia entre los activos y pasivos de la empresa y está constituido por la suma de todas las cuentas de capital, es decir, incluye capital social, reservas, utilidades acumuladas y utilidades del ejercicio.

CAPITAL DE TRABAJO

Cantidad de dinero que se estima una entidad requiere para su operación diaria y se calcula como la diferencia de activos circulantes menos pasivos circulantes.

CAPITAL SOCIAL

Es el monto aportado establecido por los accionistas en el acto constitutivo de una sociedad mercantil y expresado en moneda de curso legal, como valor de las aportaciones realizadas, y que les concede una serie de derechos políticos y económicos.

CAPITALIZACIÓN

Técnica de valuación, que se utiliza para convertir en un valor el ingreso que produce una propiedad. Hay dos tipos de capitalización:

- a) La que estima el valor a partir de un ingreso único, llamada capitalización directa, y
- b) La que estima el valor a partir de determinar el valor presente de una serie de ingresos que se espera recibir a futuro, llamada capitalización de flujo de efectivo.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

CARTERA

Conjunto de diferentes propiedades que administra una sola entidad.

CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA

Es la justificación para la ocupación de propiedad privada o propiedad social (ejidos y comunidades) para prevenir o remediar calamidades públicas, o para realizar obras de infraestructura y/o de beneficio colectivo.

CERTIFICADO DE VALUACIÓN

Es el documento en el que un Valuador certifica el monto de la valuación.

CETES

Es el acrónimo de Certificados de la Tesorería de la Federación. Son títulos de crédito al portador emitidos y liquidables por el Gobierno Federal a su vencimiento. Se emiten a plazos de 28, 91, 182, 360 y 782 días. Se colocan a descuento. El rendimiento que ofrecen se determina por el mercado y son amortizables en una sola exhibición.

CLIMA

Conjunto de caracteres atmosféricos que distinguen una región.

CÓDIGO DE CONDUCTA

Es un documento que determina claramente una serie de reglas concretas de actuación de acuerdo con las actividades que cada organización desarrolla. Define comportamientos y contempla mecanismos que aseguren su efectiva ejecución.

CÓDIGO DE ÉTICA

Es el sistema de principios morales que generalmente se expresan en un documento en el que están contenidos los objetivos, metas y anhelos de un grupo; se dice así a las reglas generales de conducta de una profesión, impuestas por un cuerpo profesional que gobierna la actuación de sus miembros.

COEFICIENTE DE AGOSTADERO

Es la relación área por unidad animal, requerida para sostener una unidad animal, al año, en forma económica, sostenida y permanente, sin deteriorar los recursos naturales.

COMERCIALIZACIÓN

Es el acto de comerciar o vender mediante la utilización de las técnicas de la mercadotecnia, especialmente el estudio del mercado. A la comercialización también se le llama "mercadotecnia" que implica el estudio de: precio, producto, mercado y promoción.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

COMODATO

Contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente, al término de cierto plazo prefijado.

COMPENSACIÓN

Es la manera de extinguir obligaciones vencidas, monetarias o de cosas fungibles, entre personas que son recíprocamente acreedoras y deudoras.

COMPRA

Representa la adquisición de mercancías y servicios mediante un pago de dinero.

COMPRAVENTA

Es el acto por el cual una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y la otra a su vez se obliga a pagar por ellos un cierto precio y en dinero.

COMPRAVENTA AD CORPUS.

Compraventa que se hace de la totalidad de una cosa y por un precio único, sin tener en cuenta ni sus partes ni sus medidas.

CONCESIÓN

Acto administrativo a través del cual, la Administración Pública Federal otorga a las personas físicas o morales, el derecho para explotar un bien propiedad del estado, un servicio público, una fuente de riqueza o cualquier otro bien o derecho privativo del estado, o para la ejecución de obras.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS

Consisten en situaciones diferentes a lo que realmente existe, pero que se consideran así en el trabajo valuatorio, para lograr la finalidad del avalúo.

Ej. Valuar una propiedad con determinadas mejoras que podría tener en el futuro, aún cuando no exista un proyecto que lo respalde ó Valuar un inmueble con uso de suelo distinto al que tiene autorizado en el momento de la valuación.

CONDICIONES LIMITANTES

Son aquellas restricciones que los clientes, los promoventes, el valuador, el mercado o las leyes locales le imponen a una valuación.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

CONDOMINIO

Se refiere a un grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto susceptibles de aprovechamiento independiente y que pertenecen a distintos propietarios, quienes gozan de un derecho singular o exclusivo de propiedad respecto de su unidad de propiedad exclusiva, así como un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes.

CONDUCTA

Manera con que los hombres se comportan en su vida y acciones.

CONJUNTO CONDOMINAL

Se entiende a la agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, conservando cada uno para sí áreas de uso exclusivo y contando a la vez con áreas de uso común.

CONJUNTO DE DERECHOS

La combinación de derechos relativos al régimen de propiedad de un bien inmueble.

CONSULTORÍA

Es el acto o proceso de proporcionar información, análisis de datos y recomendaciones o conclusiones sobre diversos aspectos de bienes muebles e inmuebles, que no sea necesariamente un estimado de valor.

CONTRAPRESTACIÓN

Es el pago por el uso o usufructo de un bien.

CONTRATO

Es un convenio entre dos o más personas que implica derechos y obligaciones recíprocos; como por ejemplo: un contrato de renta o alquiler o un contrato entre tenedores de bonos y el emisor.

CONTROL

El poder para dirigir la administración y establecer las políticas de una entidad.

CONTROL INTERNO

Es el conjunto de métodos y procedimientos coordinados que adoptan las dependencias y entidades para salvaguardar sus recursos, verificar la veracidad de la información financiera y promover la eficiencia de operación y el cumplimiento de las políticas establecidas.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

COSTO

Es el conjunto de gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción. En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien. El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien. Puede o no incluir utilidades, promoción, y comercialización de un bien. Por otra parte, el precio pagado por un comprador al adquirir bienes o servicios se convierte en un costo para él.

COSTO DE OPORTUNIDAD

Es el valor máximo sacrificado alternativo al realizar alguna decisión económica, es decir, es el beneficio no obtenido.

COSTO DE REMPLAZO

Es la cantidad necesaria, expresada en términos monetarios, para sustituir un bien por otro nuevo que proporcione un servicio similar, considerando las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes

COSTO DE REPOSICIÓN ASEGURABLE

Es el costo de reemplazo o de reproducción nuevo de un bien, después de deducir el costo de las partidas específicamente excluidas en la póliza de seguros.

COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO

Es el método del costo de reposición depreciado se basa en un estimado del valor actual de una propiedad, resultado de la suma del valor del terreno en el mercado, más los costos brutos de reposición (reproducción) de las mejoras, menos las deducciones por el deterioro físico y demás formas pertinentes de obsolescencia y depreciación.

COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

Es el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería e instalación, en condiciones de operación, a precios de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones similares. Puede ser estimado como Costo de Reemplazo o bien como Costo de Reproducción.

COSTO DE REPRODUCCIÓN

Es la cantidad necesaria, expresada en términos monetarios, para construir una réplica nueva de un bien existente, utilizando el mismo diseño y materiales de construcción. El costo de reproducción se considera un "valor" en tanto aparece registrado en libros.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

COSTOS DIRECTOS

Son los costos asociados directamente con la producción física de un bien, tales como materiales o de mano de obra.

COSTO FINANCIERO

Es el integrado por los gastos derivados de allegarse fondos de financiamiento por lo cual representa las erogaciones destinadas a cubrir en moneda nacional o extranjera, los intereses, comisiones y gastos que deriven de un título de crédito o contrato respectivo.

COSTO HISTÓRICO

Es el costo inicialmente capitalizado (registrado en libros), de un bien, en la fecha en que fue puesto en servicio por primera vez.

COSTOS INDIRECTOS

Son los costos asociados con la construcción o la fabricación de un bien que no se pueden identificar físicamente. Algunos ejemplos son el seguro, los costos de financiamiento, los impuestos, la utilidad del constructor o el promotor, los costos administrativos y los gastos legales.

COSTOS INDIRECTOS EN CONSTRUCCIONES NUEVAS

Es el importe estimado por conceptos adicionales distintos a los costos directos del promotor, dirigida a edificaciones nuevas con fines de venta a mercado abierto, mediante un corredor inmobiliario y siempre considerando que el valor resultante mediante el enfoque de costos registrará la viabilidad del proyecto.

COSTO NETO DE REPOSICIÓN

Valor físico que tiene un bien a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

COSTO ORIGINAL

Es el costo inicialmente capitalizado (registrado en libros) de un bien en manos de su propietario actual. Puede ser un costo de estado nuevo o usado.

COSTO PORCENTUAL PROMEDIO DE CAPTACIÓN (CPP)

Es el costo ponderado promedio que pagan las distintas instituciones financieras por la captación de los recursos en los distintos instrumentos, y cuya estimación mensual emite el Banco de México del 16 al 20 de cada mes en el Diario Oficial de la Federación, la ponderación se obtiene al multiplicar la tasa de interés por su peso en la captación de los distintos instrumentos de las instituciones financieras.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

CRÉDITO MERCANTIL

Este es un activo intangible susceptible de compra-venta, que se estima a partir de la posibilidad de que los clientes e un negocio sigan recurriendo a los servicios que se proporcionan o a las mercancías que en él se venden, lo cual resulta en que existan prospectos de ingresos continuos y ganancias aceptables.

CRITERIO TÉCNICO

Es la directriz que involucra el proceso valuatorio y le permite al valuador vincular la metodología que resulte aplicable con el procedimiento técnico correspondiente.

CULTIVO CÍCLICO

Son los cultivos que tienen un ciclo productivo y hay que volver a sembrarlos después de la producción.

CULTIVO PERENNE

Se aplica a los cultivos que viven más de dos años en su proceso productivo y que no mueren después de la producción. Pueden ser caducifolios y perennifolios, considerando en este concepto generalmente a los frutales y plantas de ornato

CUOTA DE MANTENIMIENTO

Es la cantidad que aporta un inquilino de un inmueble regularmente con el propósito de cubrir los gastos operacionales, de mantenimiento y de reparación necesarios para que instalaciones, edificios, industrias, etc., puedan seguir funcionando adecuadamente.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

D

DACIÓN EN PAGO

Es la forma de extinguir obligaciones de pago previamente existentes, a través de aceptar una cosa diferente a la original.

DAÑO

El la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por falta de cumplimiento de una obligación (Art. 2108 Código Civil Federal).

DÀRSENA (PORTUARIA)

Es el área más resguardada de un puerto, protegida contra la acción del oleaje para abrigo o refugio de embarcaciones, y con la extensión y profundidad adecuadas para la realización de maniobras de las mismas.

DECRETO DESINCORPORATORIO.- Acto del poder ejecutivo por medio del cual se desincorpora un bien inmueble del dominio público.

DEFENSOR (Abogado)

Es un Licenciado en Derecho que ejerce profesionalmente la dirección y defensa de una de las partes en toda clase de procesos y/o brinda asesoramiento jurídico.

DEMANDA

Es el conjunto de bienes y servicios que los consumidores están dispuestos a adquirir en el mercado, en un tiempo determinado y a un precio dado, considerando otros factores como población, ingreso, precios futuros y preferencias particulares.

DEPENDENCIA GUBERNAMENTAL

Las señaladas en el artículo 2 de La Ley Orgánica de la Administración Pública Federal:

- I. Secretarías de Estado
- II. Departamentos Administrativos
- III. Consejerías Jurídicas

DEPRECIACIÓN

Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolescencia económica (externa). En contabilidad, depreciación se refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la recuperación real o supuesta del costo (valor) de un activo, durante un período establecido.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

DEPRECIACIÓN ACUMULADA

Es la suma que representa el total de la pérdida del valor ocasionado por el deterioro físico, obsolescencia tecnológica y obsolescencia económica. La depreciación total acumulada es a una fecha determinada.

DEPRECIACIÓN ANUAL

Es el contexto de un avalúo, es el cargo anual por depreciación que se considera tendrá cada bien o equipo en términos económicos y de producción en el período de su vida útil remanente y se determina como el cociente de dividir el valor neto de reposición entre la vida útil remanente.

DEPRECIACIÓN CURABLE

Elementos de deterioro físico y obsolescencia funcional que son posibles de curar económicamente, es decir donde su costo de cura produce un beneficio mayor en valor.

DEPRECIACIÓN FÍSICA

Es la pérdida de utilidad en un activo fijo, atribuible estrictamente a causas físicas; tales como uso y desgaste.

DEPRECIACIÓN INCURABLE

Aquellas partidas de deterioro físico y de obsolescencia funcional que no se pueden curar económicamente, es decir donde su costo de cura es mayor que el beneficio que produce.

DEPRECIACIÓN LÍNEAL

Es el Método para amortizar el costo neto de los activos fijos en anualidades iguales a lo largo de su vida útil estimada.

DEPRECIACIÓN OBSERVADA

Es la pérdida de valor acumulada, determinada no por las provisiones anuales basadas en la expectativa de vida en servicio, sino mediante la inspección física en un avalúo de su estado de operación, y expresada ordinariamente como porcentaje del costo original o del costo de reemplazo.

DERECHO

Es la economía, contraprestación que paga el contribuyente al Gobierno por la obtención de un servicio directo y específico. Por ejemplo, pago del derecho por consumo de agua municipal.

DERECHO DE EXPROPIACIÓN

Es la Facultad de la Autoridad Gubernamental para hacerse de o enajenar a su favor bienes particulares para fines de interés público.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

DERECHO DE PASO

Es el derecho o privilegio temporal o permanente, que se adquiere mediante el uso o contrato, para pasar por una parte o franja de propiedad terreno que le pertenece a otro.

DERECHO DE PROPIEDAD

Es el conjunto de derechos que están relacionados con el régimen de propiedad del bien raíz. Estos incluyen el derecho a utilizar la propiedad, a venderla, a rentarla, a regalarla, a desarrollarla, a cultivarla, a extraer minerales, a alterar su topografía, a subdividirla, a agruparla y a utilizarla para la recolección de desechos, o para no ejercer ninguno de estos derechos. Los Derechos de Propiedad normalmente están sujetos a restricciones públicas y privadas tales como servidumbres, derechos de paso, densidad específica de construcción, zonificación y otras restricciones que pueden afectar la propiedad.

DERECHO DE VÍA

Es la franja o área afectada de un terreno, para uso, ocupación o paso de líneas o vías del interés de un tercero o el público en general, libre de toda obstrucción.

DERECHOS DEL ARRENDADOR

Son los derechos de propiedad que conserva el arrendador o propietario sobre una propiedad sujeta a un arrendamiento, en donde los derechos de uso y ocupación se le transfieren al arrendatario o inquilino.

DERECHOS DEL ARRENDAMIENTO

Son los derechos de propiedad o uso creados por las condiciones específicas de un contrato de arrendamiento.

DERECHOS DEL ARRENDATARIO

Son los derechos de un arrendatario o inquilino sobre una propiedad arrendada, incluyendo los derechos de uso y ocupación por un período específico a cambio del pago de una prima y/o renta. Se pueden subdividir o arrendar a terceros.

DESLINDE

Es el acto de señalar y distinguir los términos de un lugar, de modo que no haya confusión en ello.

DESVALORIZACIÓN

Es el proceso mediante el cual las cosas van perdiendo su valor con el paso del tiempo, lo cual se debe a: a) uso constante y continuado, que provoca desgaste; b) obsolescencia; c) cambio de modas y costumbres; d) avance tecnológico, etc.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

DETERIORO FÍSICO

Es una forma de depreciación donde la pérdida en valor o utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas, como son el uso, desgaste o exposición a los elementos.

DEUDOR

El que debe o está obligado a satisfacer una deuda.

DEVALUACIÓN

Es la disminución del valor de una moneda respecto a otras monedas extranjeras.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN

Es el instrumento informativo oficial del Gobierno Federal, mediante el cual se hace del dominio público las disposiciones, reformas de ley, licitaciones, entre otras.

DICTAMEN VALUATORIO

Es el documento que emite el INDAABIN, las instituciones de crédito y los especialistas en la materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, por medio del cual se da a conocer la información técnica y los resultados del trabajo valuatorio solicitado por el Promovente.

DISPOSICIONES DE DESVIACIÓN

Aquellas que se incluyen en una Norma, Metodología o Criterio Técnico y que bajo ciertas condiciones constituyen excepciones adecuadamente permitidas. Cuando se recurre a ellas, deben manifestarse clara y suficientemente en los informes de avalúo.

DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE COMPRA

Es la distribución del pago total de una propiedad entre el número de bienes que la constituyen.

DOCUMENTACIÓN PROCEDENTE

Son los documentos (base informativa), que deberán presentar los promoventes para la realización de avalúos o justipreciaciones de rentas tales como escrituras, planos, croquis de ubicación, constancias de uso de suelo, informe de costos anuales, entre otros.

DOMINIO EMINENTE DE LA NACIÓN

Es el poder supremo que en uso de su soberanía, la Nación ejerce, potencialmente, sobre todo el territorio del Estado.

DOMINIO PLENO

Es el régimen de propiedad absoluto, sujeto a las limitaciones, impuestas por el estado.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

DOMINIO PÚBLICO

Es el conjunto de bienes y derechos de titularidad pública, no poseídos de forma privativa, destinados al uso público, como las plazas y caminos públicos, o cuya concesión corresponde a la Administración Pública, como las minas, las aguas terrestres y las aguas continentales.

DONACIÓN

Es el contrato por virtud del cual una persona denominada “donante” transmite a título gratuito la propiedad de un bien mueble o inmueble a otra persona denominada “donatario”.

E

ECONOMETRÍA

Es la técnica para el análisis cuantitativo de los fenómenos económicos reales, basado en el desarrollo simultáneo de la teoría económica y la observación empírica, mismos que se relacionan mediante los métodos de inferencia adecuados a través de las matemáticas y la estadística, a fin de cuantificar y verificar dichos fenómenos.

ECOLOGÍA

Es el estudio de las interrelaciones entre plantas y animales, o sea entre organismos vivos; y su medio ambiente

EDAD CRONOLÓGICA

Es el número de años que han transcurrido desde la construcción o puesta en marcha original de un bien.

EDAD EFECTIVA

Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Frecuentemente es calculada mediante la diferencia entre la vida útil remanente de un bien y su vida útil normal. Es la edad de un bien, indicada por su condición física y utilidad, que no necesariamente coincide con su edad cronológica.

EDAD EFECTIVA A LA RECONSTRUCCIÓN

Es la edad efectiva del bien al momento de realizar una reconstrucción significativa del mismo, en comparación con un bien nuevo similar.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

EFFECTIVO

Se refiere a la cantidad de dinero que se posee una persona física o entidad.

EJIDO

El conjunto de bienes territoriales que recibe, a través del reparto agrario, un núcleo o grupo de población por un proceso legal denominado dotación. Tenencia de la tierra, regulada jurídicamente en el Artículo 27 constitucional, la Ley Agraria y otras, destinada a beneficiar núcleos o grupos de población, consistente en superficies agrícolas, ganaderas o forestales, otorgadas en propiedad, para su explotación parcelada o colectiva.

ELEMENTOS ACCESORIOS DEL ARRENDATARIO

Instalaciones y accesorios que no son originalmente parte de un bien inmueble y que el arrendatario añade a la propiedad y utiliza para llevar a cabo el negocio. (Ver elementos accesorios).

ELEMENTOS ACCESORIOS

Son los bienes muebles que resultan necesarios para llevar a cabo funciones específicas en un inmueble de uso especializado y que terminan siendo parte del mismo. Ejemplos son: pantalla de proyección en un cine, bóveda de seguridad en un banco, sistema de seguridad en un condominio, calderas, depósito de combustible, planta de emergencia, entre otros.

EMBARGO

Es la intimidación judicial hecha a un deudor para que se abstenga de realizar cualquier acto susceptible de producir la disminución de la garantía de un crédito debidamente especificado. Constituye una limitación al derecho de propiedad que afecta al derecho de disposición que subsiste mientras no sea levantado por la autoridad judicial competente.

EMPAQUE Y EMBALAJE

Es el costo de preparar alguna maquinaria y equipo para su envío al comprador, mediante un empaque y embalaje adecuados. Para fines contables, se consideran parte de Costo de Reposición.

EMPRESA

Ver Unidad Económica.

ENAJENACIÓN

Es el acto por medio del cual se transmite la propiedad de uno o más bienes mediante los procedimientos a título gratuito u oneroso que establece la Ley. Ver venta

GLOSARIO DE TÉRMINOS

ENFOQUE BASADO EN LOS ACTIVOS

Método para estimar el valor del capital de un negocio en el que se examina el Balance General que muestra todos los activos tangibles e intangibles y todos los pasivos, a su valor de mercado, o a su valor en libros. Cuando se utiliza este enfoque en valuaciones que comprenden negocios en operación, el estimado de valor obtenido debe compararse junto con los estimados de valor obtenidos por otros enfoques, como el de mercado o el de ingresos.

ENFOQUE DE COSTOS

Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

ENFOQUE DE INGRESOS

Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

ENFOQUE DE MERCADO

Cualquier enfoque para valuar basado en el uso información que refleje las transacciones del mercado y el razonamiento de los participantes del mercado. Ver Método Comparativo de Mercado

ENTIDAD

Es un individuo, una sociedad mercantil o anónima u otra forma cualquiera de organización, autorizada por la ley o por la costumbre, para poseer bienes o efectuar transacciones comerciales.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

ENTIDAD GUBERNAMENTAL

Las señaladas en el artículo 3 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal:

- I. Organismos Descentralizados
- II. Empresas de participación estatal, Instituciones Nacionales de Crédito, Organizaciones Auxiliares Nacionales de Crédito e Instituciones Nacionales de Seguros y Fianzas, y
- III. Fideicomisos.

EQUILIBRIO ECONÓMICO

En la teoría económica se habla de equilibrio cuando: a) la oferta es igual a la demanda; b) los ingresos de venta son igual a los gastos de consumo; c) los costos de producción igualan a los ingresos de los factores productivos. El equilibrio en el mercado se alcanza cuando la oferta y la demanda que llegan a él se igualan con los diferentes precios.

EQUIPO

Es el término genérico con el que se definen todos los bienes muebles requeridos para la producción, incluyendo la instalación y servicios auxiliares que en su conjunto se diseñan y fabrican para propósitos generalmente industriales, sin importar el método de instalación y sin excluir aquellos rubros de mobiliarios y dispositivos necesarios para la administración y operación de la empresa.

EQUIPO AUXILIAR

Es un accesorio o mejora que forma parte de una unidad principal pero que pueden ser adquiridos o instalados por separado; por ejemplo el motor de una máquina.

EROSIÓN

Es la degradación o desgaste de la superficie del suelo, originada por agentes físicos, principalmente hídricos o eólicos.

EROSIÓN EÓLICA

Es la pérdida del suelo producido por el viento, se presenta en superficies planas áridas.

EROSIÓN HÍDRICA

Es la pérdida del suelo producido por el agua de lluvia o por la de riego, predomina en zonas de laderas.

ESCRITURA DE PROPIEDAD

Es un instrumento escrito y autenticado mediante el cual se lleva a cabo una traslación de dominio sobre bienes raíces.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

ESTADOS FINANCIEROS

Es el conjunto de informes contables convencionales para una entidad, constituido principalmente por Estado de Resultados, (Pérdidas y Ganancias), Balance General (Situación Financiera), y Estado de Flujo de Efectivo (Flujo de Caja), los cuales se preparan en forma mensual o al final del ciclo contable o período fiscal.

EXPROPIACIÓN

Desposeer de una cosa a su propietario, por motivos de utilidad pública, otorgándole una indemnización justa. La expropiación es una operación del poder público por la cual el Estado impone a un particular la cesión de su propiedad mediante ciertos requisitos, de los cuales el principal es una indemnización.

EXPROPIAR

Es la privación a particulares, ejidos o comunidades de la titularidad de un bien o de un derecho, dándole a cambio una indemnización. Se efectúa por motivos de utilidad pública o de interés social previstos en las leyes.

F

FACTOR DE DÉMERITO

Es el índice que refleja las acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.

FACTOR DE DEPRECIACIÓN

Ver factor de demérito

FACTOR DE DESCUENTO

Es un multiplicador necesario para reducir los flujos de efectivo que genera un bien a valor presente.

FACTOR DE EFICIENCIA EN INMUEBLES DE PRODUCTOS

Es el factor resultante de la relación área rentable entre área construida en un inmueble de productos, nos da idea de la eficiencia económica del bien.

FACTOR DE HOMOLOGACIÓN

Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

FACTOR DE OBSOLESCENCIA

Contribución técnica o económica a la pérdida de valor que tiene un bien y puede ser técnico-funcional (pérdida en el valor resultado de una nueva tecnología o por otros factores intrínsecos del bien) o bien económica (pérdida en valor o utilidad del bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo).

FACTORES DE LA PRODUCCIÓN

Son los elementos básicos que intervienen en el proceso de producción y son la causa o condición del cambio, o transformación de los recursos productivos. Se identifican cuatro factores de la producción: trabajo, capital, tierra y organización; como contraprestación les corresponden salarios, intereses, renta y beneficios, respectivamente.

FACTOR RESULTANTE

Es el complemento del factor de demérito o sea aquella fracción que mide el valor de un bien al compararlo con el valor de un bien nuevo después de ajustarlo por su depreciación total.

FACTOR EXTERNOS

Se considera a los factores que pueden influir en el valor de un bien y pueden ser entre otros: inflación tasas de interés bancario; disponibilidad de créditos hipotecarios; el nivel económico o el atractivo de un vecindario.

FECHA DEL INFORME DE AVALÚO

Es la fecha de emisión del informe de valuación. Puede ser igual o distinta a la fecha de valores.

FIANZA

Es cualquier garantía que se presta para asegurar el cumplimiento de una obligación. Por ejemplo, en un contrato por el cual un tercero, en relación con una determinada obligación, se obliga a su cumplimiento para el caso de que el deudor anterior no la cumpla.

FIDEICOMISO

Es el contrato por virtud del cual una persona denominada “fideicomitente” encomienda a una institución de crédito denominada “fiduciaria” la administración de determinados bienes o recursos para alcanzar un fin específico, en beneficio de una o varias personas denominadas “fideicomisarios”.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

FINANCIAMIENTO

Es la aportación de capitales necesarios para el funcionamiento de la empresa. Las fuentes de financiamiento pueden ser internas o externas. El financiamiento interno se realiza invirtiendo parte de los beneficios de la empresa; el financiamiento externo proviene de los créditos bancarios o de la emisión de valores como las acciones y las obligaciones.

FLETES Y SEGUROS

Es el costo total de cargar, embarcar y descargar en el almacén del comprador, incluyendo la cobertura del seguro de transporte.

FLUJO DE EFECTIVO

Es el ingreso neto periódico que se estima será producido por los ingresos menos los gastos / salidas en la operación y la reversión de un bien que produce ingresos. El flujo de efectivo neto se define también como el efectivo disponible para el accionista o para el capital invertido.

FRANJA DE VÍA

Es la porción homogénea de tierra inmediatamente colindante con la infraestructura generadora del más alto valor (foco de valor) como puede ser una vialidad o un margen de playa, y cuya fijación da el ancho de las franjas a dividir un terreno de gran fondo en estudio es establecido de acuerdo a lo observado por el valuador con base en la profundidad de los lotes imperantes en la zona. El ancho de la primera franja de vía será igual a la profundidad del lote tipo.

FRANJAS DE TRANSICIÓN

Son las franjas restantes del predio hasta llegar al fondo (después de la Franja de Vía), mismas que tendrán valores diferentes.

FRANQUICIA

Es lo que se considera como un activo intangible y es una técnica de desarrollo que permite a una persona moral o física, la franquiciante, dar en licencia un conjunto de derechos de propiedad industrial o intelectual relativos a marcas, nombres comerciales, insignias comerciales, modelos de utilidad, diseños, derechos de autor, know How; a una tercera persona, sea natural o jurídica (franquisitario), con el objeto de obtener rendimientos económicos de la reventa de productos o la prestación de servicios a usuarios finales.

FUERZA PÚBLICA

Son las instituciones de seguridad pública de los tres niveles de gobiernos, federal, estatal y municipal.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

FUSIÓN

Se le llama así a la unión de dos o más empresas, mediante la adquisición que una de ellas hace de los activos netos (o capital) de la otra u otras.

G

GASTO

Egreso o salida de dinero, con fines cualesquiera que no sean los de inversión. Se habla de gastos de consumo, gastos de representación, de administración, indirectos, gastos generales, gastos menores, etc.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Es la suma de todos los gastos que requiere un bien inmueble para su recepción, registro, custodia, conservación, supervisión, cobranza y, en su caso, destrucción o enajenación, tales como: honorarios; sueldos y salarios; gastos legales; servicios de vigilancia, transporte, embalaje y almacenamiento; avalúos; aportaciones; derechos; impuestos y otras contribuciones; seguros; papelería, energía eléctrica y gastos indirectos.

GASTOS DE IMPORTACIÓN

Es el costo establecido de acuerdo a la Ley del Impuesto General de Importación de México, la cual clasifica todos los bienes objeto de comercio internacional y determina el pago de impuestos de importación para cada producto específico. Se agregan también otros gastos como los de agentes aduanales, etc.

GASTOS DE OPERACIÓN

Son los gastos en que se incurre al generar un ingreso. En bienes raíces, estos gastos incluyen, pero no necesariamente se limitan al impuesto predial, seguros, reparaciones, mantenimiento y a los honorarios administrativos.

GLOBALIZACIÓN ECONÓMICA

Es el proceso de integración económica entre países, donde los procesos productivos, de comercialización y de consumo se van asimilando, de tal forma que se conforma un conjunto entre los países.

GRAVAMEN

Es toda carga o impuesto sobre actividades económicas, capitales o propiedades.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

H

HIPOTECA

Es el derecho real que se tiene sobre bienes inmuebles dejados como garantía de un crédito hipotecario.

HOMOLOGACIÓN

Es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro.

HORIZONTE ECONÓMICO

Es el punto en el futuro que se considera como límite en un análisis económico.

HUECOS VERTICALES PRINCIPALES

Es el conjunto de huecos verticales (cubos de elevadores, escaleras, cubos de luz, etc.) y huecos registrables de las instalaciones generales de un inmueble.

I

IMPACTO AMBIENTAL

Es cuando una acción o actividad produce una alteración, favorable o desfavorable, en el medio o en alguno de los componentes del medio. Esta acción puede ser un proyecto de ingeniería, un programa, un plan, una ley o una disposición administrativa con implicaciones ambientales

IMPACTO ECOLÓGICO

Es el efecto, perturbación o consecuencia de un cambio de origen natural o por influencia del hombre, sobre el sistema ecológico de un área.

IMPARCIAL

Es la actitud que permite juzgar o proceder con rectitud, objetividad y sin prejuicios

IMPRESCRIPTIBLE

Es la acción o derecho de cualquier clase que no se extingue por el transcurso del tiempo, en las condiciones previstas por la ley.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

IMPUESTO

Es la contribución, cantidad de dinero o especie que el Gobierno cobra por ley a los particulares, con el objeto de sostener los Gastos Gubernamentales y los servicios que proporciona a la Sociedad.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Es el tributo que se causa por el porcentaje sobre el valor adicionado o valor agregado a una mercancía o un servicio, conforme se completa cada etapa de su producción o distribución.

IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO

Es una contribución federal, cuyo objeto es gravar al adquirente en todo acto traslativo de la propiedad de inmuebles, así como los derechos relacionados con los mismos, aunque sea a título gratuito.

IMPUESTO PREDIAL

Es una contribución monetaria que los ciudadanos propietarios y poseedores de bienes inmuebles, pagan a la federación, estados o municipios por el uso del suelo.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Es la contribución que grava el ingreso de las personas y entidades económicas (personas físicas y morales)

INALIENABLE

Es aquella condición de un bien, en la cual este no puede ser enajenado.

INDEMNIZACIÓN

Es la acción o efecto de indemnizar.

INDEMNIZAR

Es el resarcimiento de un daño o perjuicio causado por un acto de gobierno o autoridad mediante el pago correspondiente.

INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Es la razón matemática que muestra la evolución de los precios de las mercancías y servicios que compran los consumidores. El índice de precios al consumidor puede ser nacional o por ciudad, y se obtiene como promedio del incremento de precios de algunos artículos y servicios representativos del consumo general, previa selección del conjunto de mercancías y servicios que se tomarán en cuenta para el promedio. El índice nacional de precios al consumidor se da a conocer mensualmente, y la suma de los doce meses representa el incremento anual promedio. A este índice también se le llama índice de precios al menudeo.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

ÍNDICE DE PRECIOS AL MENUDEO

Ver Índice Nacional de Precios al Consumidor

INDIZACIÓN

Es una herramienta usada para estimar el valor actual de un bien, en el cual un índice de actualización es aplicado al valor o costo histórico del bien en otra fecha.

INDUSTRIA

Es el conjunto de actividades económicas que tiene como finalidad la transformación y la adaptación de recursos naturales y materias primas semielaboradas en productos acabados de consumo final o intermedio, que son los bienes industriales o mercancías.

INFLACIÓN

Este fenómeno económico se da como un proceso sostenido y generalizado de aumento de precios, provocado generalmente por un exceso de dinero circulante en relación con las necesidades de la producción.

INFORME DE AVALÚO

Es un informe a manera de comunicación oral, escrita, magnética o electrónica como resultado de un avalúo, revisión o análisis económico. Es el documento que es remitido a la institución o al cliente, al completarse, desarrollarse y concluirse un trabajo de valuación.

INGENIERÍA BÁSICA

Son los cargos indirectos por el diseño conceptual de una instalación o edificio. Generalmente no se considera activo fijo, pero si constituye al valor de reposición de la instalación o edificio.

INGENIERÍA DE DETALLE

Es el cargo indirecto por el diseño, planos y supervisión en la elaboración, fabricación o construcción de un bien. Se contabiliza como parte del activo fijo y contribuye al valor del activo fijo.

INGRESO BRUTO

Es el ingreso o renta que genera un bien en un período, antes de deducir ningún gasto o pago.

INGRESO NETO

Es el ingreso que queda después de deducir los gastos de operación y mantenimiento. Puede ser estimado antes o después de gastos financieros y / o impuestos.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

INGRESO NETO DE OPERACIÓN

Ingreso que genera una propiedad o comercio de productos, después de deducir los gastos de operación, pero antes deducir impuestos a la renta y gastos de financiamiento (pagos de intereses y amortización).

INMUEBLE

Ver Bien Inmueble o Bien Raíz.

INMUEBLES CATALOGADOS

Son todos aquellos inmuebles clasificados por Instituciones como el INAH o el INBA, ubicados en centros históricos o zonas de valor cultural o artístico que por sus características propias como edad, género y relevancia dentro del marco histórico, cultural o estético, forman parte de la identidad de un país, ciudad, población o barrio.

INMUEBLE FEDERAL

Cualquier terreno con o sin construcciones propiedad de la Federación, así como aquéllos en que ejerza la posesión, control o administración a título de dueño. No se considerarán inmuebles federales aquellos terrenos o construcciones propiedad de terceros que por virtud de algún acto jurídico posea, controle o administre la Federación.

INSTALACIÓN Y MANO DE OBRA

Es el costo que se carga generalmente por concepto de materiales y mano de obra que se requieren para ensamblar e instalar equipos o para realizar construcciones.

INSTALACIONES ESPECIALES

Son aquéllas instalaciones electromecánicas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste. Ejemplos: Elevadores y montacargas, escaleras electromecánicas, equipos de aire acondicionado o aire lavado, sistemas hidroneumáticos, calefacción, subestación eléctrica, pararrayos, equipos contra incendio, cisternas, fosas sépticas, plantas de tratamiento, entre otras.

INTERÉS COMPUESTO

Es el beneficio o rendimiento en dinero que se gana tanto del capital inicial, como del interés ganado por el capital inicial en periodos sucesivos. El interés que se gana en un periodo se convierte en parte del capital inicial en el periodo siguiente. A esto último se le llama "Capitalización de Intereses".

INTERÉS REAL

Es el beneficio o rendimiento en dinero que gana el capital por arriba de la inflación en un periodo dado.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

INTERÉS SIMPLE

Es el beneficio o rendimiento en dinero obtenido por un capital fijo, durante cierto tiempo.

INSTITUCIONES PÚBLICAS

Son el conjunto de órganos de los Poderes Legislativo y Judicial de la Federación, del Distrito Federal y de los Estados; las dependencias y entidades de las administraciones públicas Federal, del Gobierno del Distrito Federal, estatales y municipales; la Procuraduría General de la República; las unidades administrativas de la Presidencia de la República, y las instituciones de carácter federal o local con autonomía otorgada por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos o por las Constituciones de los Estados.

INSTRUMENTO FINANCIERO

Es cualquier documento que representa una deuda o un título de crédito. Existen muchos documentos financieros, por ejemplo: pagarés, bonos, certificados de depósito a plazos, entre otros.

INVENTARIO

Es un documento en el cual se anota una relación ordenada de los bienes de una persona, entidad, o una comunidad. Los establecimientos industriales y comerciales, realizan periódicamente sus inventarios con el propósito de conocer la cantidad de mercancías (producidas, en elaboración y almacenadas) con las que cuentan.

INVERSIÓN

Es la suma de dinero necesaria para adquirir un bien que se espera produzca un flujo aceptable de ingreso, incremente en el valor del capital o le preste un servicio.

INVERSIÓN PÚBLICA

Son las erogaciones de las dependencias del sector central, organismos descentralizados, empresas de participación estatal, Gobiernos estatales y municipales, destinadas a la construcción, ampliación, mantenimiento y conservación de obras públicas y en general a todos aquellos gastos destinados a aumentar, conservar y mejorar el patrimonio nacional.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Es un estudio de las condiciones de oferta y demanda del mercado para un tipo específico de bien mueble o inmueble, considerando bienes comparables apropiados con tendencias físicas, económicas y sociales similares al bien valuado.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

J

JOYA

Es el término que comprende todos aquellos pequeños objetos decorativos de metales preciosos, contengan o no piedras preciosas.

JUICIO

Es la secuencia ordenada de actos a través de los cuales se desenvuelve todo un proceso seguido ante un juez.

JURISPRUDENCIA

Interpretación de los preceptos legales, que hacen los jueces y que por una pluralidad de sentencias concordes, tiene carácter obligatorio.

JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA

Es el resultado del proceso de estimar el monto más apropiado, expresado en términos monetarios, a pagar por el arrendamiento de un bien.

JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA COMO NEGOCIO EN MARCHA

Es la determinación de lo que vale un contrato de arrendamiento de una unidad productiva, a través de un modelo económico y financiero, que considera la capacidad de pago de renta en función de los ingresos y de los egresos de la unidad productiva, el monto de la inversión en activos, el capital de trabajo y la rentabilidad de mercado sobre este tipo de negocios.

L

LEY REGLAMENTARIA

Es aquella que amplía, esclarece o detalla algún artículo o alguna ley que, por su contenido, requiere de una mayor explicación jurídica.

LIBERTAD DE GRAVAMEN

Que no existe carga u obligación alguna impuesta sobre un inmueble.

LICITACIÓN PÚBLICA

Acto de subastar o someter a concurso público los contratos de obras o servicios, compras, adquisiciones, etc. del gobierno federal con el propósito de obtener la mejor oferta en calidad y precio de los contratistas o proveedores y fomentar la transparencia.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

LIQUIDEZ

Es una razón financiera que mide la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones financieras a corto plazo. Se calcula como:

$$\text{Liquidez} = \frac{\text{caja} + \text{bancos}}{\text{Pasivo a corto plazo}}$$

LISTA DE PRECIOS MÍNIMOS

Es la lista que periódicamente emite la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo, en la que se establece el precio mínimo de venta al cual los bienes considerados de desecho pueden ser enajenados por las Dependencias y Entidades Gubernamentales.

LOTE

Es un grupo de bienes o servicios que representen una sola transacción; si el grupo está compuesto de un número conocido de partidas similares, se obtiene el precio o el costo de cada una mediante una simple división; si las partidas son disímiles y el valor total es independiente de los precios unitarios, el costo de cada partida es usualmente indeterminable excepto que se haga por algún método de distribución de costo.

M

MANGLAR

Selva de árboles con raíces aéreas, ubicada a las orillas lodosas de los esteros, en los estuarios, barras de ríos y orillas inundables de ríos o riachuelos a lo largo de costas húmedas; en ella predomina el árbol llamado mangle, particularmente el rojo

MAQUINARIA

Es un implemento mecánico genérico que se usa en procesos de fabricación y que implica la transformación de un material o producto. Toda maquinaria es parte de lo que se conoce como equipo, pero no todo equipo es maquinaria.

MARCO JURÍDICO

Conjunto de disposiciones, leyes, reglamentos y acuerdos a los que deben apegarse una dependencia o entidad en el ejercicio de las funciones que tienen encomendadas.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

MARGEN DE ÚTILIDAD

Es un componente de rentabilidad respecto al rendimiento sobre los activos (sobre la inversión). Se obtiene dividiendo la utilidad neta entre el ingreso por ventas.

MAYOR Y MEJOR USO

El uso más probable para un bien, que es físicamente posible, permitido legalmente, económicamente viable y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.

MEDIERO

Agricultor que cultiva tierra ajena a cambio de dar al dueño una parte de la cosecha como pago.

MEJORAS A LOS TERRENOS

Son obras de construcción inherentes al acondicionamiento de un terreno, como: desmonte, nivelación, pavimentación y aceras, alcantarillado y ductos de agua potable y de gas, cercado, ramales o escapes de ferrocarril y otras adiciones que habitualmente paga el propietario de un predio o bien lo hace el gobierno local tratándose de servicios públicos.

MEJORAS DEL ARRENDATARIO O DEL INQUILINO

Son aquellas mejoras o anexos fijos realizados al terreno o construcciones, instalados y pagados por el arrendatario para satisfacer sus necesidades. Dependiendo de lo que señale el contrato, el arrendatario puede o no remover las mejoras que haya realizado al término del contrato de arrendamiento, siempre que su remoción no ocasione un daño serio al bien raíz.

MERCADO

Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. Ver enfoque de Mercado.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

METODO FÍSICO O DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN

Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que pueden ser comparados con bienes de las mismas características; este método considera el principio de sustitución, es decir que un comprador bien informado, no pagará más por un bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se estudia. El estimado del Valor de un inmueble por este método se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción del bien sujeto, menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado del incentivo empresarial o las pérdidas/ganancias del desarrollador. Ver enfoque de Costos.

MICROCLIMA

Clima propio de un lugar o espacio reducido, provocado por la variación de las condiciones generales del clima en ese medio. Medio ambiente controlado que rodea íntimamente a plantas o animales en espacios limitados, como en invernaderos, granjas, establos, etc.

MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA

Son los bienes muebles utilizados para equipar una oficina. Ejemplos: mobiliario, máquinas de escribir, máquinas calculadoras y de cómputo; archiveros; equipo para copiado.

MOJONERA

Construcción piramidal de mampostería u otro material duro, que señala uno de los puntos limítrofes de una propiedad o linderos y que forman un ángulo del polígono que lo integra.

MONOPOLIO

Es la forma de mercado en la que existe una sola entidad como único vendedor.

MONOPSONIO

Es aquella forma de mercado en la que existe un solo comprador, que impone sus condiciones a los vendedores, debido a su influencia y su poder económico.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

MONTO

Es la cantidad en dinero o en especie que se pide, ofrece o paga por un bien o servicio.

MONUMENTOS ARQUEOLÓGICOS

Son los bienes muebles e inmuebles, producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas. (Artículo 26 de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos).

MONUMENTOS ARTÍSTICOS

Son los bienes muebles e inmuebles construidos en los siglos XX y XXI que revisten valor estético relevante. Para determinar el valor estético relevante de algún bien se atenderá a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizadas y otras análogas. Tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano.

MONUMENTOS HISTÓRICOS

Son los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a oficinas públicas, casas particulares, templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas cúrales; seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares, incluyendo los bienes muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y cualesquier otras obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX inclusive. (Artículo 36 de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos).

MULTIPLICADOR DE LA RENTA

Es una relación entre el precio de venta o el valor de una propiedad, y el ingreso anual promedio o la expectativa de ingreso; se puede basar en el ingreso bruto o neto. Se aplica al ingreso que se estima generará un bien para obtener su valor comercial.

MULTIPLICADOR DE LA RENTA BRUTA

Es la relación que resulta del precio de venta o el valor de una propiedad entre el ingreso bruto (sin descuento alguno) anual promedio o la expectativa de ingreso anual bruto de una propiedad inmueble.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

N

NEGOCIO

Es una entidad comercial, industrial o de servicio que se dedica a una actividad económica generalmente lucrativa. El derecho de propiedad de un negocio puede ser indiviso, puede dividirse entre los accionistas, y/o puede incluir un derecho mayoritario y minoritario.

NEGOCIO EN MARCHA

Es la entidad comercial que continua en operación en el futuro previsible. Por lo tanto, se supone que la empresa genera utilidades y que no tiene la intención ni la necesidad de liquidar o de reducir materialmente la escala de sus operaciones. Los negocios en marcha pueden valuarse mediante el enfoque basado en los costos, el enfoque de ingreso, o mediante el enfoque de comparativo de mercado.

NIVEL FREÁTICO

Es el nivel al que llega la zona de saturación del suelo por el agua.

NORMAS CONFORME A LAS CUALES SE LLEVARÁN A CABO LOS AVALÚOS Y JUSTIPRECIACIONES DE RENTAS A QUE SE REFIERE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.

Documento que contiene las disposiciones generales que se habrán de seguir para la realización de avalúos, justipreciaciones de renta y trabajos valuatorios a nivel de consultoría por parte de todos los Valuadores de Bienes Nacionales, a fin de promover que la práctica profesional valuatoria que requieran las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades, y en su caso las demás Instituciones Públicas, se realice con transparencia, calidad y de acuerdo con la normatividad aplicable.

NORMAS DEL SECTOR PÚBLICO

Conjunto de reglas o directrices establecidas con base en una ley o decreto para su aplicación u observancia por parte de las dependencias y entidades del Gobierno Federal.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

O

OBJETIVIDAD

Es el acto de realizar alguna tarea o acción en forma desinteresada, desapasionada, y sin parcialidad hacia ninguna situación o interés, con base en las normas generalmente aceptadas.

OBJETO DEL AVALÚO

Ver Propósito del avalúo.

OBLIGACIÓN

Es el reconocimiento o evidencia por escrito de una deuda. Las acciones constituyen una obligación que emite una compañía especialmente como respaldo por el dinero aportado por los accionistas.

OBRA ACABADA

Es la obra o construcción nueva, que se encuentra totalmente terminada con todos los acabados e instalaciones de acuerdo al proyecto.

OBRA GRIS

Es el término utilizado en el ámbito de la construcción para referirse a una obra o construcción que cuenta con todas las instalaciones para su funcionamiento, a la cual únicamente le faltan los acabados, tales como pisos, plafones, aplanados, entre otros.

OBRA NEGRA

Termino utilizado en el ámbito de la obra o construcción para referirse a una construcción que cuenta únicamente con la superestructura, faltándole instalaciones y acabados.

OBRA PÚBLICA

En todo trabajo que tenga como objeto la creación, construcción, conservación o modificación de los bienes inmuebles o de capital del gobierno.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Son Bienes que sin ser indispensables, amplían el confort o que agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble, como pueden ser rejas, patios, jardines, fuentes, albercas, terrazas y balcones, entre otras.

OBRAS DE ARTE

Son todas aquellas creaciones que por su proceso de realización o por quien fueron realizadas se consideran arte (puede ser obras físicas, intelectuales o literarias).

GLOSARIO DE TÉRMINOS

OBSOLESCENCIA

Es la contribución a la pérdida del valor que tiene un bien o propiedad, por motivos intrínsecos (tecnológicos o funcionales), o externos (económicos), distintos al uso y deterioro físico.

OBSOLESCENCIA CURABLE

Es aquella cuyo costo por corregirla es menor que el beneficio económico que recibe el bien por la curación.

OBSOLESCENCIA ECONÓMICA

Es la pérdida en valor o utilidad de un bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo.

OBSOLESCENCIA EXTERNA

Ver Obsolescencia Económica.

OBSOLESCENCIA INCURABLE

Es aquella cuyo costo por corregirla es mayor que el beneficio económico que recibe el bien. Generalmente no conviene curarla.

OBSOLESCENCIA TÉCNICO FUNCIONAL

Es la pérdida en el valor, resultado de una nueva tecnología, incluyendo algunos elementos como cambios en el diseño, materiales, resultados del proceso como sobrecapacidad, usos inadecuados, falta de utilidad o excesivos costos variables de operación, o por su influencia negativa en el medio ambiente. Se considera un tipo de obsolescencia interna.

Es también la pérdida en el valor de un bien que se debe a los cambios en la moda, preferencias o normas.

La obsolescencia funcional incluye los costos de capital excedentes y los costos operativos excedentes. Puede ser curable o incurable.

OCUPACIÓN SUPERFICIAL

Ver Ocupación Temporal.

OCUPACIÓN TEMPORAL

Es la privación temporal y/o parcial de los derechos de uso y disfrute de un bien mueble o inmueble de propiedad particular en beneficio del Estado, mediante el pago de la indemnización correspondiente, por causa de utilidad pública.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

OFERTA EN EL MERCADO DE PROPIEDADES

Es la cantidad de derechos sobre propiedades que están disponibles para venta o en renta, a diferentes precios en un mercado dentro de cierto período de tiempo.

Ver también Demanda y Mercado.

OLIGOPOLIO

Es la situación en donde se tienen pocos vendedores de un producto que puede ser idéntico o diferente en alguna forma, pero donde cada cual tiene gran influencia sobre el precio.

OLIGOPSONIO

Se considera que hay oligopsonio cuando el número de compradores es muy reducido y éstos se imponen a los vendedores, lo que les permite influir sobre el precio.

OPCIÓN

Es un acuerdo de mantener abierta una oferta para comprar, vender o arrendar bienes inmuebles por un período de tiempo específico a un precio establecido. Una opción genera un derecho contractual, el ejercicio del cual generalmente queda sujeto al cumplimiento de las condiciones especificadas.

OPINIÓN DE VALOR

Es el proceso de estimar un valor, ya sea por un valuador o por cualquier persona capacitada, no necesariamente cumpliendo con las normas aplicables al caso.

ORGANISMO DESCENTRALIZADO

Entidad de la Administración Pública Paraestatal creada por ley o decreto del Congreso de la Unión o por decreto del Ejecutivo Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cualquiera que sea la estructura legal que adopte, constituida con fondos o bienes provenientes de la Administración Pública Federal; su objetivo es la prestación de un servicio público o social, la explotación de bienes o recursos propiedad de la nación, la investigación científica y tecnológica y la obtención o aplicación de recursos para fines de asistencia o seguridad social.

ORGANO DESCONCENTRADO

Forma de organización que pertenece a las Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos para la más eficaz atención y eficiente despacho de los asuntos de su competencia. Los órganos desconcentrados no tienen personalidad jurídica ni patrimonio propio. Jerárquicamente están subordinados a las dependencias de la administración pública a que pertenecen, y sus facultades son específicas para resolver sobre la materia y ámbito territorial que se determine en cada caso por la ley.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

ORGANISMO PÚBLICO

Término genérico con el que se identifica, a cualquier dependencia, entidad o institución de la Federación que tenga o administre un patrimonio o presupuesto formado con recursos o bienes federales.

ORGANISMO PÚBLICO AUTÓNOMO

Ente público dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por decreto para no depender del Poder Ejecutivo ni de ningún otro Poder (Legislativo o Judicial), con objeto de actuar con independencia, imparcialidad y objetividad en sus funciones.

P

PADRÓN DE PERITOS VALUADORES DEL INDAABIN

La lista de las personas físicas y morales registradas y autorizadas como peritos valuadores externos en el INDAABIN.

PARTE AFECTADA

Área física o zona de un inmueble de propiedad privada, que sufre un daño por la realización de obras de utilidad pública.

PASIVO FINANCIERO

Es cualquier pasivo que es una obligación contractual a) para entregar efectivo u otro activo financiero a otra empresa; o b) para intercambiar instrumentos financieros con otra empresa bajo condiciones que son potencialmente desfavorables.

PASIVOS

Son los adeudos que tienen una entidad con sus acreedores y el derecho de estos últimos sobre los activos. Pueden ser a corto plazo (menos de un año) o a largo plazo.

PASIVO A LARGO PLAZO

Es la obligación que no se vencerá dentro de un periodo relativamente corto, por lo común de un año o más (hipotecas, obligaciones por pagar a largo plazo, etc.).

GLOSARIO DE TÉRMINOS

PASIVO CIRCULANTE

Son las deudas u obligaciones que son exigibles en un plazo no mayor de un año, con la característica principal de que se encuentran en constante movimiento o rotación.

PASIVO CONTINGENTE

Son las obligaciones relacionadas con transacciones que involucran un cierto grado de incertidumbre y que pueden presentarse como consecuencia de un suceso futuro no plenamente previsible.

PATRIMONIO

Es el conjunto de bienes, derechos y deberes apreciables en dinero que tiene una persona, siendo susceptibles de estimación económica.

PATRIMONIO CULTURAL

Es el conjunto de manifestaciones de cultura que permanecen sobre el territorio transformado por las comunidades humanas y dentro de la memoria colectiva de esas mismas comunidades. Todo lo que ha sido transformado por el ser humano es potencialmente patrimonio cultural.

PATRIMONIO FEDERAL

Es el conjunto de bienes y derechos, recursos e inversiones que, como elementos constitutivos de su estructura social o como resultado de su actividad normal, ha acumulado el Estado Mexicano y posee a título de dueño, para destinarlos o afectarlos en forma permanente, a la prestación directa o indirecta de los servicios públicos a su cuidado, o a la realización de sus objetos o finalidades de política social y económica. (No incluye bienes del Patrimonio Estatal o Municipal)

PASTIZAL

Vegetación donde predominan las gramíneas. Terreno donde abundan pastos que sirven de alimento al ganado

PERDIDA DE POTENCIALIDAD

Es la pérdida económica en la capacidad de uso y generación de productos de un bien inmueble a consecuencia de ser afectado por una obra de infraestructura, la cual deberá ser pagada mediante una indemnización al propietario de dicho bien.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

PERITO VALUADOR

Es aquel valuador con título y cédula profesional expedidos por la Secretaría de Educación Pública, certificado por el Colegio de Profesionistas correspondiente, que demuestre de manera fehaciente poseer los suficientes conocimientos teóricos y prácticos y la experiencia en valuación, al que se le confiere la facultad para intervenir ante cualquier asunto de los sectores públicos y privados en los dictámenes sobre temas de su especialidad.

PERJUICIO

La privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de una obligación.

PERMUTA

Es un acuerdo de voluntades mediante el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar un bien mueble o inmueble por otro bien, entendiéndose por obligación el transmitir el dominio de dicho bien mueble o inmueble.

PERSONA FÍSICA

Es una persona jurídicamente individual sujeto a un gravamen fiscal. En términos genéricos se conoce también como causante.

PERSONA MORAL

Es una persona Jurídica colectiva. Asimismo, es toda sociedad mercantil u organismo que realice actividades empresariales, se consideran también las instituciones de crédito y las sociedades y asociaciones civiles, Iglesias y Gobiernos estatales. Se denominan también con el término genérico de causante mayor.

PIEDRAS PRECIOSAS

Se dice de las piedras o minerales que son finas, duras, raras y por lo común transparentes, o al menos translúcidas, y que talladas se emplean en adornos de lujo.

PLANTA

Es el conjunto de activos que puede incluir edificios, maquinaria y equipo no permanente especializado.

PLANTA Y EQUIPO

Es el término utilizado para referirse a los edificios, maquinarias y equipos no fijados permanentemente a los edificios.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

PONDERACIÓN DE VALORES

Al resultado de multiplicar cada uno de los indicadores de valor obtenidos con los distintos enfoques por el porcentaje de confiabilidad que determine el perito valuador según el propósito y el uso del avalúo.

PODER PÚBLICO

Es un poder que se atribuye a la comunidad en su conjunto. Lo que le facultad al Estado para realizar actos administrativos válidos de los cuales surgen obligaciones, derechos y atribuciones.

PORCIÓN DOMINANTE

Es la parte que ocupa más de un 50% de la superficie total de cada uno de los muros perimetrales del inmueble y se usa como base para determinar la vertical a partir de la cual se mide el área rentable. La porción dominante establece qué superficie es la que ocupa la mayor parte del muro; así, si una pared cuenta con un sistema de vidrios o cristales que represente un total de 19 m² y el área de esa pared representa un total de 27 m² (midiendo de piso a techo), automáticamente se reconoce que la porción dominante es la del sistema de vidrios.

POTENCIAL DE SERVICIO

Son los beneficios económicos futuros inherentes al activo en términos de su potencial para contribuir, directa o indirectamente al flujo de efectivo y en equivalentes de efectivo para la entidad. El potencial de servicio se mide como el nivel de capacidad productiva que tendría que reemplazarse si la entidad fuera despojada del activo.

POTRERO

Parte de terreno, generalmente cercada, donde se siembran pastos de buena calidad destinados a la alimentación de ganado de engorda. Terreno cercado donde se cría todo tipo de ganado

PRACTICA VALUATORIA

Es la práctica de la función de los valuadores que puede ser de tres maneras: avalúo, revisión de avalúos y consultoría.

PRADERAS

Especies forrajeras cuya vida económica es superior a la anual y que en general son inducidas mediante su cultivo. Tales como: Alfalfa, Pastos: Estrella de África, Jaragua, Guinea, Pará, Privilegio, Ray Grass, Sudan, entre otros

GLOSARIO DE TÉRMINOS

PRECIO

Es la cantidad que se pide, se ofrece o se paga por un bien o servicio. El concepto de precio se relaciona con el intercambio de una mercancía, bien o servicio. Una vez que se ha llevado a cabo el intercambio, el precio, ya sea revelado públicamente o confidencial, se vuelve un hecho histórico y se le denomina costo. El precio que se paga representa la intersección de la oferta y la demanda. El precio también equivale al valor establecido en un avalúo.

PRECIO DE OFERTA

Es aquel precio al cual el propietario de un bien lo ofrece formalmente para su venta en el mercado.

PRECIO NETO DE VENTA

Es la cantidad que se obtiene de la venta de un activo en una transacción prudente entre partes dispuestas y con conocimiento, menos todos los costos y descuentos en que se incurrió para concluir su venta.

PRECIO TOPE

Es el precio máximo al cual puede ser vendido un producto o servicio.

PREDIO

Fracción de terreno, con o sin construcciones, en donde sus linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

PREDIO RÚSTICO

Es una extensión de tierra que limita su uso a explotaciones agropecuarias, en la que no se contempla el uso urbano o que de manera evidente no se presentan expectativas de desarrollo urbano a corto plazo.

PREDIO URBANO

Ver Terrenos Urbanos

PREDIO EN TRASICIÓN

Ver terrenos en transición.

PREMIO POR EL CONTROL

Es un valor adicional inherente al poder sobre los derechos de control de una entidad, a diferencia del derecho minoritario.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

PREMISAS DE VALOR

Es el término para identificar la definición y los parámetros bajo los cuales se está estimando un determinado valor.

PRESERVACIÓN ECOLÓGICA

Es la acción de proteger la flora y fauna para la conservación del medio ambiente y de los recursos naturales.

PRESTAMO A LARGO PLAZO

Es aquel que se otorga a un plazo mayor de un año. Por ejemplo un préstamo hipotecario a pagar en diez años. La mayor parte de créditos a largo plazo se destinan a la producción o a la compra de bienes duraderos.

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN

El valor es tomado en atención a los beneficios futuros o ingresos futuros derivados de una propiedad, entendiendo que una entidad o persona física están dispuestos a pagar por un bien un monto anticipado equivalente a los beneficios futuros que recibirá por el uso y disfrute de dicho bien, esto es, el valuador deberá conocer qué ha ocurrido en el pasado y estimará que ocurrirá en el futuro y cuáles son las repercusiones posibles de obtener. Debe tomar en cuenta, por ejemplo, los ingresos pasados, el estatus o decadencia de la ciudad y del vecindario, y los precios a los cuales están siendo vendidas o rentadas propiedades similares, para estimar sus posibles beneficios futuros.

PRINCIPIO DE CAMBIO

Según este principio el valor de mercado nunca es constante. Está sujeto tanto al efecto de las fuerzas externas a la propiedad como a las fuerzas internas. Las primeras son las fuerzas económicas, sociales, gubernamentales, entre otras; las fuerzas internas se refieren a la depreciación, conservación, mejoras, uso de suelo, tamaño, forma, etc., por lo mismo, se establece que el valor de mercado estimado es válido únicamente para el día en que se lleva a efecto la valuación

PRINCIPIO DE COMPETENCIA

De este principio se deriva que donde hay ganancias sustanciales se crea la competencia, pero las ganancias excesivas dan lugar a una competencia dañina disminuyendo las utilidades.

PRINCIPIO DE CONFORMIDAD

Es el valor máximo de un inmueble; se logra cuando en el vecindario está presente un grado razonable de homogeneidad social y económica y el sujeto tiene características concordantes con ese grado.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

PRINCIPIO DE CONTRIBUCIÓN

Plantea que el valor de un agente de producción, que suele ser un componente de una propiedad, depende de la medida en que contribuya al valor total de la propiedad.

El principio de contribución se interrelaciona con los principios de equilibrio y de productividad excedente.

PRINCIPIO DE CRECIMIENTO, EQUILIBRIO Y DECLINACIÓN

Son los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado, dictan que toda propiedad pase por tres etapas: Crecimiento: cuando se están construyendo mejoras y la demanda aumenta. Equilibrio: cuando el vecindario está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios. Declinación: cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que la demanda por ellas disminuye. A la declinación generalmente sigue un renacimiento.

PRINCIPIO DE EQUILIBRIO

Este principio señala que los agentes de producción (trabajo, coordinación, capital y tierra) están estrechamente relacionados con los principios de contribución y de productividad excedente, con los cuales deberán mantener un sano equilibrio económico.

PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO

El mayor y mejor uso para un bien, es aquel que siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.

PRINCIPIO DE OFERTA Y DEMANDA

Consiste en la interacción de las fuerzas de la oferta y la demanda, y está determinado por los siguientes fenómenos: El aumento de población con poder adquisitivo en una zona incrementará la demanda y, el incremento en el costo del dinero reducirá la demanda o viceversa

PRINCIPIO DE HOMOGENEIDAD O CONFORMIDAD

Establece que el valor de mercado llega a su máximo en los lugares en que se logra un grado razonable de homogeneidad económica y social, como por ejemplo, en zonas comerciales cuyos usuarios tienen un promedio homogéneo de actividades, nivel de ingresos, educación, actitudes.

PRINCIPIO DE PRODUCTIVIDAD EXCEDENTE

La productividad excedente es el ingreso neto que queda después de haber deducido los Costos de los agentes de producción como son el trabajo, la administración y el capital. Entonces, el ingreso que se obtiene por la tierra es productividad excedente.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

PRINCIPIO DE PERÍODOS CRECIENTES Y DECLINANTES

Son las condiciones utilizadas en la práctica valuatoria. Se basa en las siguientes etapas de un bien inmueble: integración, equilibrio, desintegración y renovación.

PRINCIPIO DE PROGRESIÓN Y REGRESIÓN

La progresión es el fenómeno por el que el valor de un objeto es asociado con objetos del mismo tipo, pero mejores. En el caso específico de inmuebles podemos ejemplificar este principio con un edificio que tuviera un valor de medio 20 millones de pesos y se encontrara entre edificios que valen 50 millones de pesos. La progresión consiste en la manera en que se beneficia el valor del primer edificio al estar asociada con los más costosos.

La regresión en cambio, se presenta cuando hay una propiedad de determinado valor que podría ser, por ejemplo, 50 millones dentro de un corredor con una clasificación menor, o sea, en una avenida donde los edificios valen menos; así, la regresión se manifiesta en la disminución del valor del edificio de mayor calidad.

El principio de progresión y de regresión está interrelacionado con el principio de homogeneidad o conformidad.

PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN

Es una teoría económica que dice que un comprador prudente no pagaría más por el bien, que el costo de adquirir un sustituto igual o semejante. El más probable costo de adquisición de la mejor alternativa, sea de un sustituto o una réplica, tiende a establecer el Valor Justo de Mercado.

PRINCIPIO DE USO CONSISTENTE

Es una teoría económica que sostiene que un bien inmueble en transición a otro uso o analizándolo bajo el concepto de mayor y mejor uso, no deberá valuarse considerando un uso para la tierra y otro distinto para las mejoras o construcciones, sino un mismo uso para ambos.

PROCEDIMIENTO TÉCNICO

Documentos que contienen la forma y formatos que permiten la elaboración de los Dictámenes Valuatorios de manera sistematizada, para un determinado caso valuatorio y bajo una determinada metodología.

PROCESO

Conjunto de actividades recurrentes mutuamente relacionadas o que interactúan, las cuales transforman elementos de entrada en resultados.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

PROCESO VALUATORIO

Es el conjunto de fases sucesivas de la operación para realizar un trabajo valuatorio desde su solicitud hasta la emisión del dictamen.

Normalmente consta de:

- 1.- Identificación del avalúo
- 2.- Inspección del bien a valuar
- 3.- Recopilación de información
- 4.- Aplicación del procedimiento técnico pertinente, de los enfoques de valuación
- 5.- Cálculo de valores
- 6.- Obtención del valor conclusivo
- 7.- Elaboración del Documento Valuatorio correspondiente.

PROMOVENTE

Las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades, las instituciones públicas, así como los particulares facultados por las leyes para solicitar un servicio de avalúo, justipreciación de renta o trabajo valuatorio a nivel de consultoría.

PROPIEDAD

Es un concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de un bien. La propiedad consiste en los derechos privados de propiedad, los cuales le otorgan al propietario un derecho o derechos específicos sobre lo que posee. Para diferenciar entre un bien raíz, una entidad física y su régimen de propiedad, al concepto legal del régimen de propiedad de un bien raíz se le llama bien inmueble. El régimen de propiedad de un derecho sobre un artículo que no es un bien raíz, se conoce como propiedad personal.

PROPIEDAD INVERSIÓN

En bienes raíces, es una propiedad que se tiene con el propósito de rentársela a un tercero, para una posible ocupación futura del propietario, o para desarrollarse en el futuro y que genere ingresos o utilidades por rentas cuando se vende.

PROPIEDAD INMUEBLE

Es el concepto legal que se entiende como los intereses, beneficios y derechos propietarios inherentes a los bienes raíces.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

PROPIEDAD PERSONAL

Es un concepto legal que se refiere a todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de los bienes que no son un bien raíz. También se conoce como “bien mueble”. La propiedad personal puede ser tangible, tal como un bien mueble, o intangible, tal como una deuda o una patente. Los artículos de propiedad personal tangible, no están fijados de manera permanente al bien raíz y generalmente se caracterizan porque se pueden mover. La propiedad personal puede valuarse de acuerdo a su Valor de Mercado, a su valor de realización o a su valor de recuperación.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Son activos que se usan de forma continua en las actividades de una empresa. Incluyen al terreno y construcción; (la planta) y al equipo (todos los bienes muebles), depreciación acumulada, y otras categorías de activos, identificados adecuadamente.

PROPÓSITO DEL AVALÚO

Es el tipo de valor por determinar, correspondiente al tipo de trabajo valuatorio de que se trate. Cualquiera que sean las circunstancias, los conceptos y montos asociados con un determinado tipo del valor siempre serán los mismos.

PROYECTOS AGROPECUARIOS, INDUSTRIALES, TURÍSTICOS Y DE SERVICIOS

Es el planteamiento de un problema tendente a resolver entre muchas una necesidad humana, con diferentes ideas, inversiones de distinto monto, tecnología y metodologías con diverso enfoque, destinadas a resolver necesidades agropecuarias, industriales, turísticas o de servicios respectivamente.

PROYECTOS DE DESARROLLO URBANO

Es el planteamiento tendente a resolver, problemas urbanos y normar criterios a fin de controlar y orientar el desarrollo de los núcleos de población.

PROYECTO DE INVERSIÓN

Inversiones del Sector Público Federal cuyo propósito es incrementar o conservar los activos fijos. Son de hecho los proyectos de obra pública, los cuales deben ser sometidos a una evaluación de costo beneficio.

PUNTO DE EQUILIBRIO

Es el punto de producción en el que los ingresos y los costos son iguales: en otras palabras, una combinación de ventas y costos que da como resultado la operación de un negocio sin producir utilidad ni pérdida.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

PUERTO MARÍTIMO

Es el conjunto de obras e instalaciones que se encuentran en un recinto portuario marítimo, teniendo por objeto la recepción, abrigo, atención, operación y despacho de embarcaciones, así como la recepción, operación, almacenaje, tratamiento, movilización de mercancías.

R

RATIFICACIÓN DE VALORES

Es el acto de reafirmar, a una fecha actual, dictámenes de valor referidos a una fecha previa.

RECINTO PORTUARIO

Conjunto de espacios terrestres y acuáticos, en los que se enclavan las infraestructuras, instalaciones y facilidades del puerto.

REEXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Es la actualización de la información financiera en libros, con base a los lineamientos emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, en sus respectivos boletines.

REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Es el acto de brindar certidumbre jurídica a la posesión de la tierra a través de la entrega de títulos de propiedad, a favor de los individuos con derechos que integran los asentamientos humanos que así lo aprueben y soliciten.

RENDIMIENTO INICIAL

Es el ingreso neto inicial en la fecha de la transacción o valuación expresada como un porcentaje del precio de venta o del valor.

Comúnmente se conoce como la tasa de capitalización global (ver la tasa de capitalización).

RENDA BRUTA

Ver Ingreso Bruto.

RENDA DE CONTRATO

Es un monto de la renta especificada por cierto acuerdo de arrendamiento; aunque una renta por contrato puede ser igual a la renta del mercado, en la práctica puede diferir de manera importante, particularmente en arrendamientos más antiguos con condiciones de renta fija.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

RENTA DE MERCADO

Es la cantidad estimada por la cual una propiedad o espacio dentro de una propiedad debe rentarse, a la fecha de la valuación entre un arrendador y un arrendatario dispuestos, bajo condiciones adecuadas, en una transacción de libre competencia, después de una comercialización apropiada, en donde las partes actúan con conocimiento, de manera prudente y sin compulsión.

RENTA EN EXCESO

Es un monto de renta que es mayor que la renta del mercado; si se considera así, dicha renta se capitaliza comúnmente a una tasa de descuento más alta debido al mayor riesgo y a las incertidumbres potenciales asociadas con las consecuencias de la desventaja del arrendatario.

RENTA NETA

Ver Ingreso Neto.

RESERVA PARA DEPRECIACIÓN

Son los costos que cargan los contadores en los estados financieros de inmuebles de productos, como recuperación del costo original de los activos bajo la convención de su costo actual.

Las acumulaciones para depreciación son una función de una convención contable y no necesariamente se reflejan en el mercado.

RESCATE DE CONCESIONES

Es cuando los bienes materia de la concesión, vuelven de pleno derecho por causa de utilidad pública, mediante la indemnización cuyo monto será fijado por peritos, a la posesión, control y administración del Gobierno Federal y que ingresan al Patrimonio de la Nación.

RESERVA TERRITORIAL

Es la superficie de tierra que será utilizada para crecimiento de un centro de población de acuerdo a un proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el Territorio Nacional.

RESTAURACIÓN

Es la operación especial de conservación que se realiza físicamente sobre un objeto cultural, destinada a salvaguardarlo, mantenerlo y prolongar su permanencia para transmitirlo al futuro.

REVALUACIÓN

Es la acción de incrementar el valor de una moneda con respecto a su anterior tipo de cambio. También se pueden revaluar los activos de las empresas, con fines fiscales y financieros.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

REVERSIÓN

En términos generales, es restituir una cosa al estado anterior; la devolución de bienes a su anterior dueño. En el ámbito administrativo se utiliza esta figura para restituir al titular afectado de sus propiedades expropiadas.

En materia agraria, esta acción ejercitada por el FIFONAFE tiene como finalidad, devolver los terrenos expropiados a los ejidos y comunidades o a sus integrantes, cuando se destinen a un fin distinto del señalado en el decreto respectivo, o si transcurrido un plazo de cinco años no se ha cumplido con la causa de utilidad pública.

RIESGO

Es el grado de posibilidad de pérdida para un empresario, en un proceso productivo o de inversión. En contraposición, el beneficio del empresario es el premio (tasa de interés), que recibe por haber aceptado el riesgo.

S

SEGURO

Es el mecanismo económico mediante el cual aquellos que se encuentran sujetos a determinados peligros similares contribuyen a un fondo común, con el cual se paga cualquier pérdida sufrida por cualquiera o cualesquiera de los contribuyentes.

SERVIDUMBRE DE PASO

Es el derecho que tiene el propietario de un predio, para hacer uso de un camino, o de una corriente de agua en un predio adyacente, propiedad de otra persona.

SOCIEDAD

Es un derecho de propiedad en el que dos o más personas son propietarias de un negocio o de una propiedad y comparten las utilidades y las pérdidas. Las sociedades pueden ser anónimas o limitadas.

SOCIEDAD ANÓNIMA

Es una entidad mercantil capitalista, con denominación y capital fundacional, representada por acciones nominativas suscritas por accionistas que responden hasta por el monto de su aportación.

SOCIEDADES NACIONALES DE CRÉDITO

Ver Banca de Desarrollo

GLOSARIO DE TÉRMINOS

SOLICITANTE DEL AVALÚO

Es la dependencia o entidad de la Administración Pública Federal que requiere de un dictamen de valuación o justipreciación de rentas para respaldar actos de enajenaciones, adquisiciones o cualquiera acto legal que lo requiera.

SUBARRENDAMIENTOS

Es la posición que se crea cuando el inquilino o arrendatario que ya tiene un contrato de arrendamiento, le transfiere a un tercero los derechos de que disfruta para ocupar la propiedad motivo del contrato.

SUBASTA

Venta que normalmente es pública, en donde la propiedad se le vende al postor que ofrece la cantidad más alta, siempre y cuando ésta sea igual que, o exceda cualquier precio de reserva o valor base establecido.

SUBSTANCIAS PELIGROSAS

En el contexto de una valuación, cualquier material que se encuentra dentro, alrededor o cerca de la propiedad que está siendo valuada, que tiene suficiente forma, cantidad y biodisponibilidad para crear un impacto negativo sobre el valor de mercado de la propiedad.

SUPOSICIONES

Las suposiciones contemplan hechos, condiciones o situaciones que afectan al sujeto del enfoque de una valuación, pero que, en principio, no son susceptibles de verificarse. Estos son aspectos que, una vez declarados, deben aceptarse para entender la valuación. Todas las suposiciones que respaldan una valuación deben ser razonables.

SUPOSICIONES TIPO EXTRAORDINARIAS

Son aquellas que influyen en un trabajo y que en caso de resultar falsas podrían cambiar la conclusión de valor. Consideran como ciertos datos no totalmente verificados.

Ej. Aplicar un uso de suelo supuesto, no sabiéndose cuál es el uso de suelo realmente autorizado. O Valuar considerando mejoras que se sabe serán hechas en el futuro, o sea, el caso de un avalúo prospectivo.

SUCESIÓN.

Sustitución de una persona en los derechos transmisibles de otra.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

T

TASA DE CAPITALIZACIÓN

Es un índice que representa la relación entre el ingreso neto anual que produce un inmueble y el valor del mismo. Se considera que incluye el retorno “de” y “sobre” el capital invertido en el inmueble.

Así, la tasa es un divisor (normalmente expresado como un porcentaje) que se utiliza para convertir un ingreso en valor.

TASA DE DEPRECIACIÓN

Es el porcentaje que se utiliza para calcular la depreciación en un determinado período.

TASA DE DESCUENTO

Es un índice usado para convertir una cantidad de dinero pagadero o cobrable en el futuro a valor presente.

TASA DE INTERÉS

Es la Relación que existe entre la cantidad de ingreso excedente que le proporciona una inversión a su propietario y el monto principal de la inversión

TASA DE INTERÉS ACTIVA

Es la que cobran las instituciones de crédito por los préstamos que otorgan bajo distintas condiciones.

TASA DE INTERÉS EFECTIVA

Es aquella que toma en cuenta la capitalización de los intereses.

TASA DE INTERÉS INTERBANCARIA DE EQUILIBRIO (TIIE)

Es una tasa de interés a distintos plazos calculada por el Banco de México con base en cotizaciones presentadas por las instituciones de banca múltiple mediante un mecanismo diseñado para reflejar las condiciones del mercado de dinero en moneda nacional

TASA DE INTERÉS NOMINAL

Es aquella que no toma en cuenta la capitalización de los intereses.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

TASA DE INTERÉS PASIVA

Es la que ofrecen las instituciones de crédito en valores que adquiere el público para invertir su capital.

TASA DE INTERÉS REAL

Es aquella que gana el capital por arriba de la tasa de inflación

TASA INTERNA DE RETORNO

Es aquella tasa de rendimiento que descuenta e iguala el valor presente de todos los flujos de efectivo netos futuros a la inversión inicial.

TENENCIA DE LA TIERRA

Forma real o jurídica que adopta la propiedad o posesión de la tierra: pública, privada, ejidal o comunal

TERRENO

Es una porción de la superficie de la tierra, cuyo ámbito se extiende hasta el centro de la tierra y hasta el cielo. La propiedad del terreno y de los derechos inherentes al régimen de propiedad, están sujetos a las leyes de cada país en particular. En México, en primer lugar al Art. 27 de la Constitución y a otras Leyes.

TERRENOS ADJUDICADOS

Son aquellos entregados a la Administración Pública Federal o a particulares por mandato legal.

TERRENOS BALDIOS

Son los terrenos de la Nación que no han salido de su dominio por título legalmente expedido y que no han sido trabajados deslindados ni medidos. (Artículo 157 de la Ley Agraria)

TERRENOS DE AGOSTADERO

Son aquellos terrenos con vegetación natural, predominantemente con gramíneas, donde pastan los animales, donde la vegetación puede ser de origen natural o inducido y que se aprovecha para el pastoreo directo, para corte o en forma mixta.

TERRENOS DE GRAN FONDO

Se trata de terrenos generalmente de grandes dimensiones y con un gran fondo que pueden ser del tipo urbano, rural o de transición, y que por esa característica de profundidad tienen un valor en su frente y otro muy distinto (generalmente más bajo) en su final del fondo.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

TERRENOS DE HUMEDAD

Son aquellas áreas que por su ubicación, localización o desbordes con respecto a cuerpos de agua, así como por sus características agrológicas, presentan retención de humedad, misma que puede ser aprovechada en la actividad agropecuaria

TERRENOS DE RIEGO

Son terrenos en los que el suministro de agua es por medios artificiales ya sean fuentes de agua permanentes o intermitentes; de depósitos, presas o vasos. La aplicación del riego es por gravedad o por bombeo por medio de fuerza motriz, según provenga de fuentes superficiales o profundas. Por el sistema de aplicación del riego podrá ser sistema de riego por aspersión, goteo, compuertas, etc.

TERRENOS DE TEMPORAL

Son aquellos que su fuente de abastecimiento de agua es la precipitación pluvial directa.

TERRENOS EN BREÑA

Son los terrenos en estado natural que no han sido utilizados con cultivos o mejorados con construcciones.

TERRENOS EN TRANSICIÓN

Son los que están cambiando su uso de suelo de rural a urbano, motivado por presiones de crecimiento poblacional y baja rentabilidad de la tierra rural, mediando un proceso legal de autorización y que cuentan cuando menos con un servicio público, como puede ser energía eléctrica, agua potable, drenaje o alcantarillado, vialidades, entre otros.

TERRENOS FORESTALES

Son todas aquellas áreas silvícolas que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal y técnica (Permiso de Aprovechamiento Forestal y Estudio Dasonómico) para el aprovechamiento de bosques o plantas maderables

TERRENOS NACIONALES

Son los terrenos propiedad de la Nación sobre los cuales el Ejecutivo de la Unión, puede ejercitar actos de administración y dominio, en provecho del País.

TERRENOS PERIFÉRICOS

Son aquellos localizados en los límites de un centro de población o núcleo urbano.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

TERRENOS URBANOS

Son aquellos que cuentan parcial o totalmente con servicios públicos como drenaje y alcantarillado, suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y vías pavimentadas, así como los que se localicen dentro de la traza urbana, susceptible de urbanizar, urbanizable programable o urbanizable no programado.

TERRENOS VACANTES

Son aquellos que no tienen poseedor (dueño), ni puede precisarse quien fue su último propietario. (Artículo 785 del Código Civil para el D.F.)

TRABAJO VALUATORIO

Es el relativo al avalúo, justipreciación de renta o trabajo valuatorio a nivel de consultoría.

TRABAJO VALUATORIO EN CALIDAD DE CONSULTORÍA

Es un dictamen de valor o justipreciación de renta, que se emite para efectos de atender solicitudes de Gobiernos de los Estados, Municipios, Organismos Autónomos, Poderes Judicial y Legislativo, además de otros tipos de trabajo que solicite el Gobierno Federal al INDAABIN, no contemplados en los Artículos 143 y 144 tales como estudios económicos, financieros, evaluación de proyectos, costo beneficio, etc.

TRANSPARENCIA

Es la obligación por ley de favorecer el principio de publicidad de la información en posesión de los servidores públicos.

U

UNIDAD ANIMAL (U. A.).- Unidad empleada para hacer comparables, animales de diferentes tamaños, con múltiples propósitos. Entre otros: determinar la capacidad de agostaderos y/o praderas, para fines prácticos se refiere al peso promedio de una vaca de carne con su cría, aproximadamente 450 Kg. de peso vivo. Equivalencias: Toro 1.7 U. A., novillo hasta 18 meses de edad 0.7 U.A.; vaquilla 0.7 U. A., entre otros

UNIDAD ECONÓMICA

Es un negocio con actividad económica realizada con el fin de obtener una ganancia, lucro o utilidad; se constituye por un conjunto de activos fijos (terrenos, construcciones, instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo), vinculados a activos intangibles e integrados conforme a un conjunto de tecnologías que le permiten producir bienes o prestar servicios en condiciones estándares de calidad y costo. A diferencia del negocio en marcha, la unidad económica puede tener o no utilidades; por lo tanto puede valuarse para operación continua o para liquidación.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

UNIDAD INSTALADA

Se constituye por un conjunto de activos fijos (terrenos, construcciones, instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo) instalados e integrados conforme a una tecnología que le permitiría, producir bienes o prestar servicios, pero que se encuentra fuera de operación o bien que se considera como tal.

UNIDAD INMUEBLE MAYOR

En una expropiación, es aquella propiedad o conjunto de propiedades de las que el bien expropiado forma parte, que están bajo el control o forman parte de la propiedad de una misma persona física o moral, que tienen el mismo mayor y mejor uso o que lo tienen integrado, y que presentan contigüidad o proximidad física”.

USO DEL AVALÚO

Es la forma en que el cliente o usuario emplea la información contenida en el informe del avalúo. Dado que el avalúo proporciona una base para la toma de decisiones, el uso del avalúo depende de la decisión que el usuario desea tomar, es decir de sus necesidades. Normalmente un avalúo debe ser aplicado solo para aquellas operaciones señaladas expresamente en la definición de su uso que aparece en el dictamen.

USUFRUCTO

Es el derecho de disfrute en virtud del cual el usufructuario goza y disfruta de la cosa objeto del usufructo, con la única obligación de dejar a salvo su forma y sustancia.

UTILIDAD

Es una forma en que se puede medir el valor, pues representa la capacidad de un bien o servicio para satisfacer una determinada necesidad. Por otra parte, es un término genérico aplicado al excedente de ingresos o precio de venta, sobre los costos correspondientes.

UTILIDAD BRUTA

Es el ingreso generado por una venta, menos el costo de los bienes vendidos.

UTILIDAD NETA

Es la Cantidad que resulta de restar a un ingreso generado por una venta u otro tipo de operación todos los costos, derechos e impuestos asociados. En los estados financieros se muestra como un cambio en el capital contable de la entidad, producido durante un período. Este cambio proviene de transacciones y de otros acontecimientos y circunstancias, con excepción de aquellos que resultan de las inversiones realizadas por los propietarios y el pago de dividendos hechos a los dueños del negocio.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

UTILIDAD PÚBLICA

Que es para beneficio de toda la población. Este concepto reside en la premisa de que el beneficio público predomina sobre el beneficio particular.

V

VALOR

Es un concepto económico que se refiere al precio que se establece entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden. Es la cualidad de un objeto determinado que lo hace de interés para un individuo o grupo.

VALOR ASEGURABLE

Es el costo neto de reposición de un bien, menos el costo de las partes específicamente excluidas en la póliza de seguro.

VALOR BASE

Es la cantidad expresada en términos monetarios, en la que sale un bien a la venta en un proceso de licitación o subasta pública, y representa el valor comercial o el valor de realización, en su caso, netos de todos los gastos y adeudos pendientes de cubrirse por la posesión y propiedad del bien en tanto no se vende.

VALOR CATASTRAL

Es el valor que las autoridades fiscales le fijan a un bien inmueble para efecto de cálculo del pago de impuesto predial.

VALOR COMERCIAL

Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor.

Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

VALOR CONTABLE

Es el monto de la inversión original asentada en los libros de contabilidad del propietario de un bien, disminuida por las depreciaciones autorizadas por las normas fiscales correspondientes. El valor contable puede ser actualizado mediante avalúo o índices específicos.

VALOR COMO NEGOCIO EN MARCHA

El valor de una empresa que continuará en operación en el futuro como un todo, sujeto a la utilidad o servicio potencial adecuado de la empresa, con todos sus activos y pasivos, plusvalía y potencialidades.

Si la empresa es propietaria de las instalaciones que utiliza, éstas forman parte del valor como negocio en marcha. El concepto implica la valuación de la empresa en operación continua.

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

Es el valor de un bien obtenido como resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

VALOR DE CAPITALIZACIÓN

Es el monto que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo. Es decir, se estima el valor de una propiedad dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce la misma, entre la tasa de capitalización adecuada.

VALOR DE CHATARRA

Ver Valor de Desecho.

VALOR DE CONTADO

Es el precio asociado con una operación realizada al contado para adquirir un bien, expresado en términos monetarios.

VALOR DE DESECHO

Es la cantidad, expresada en términos monetarios, que se puede obtener por un bien al final de su vida, cuando ya no tiene un uso alternativo y se estima por el valor de sus elementos de construcción. El valor de desecho es similar al valor de chatarra o de salvamento.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

VALOR DE DOMINIO PLENO DEL ARRENDADOR

Generalmente se considera la suma del valor presente de los ingresos netos anticipados que se van a recibir bajo el arrendamiento, más el valor presente del valor anticipado de la propiedad, cuando el arrendador recupera nuevamente el uso y la posesión. En la práctica el Valor justo de Mercado debe identificarse, definirse y ser el más adecuado para este caso.

VALOR ESTETICO-ARQUITECTÓNICO

El valor estético se relaciona con la percepción que tenemos del lugar a través de la forma, la escala, el color, la textura, el material, incluyendo los olores y sonidos que están vinculados al sitio y su utilización. El valor arquitectónico se relaciona con el estilo y la calidad de diseño, las formas, los usos, y los tipos de materiales. Cuando presente cualidades destacables a lo referente a:

- a)- Calidad espacial: en volumétrica, proporciones, recorridos.
- b)- Calidad formal: en estilo, composición, coherencia hipológica, figura, color, textura.
- c)- Calidad funcional: coherencia espacial, uso correcto de los locales, confort.
- d)- Calidad técnico constructiva: integración de servicios, iluminación, drenajes, soluciones técnicas espaciales, uso de materiales, economía de recursos.

VALOR DE INDEMNIZACIÓN

Es el costo necesario para reemplazar, reparar o reconstruir una propiedad asegurada que ha sufrido algún daño, a una condición que sea substancialmente igual, pero no mejor ni más grande que su condición en el momento en que sucedió el daño, tomando en cuenta la edad, condición y vida útil remanente. Puede incluir también el costo de perjuicios y el lucro inherentes a la propiedad.

VALOR DE INTERCAMBIO

Es el valor de un bien, expresado en términos monetarios, ofrecido en una compraventa y que se intercambia por otro(s) activos monetarios o no monetarios.

VALOR DE INVERSIÓN

Es el valor que tiene una propiedad para un inversionista en particular o para una clase de inversionistas, con objetivos de inversión identificados.

Este concepto subjetivo relaciona a una propiedad específica con un inversionista específico, o un grupo de inversionistas o con una entidad que tiene objetivos y/o criterios de inversión identificados. El término valor de inversión no debe confundirse con el valor de mercado para uso continuado de una propiedad.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

VALOR JUSTO DE MERCADO

Ver Valor comercial

VALOR DE LIQUIDACIÓN FORZADA

Ver Valor de Realización Forzada.

VALOR DE LIQUIDACIÓN ORDENADA

Ver Valor de Realización Ordenada.

VALOR DE MERCADO PARA USO CONTINUADO

Es la cantidad estimada por la que debe intercambiarse un activo, con posesión de vacante en la fecha de la valuación, en base a su uso existente continuo, entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción prudente, después de una comercialización adecuada en donde las partes actuaron con conocimiento, de manera prudente y sin compulsión. Aunque el concepto de posesión de vacante se aplica, se supone que la empresa o persona que ocupa la propiedad, continuará la operación del uso existente del activo.

VALOR DE OPORTUNIDAD

Es el máximo precio aceptable de un bien, expresado en términos monetarios, en función del beneficio que se espera generará.

VALOR DE REALIZACIÓN FORZADA

Es la cantidad bruta, expresada en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo en el mercado abierto, en la que el vendedor se ve en la obligación de vender de inmediato por mandato judicial “tal como está y donde se ubica” el bien. En algunos casos, puede involucrar un vendedor no deseoso y un comprador o compradores que compran con conocimiento de la desventaja para el vendedor.

VALOR DE REALIZACIÓN ORDENADA

Es el precio estimado que podría ser obtenido a partir de una venta en el mercado libre, en un periodo de tiempo apenas suficiente para encontrar un comprador o compradores, en donde el vendedor tiene urgencia de vender, donde ambas partes actúan con conocimiento y bajo la premisa de que los bienes se venden en el lugar y en el estado en que se encuentran.

VALOR DE RECUPERACIÓN

Es la cantidad, expresada en términos monetarios, que se puede obtener como resultado de la venta de un bien después de terminada su vida económica, para un uso alterno.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

VALOR DE REEMPLAZO

Ver Costo de Reemplazo

VALOR DE REMATE

Ver Valor de Realización Forzosa

VALOR DE REPOSICIÓN

Ver Costo de Reposición Nuevo. El Costo de Reposición se considera un “Valor” en tanto aparece registrado en los libros contables de una entidad.

VALOR DE REPOSICIÓN ASEGURABLE

Ver costo de reposición asegurable.

VALOR DE REPRODUCCIÓN

Ver Costo de Reproducción.

VALOR DE RESCATE

Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, que se puede obtener por concepto de venta en el mercado libre y al final de la vida útil física de un bien o de un componente del mismo que se haya retirado de servicio o uso, para utilizarse en otra parte.

VALOR DE SALVAMENTO

Ver Valor de Desecho

VALOR EN LIBROS

Con respecto a los activos, es el costo capitalizado de un activo menos la depreciación o amortización acumulada, como aparece en los libros contables del negocio.

Con respecto al capital de una empresa comercial, es la diferencia entre los activos totales (netos de la depreciación, disminución y amortización) y los pasivos totales de un negocio, de acuerdo con el balance general. Es sinónimo de valor neto en libros, activo líquido y capital del accionista.

VALOR EN USO

Es el valor que tiene una determinada propiedad, para un uso específico y para el usuario actual, y que, por lo tanto, no está necesariamente relacionado con el mercado. Este tipo de valor se enfoca en el valor con el que contribuye un bien específico a una de la que forma parte, sin considerar el mayor y mejor uso del bien o la cantidad monetaria que pudiera obtenerse cuando se venda. Equivale al valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera del uso continuo de un activo más el monto de su disposición al final de su vida útil.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

VALOR ESPECIAL

Término relativo a un elemento extraordinario de valor que es diferente al Valor de Mercado.

VALOR ESPECULATIVO

Es el valor esperado de un bien inmueble, expresado en términos monetarios, basado en la eventualidad de un uso de suelo diferente, de condiciones políticas diferentes a las actuales y del crecimiento o decrecimiento económico o poblacional proyectado.

VALOR ÉTICO

Es la cualidad que perfecciona al ser que la posee.

VALOR EXTRINSECO

Es el valor de un bien, determinado por personas que lo desean adquirir, expresado en términos monetarios.

VALOR FÍSICO

Ver Costo Neto de Reposición

VALOR FISCAL

Es el valor que se le asigna a los bienes muebles e inmuebles con fines fiscales, para fines de un traslado de dominio.

VALOR INTANGIBLE

Es el valor de aquella parte de un negocio en marcha distinto al valor de los activos tangibles. Depende de activos intangibles tales como: marcas, prestigio, patentes y derechos, entre otros.

VALOR INTRINSECO

Es el valor inherente a un bien en sí mismo, (como por ejemplo el de los metales preciosos).

VALOR JUSTO

Es el precio por el cual un bien o servicio puede intercambiarse, o una controversia puede resolverse, entre partes deseosas y conecedoras de los hechos pertinentes.

VALOR MÁXIMO

Es la mayor cantidad, expresada en dinero, que conviene pagar por la adquisición o arrendamiento de un bien.

VALOR MÍNIMO

Es la menor cantidad, expresada en dinero, en que conviene vender o alquilar un bien

GLOSARIO DE TÉRMINOS

VALOR NETO DE REPOSICIÓN

Ver Costo Neto de Reposición. El Costo Neto de Reposición se considera un “Valor” en tanto aparece registrado en los libros contables de una entidad.

VALOR POTENCIAL

Es el valor de un bien, basado en los beneficios potenciales a futuro que le puedan proporcionar situaciones potencialmente factibles de tipo jurídico, económico, político o social.

VALOR PRESENTE NETO (VPN)

Es un método que se emplea en el análisis de flujo de efectivo descontado para encontrar la suma de dinero que representa la diferencia entre el valor presente de todos los flujos de entrada y de salida de efectivo asociados con el proyecto, descontando cada uno una tasa de rendimiento específico.

VALOR PRESENTE

Es un valor monetario actual de los flujos de efectivo futuros.

VALOR RESIDUAL

En la valuación inmobiliaria, al restar del valor de un inmueble el costo de las mejoras, el capital, la mano de obra y la organización, el residuo equivale al valor del terreno.

VALUACIÓN

Es el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.

VALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS

Esta expresión se aplica a la valuación de terreno, edificios, y/o planta y maquinaria que generalmente para incorporarlas en las cuentas contables de una entidad.

VALUACIÓN DE NEGOCIOS

El acto o proceso para obtener una opinión o estimado del valor de un negocio o empresa o incluyendo derechos inherentes a éste.

VALUADOR

Cualquier persona que estima el valor de un bien

GLOSARIO DE TÉRMINOS

VALUADOR DE BIENES NACIONALES

El INDAABIN con los peritos valuadores que conforman su Padrón Nacional de Peritos, sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y de las Delegaciones Regionales; las instituciones de crédito con sus peritos valuadores, los especialistas en materia de valuación que tengan cédula profesional expedida por autoridad competente; y los corredores públicos únicamente respecto de los avalúos de bienes muebles a que se refiere el artículo 132, párrafo sexto de la Ley General de Bienes Nacionales.

VALUADOR INTERNO

Es un Valuador que está empleado por la Institución de Avalúos, la empresa que posee los activos, o por la oficina responsable de elaborar los informes financieros de la empresa. Un Valuador Interno, generalmente es capaz de cumplir con todos los requisitos de independencia y objetividad profesional que se necesitan bajo el Código de Ética, pero por motivos de presentación y normatividad pública no siempre puede ser aceptable para cumplir con el papel de Valuador Independiente.

VALUAR

Es el proceso de estimar el costo o el valor a través de procedimientos sistemáticos que incluyen el examen físico, la fijación de precios y con frecuencia análisis técnicos y económicos detallados.

VECINDARIO

Es la estructura urbana y de mercado que forma el contorno o territorio que rodea a los bienes sujetos a valorar, teniendo características homogéneas físicas, económicas, sociales, políticas y jurídicas.

VECINDAD MEDIATA

Es la estructura urbana y de mercado más próxima a la vecindad inmediata y que tiene características físicas, económicas, sociales, políticas y jurídicas iguales o equivalentes a ésta.

VECINDAD INMEDIATA

Es la estructura urbana y de mercado que forma el contorno o territorio que rodea a los bienes sujetos a valorar, teniendo características homogéneas físicas, económicas, sociales, políticas y jurídicas.

VEGETACIÓN

Conjunto de plantas que habitan e una región o que existen en un terreno, puede ser acuática, alpina, baja, forestal e hidrófila

GLOSARIO DE TÉRMINOS

VENTA

Transferencia de bienes o servicios por medio de la cual el vendedor otorga la propiedad de dichos bienes o servicios al comprador, a cambio del pago del precio convenido.

VENTA POR REMATE

Enajenación pública de un bien a partir del precio base fijado, que consiste en su adjudicación a la persona que ofrezca la postura más alta.

VIGENCIA TÉCNICA DEL TRABAJO VALUATORIO

Es la fecha de dictaminación de valores por el valuador de bienes nacionales.

VIGENCIA LEGAL

La vigencia del dictamen valuatorio correspondiente será la que establece el Artículo 148 de la LGBN, y deberá señalarse expresamente en el propio dictamen de valor, en este caso es de un año.

Si las condiciones económicas o políticas provocan cambios significativos en los valores, el valuador de bienes nacionales podrá señalar vigencias menores en los dictámenes que emita.

VIDA ÚTIL ECONÓMICA

Es el período de tiempo, expresado en años, en el que un bien funcionará hasta antes de alcanzar una condición donde ya no es redituable su operación en el uso para el que fue construido o instalado.

VIDA ÚTIL FÍSICA

Es el período de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará, usando mantenimiento preventivo normal, hasta que deban ser desechado o reconstruido.

VIDA ÚTIL NORMAL

Es el período, expresado en años, en el cual puede esperarse razonablemente que un bien realice de manera redituable la función para la cual fue construido, a partir de la fecha en que fue puesto en servicio. Ver Vida Útil Económica.

VIDA ÚTIL REMANENTE

Es el período probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

VIDA ÚTIL TOTAL

Ver vida útil física

GLOSARIO DE TÉRMINOS

VIVERO

Lugar donde una planta recibe los cuidados necesarios y es mantenida en condiciones propicias para que logre un buen desarrollo y pueda, entonces, transplantarse a un lugar definitivo. Lugar destinado a la siembra de semillas para producir arbolitos.

VOCACIÓN AGROPECUARIA

Es el conjunto de características que le dan a un terreno una tendencia a ser usados en la agricultura y/o la ganadería.

Z

ZAFRA

Acción de cosechar la caña de azúcar y época en la que se hace.

ZONA DONDE SE UBICA EL INMUEBLE

Ver vecindad inmediata.

ZONA FEDERAL

Propiedad pública cuya titularidad la ejerce el Estado, a través de sus dependencias o entidades competentes; se encuentra incorporada al patrimonio federal; por regla general su administración corresponde a la Secretaría de la Función Pública por conducto del Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

La zona federal puede ser marítimo-terrestre, de derechos de vía en materia de comunicaciones, de seguridad nacional, para la conducción de energía eléctrica, para la explotación y conducción de hidrocarburos, además de todos aquellos terrenos que fueron expropiados y que pertenecen al gobierno federal.

ZONAS HOMOGÉNEAS

Son aquellas áreas urbanas o agropecuarias cuyas características físicas, políticas, económicas, sociales y jurídicas son iguales o equivalentes entre sí.