



GLOSARIO DE TÉRMINOS EN MATERIA DE AVALÚOS

DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y OBRAS

A

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.





ACTIVO DE INVERSIÓN

Son los terrenos y/o construcciones cuyo propósito es devengar un ingreso por renta y/opara 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 nose 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 MONETARIO

Es cualquier activo en caja o por cobrar en términos de dinero, a diferencia de los activos monetarios tales como inventarios o activos fijos.

ACTIVO NETO (O CAPITAL UTILIZADO)

Es una razón financiera que se calcula como activo total menos pasivo circulante (quitando financiamiento a corto plazo que no causa intereses), o de igual forma, ACTIVO NO OPERATIVO. Ver Activo Excedente.

ACTIVO NETO CIRCULANTE (O CAPITAL DE TRABAJO)

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





ACTIVO NO OPERATIVO

Ver Activo Excedente.

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, así como equipo general y misceláneo.

ACTUALIZACIÓN DE VALOR

1. Es el valor a la fecha actual de los activos que, mediante cualquier acto de derecho, hubiesen dejado de ser propiedad privada o social o de poseerse por su dueños o usufructuarios, sin que se realizara el pago de la indemnización por tal motivo.
En todo caso, la obtención de la actualización de valor, estará en función de los resultados de un servicio valuatorio que se elabore de acuerdo con las características y circunstancias del activo valuado tal como se encontraba en el momento en que debió pagarse la indemnización a sus propietarios o poseedores.
2. Es el procedimiento a través del cual los valores anteriores, son expresados a fecha más reciente utilizándose como parámetro de medida el Índice Nacional de Precios al Consumidor o el Coeficiente de Actualización definido en la presente metodología, reflejando los efectos causados por la inflación, es decir, contabilizando ese efecto traducido en términos de unidades monetarias.

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.

AGROPECUARIO

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

ALCANCE DE TRABAJO

Es el tipo y alcance de la revisión y análisis en una valuación o revisión de valuación. Ref.

Definiciones USPAP y SVP.

ALHAJA

Ver Joya

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 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 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 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.

ANUALIDAD

Es una sucesión de pagos, depósitos o retiros de dinero iguales en intervalos de tiempo iguales, sujeta a interés compuesto.

ÁRBOL CADUCIFOLIO

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

ÁRBOL 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)

ARCHIVO DE TRABAJO

Es la documentación necesaria para soportar el análisis, opiniones y conclusiones de un valuator.

ÁREA CONSTRUIDA

Es la manifestada en la respectiva licencia de construcción más ampliaciones en su caso, o la que se obtenga de planos arquitectónicos aprobados por autoridad competente. En su ausencia se calculará con la suma total de áreas cubiertas o techadas del inmueble, medidas a paños exteriores de los muros perimetrales y descontando los huecos verticales que estén descubiertos.





ÁREA DE ASIGNACIÓN

La superficie y profundidad determinadas por la Secretaría de Energía, así como las formaciones geológicas contenidas en la proyección vertical en dicha superficie para dicha profundidad, en las que se realiza la Exploración y Extracción de Hidrocarburos a través de una Asignación.

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.

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 RENTABLE DEL INMUEBLE

Es el espacio efectivo de uso exclusivo o privativo que se utilizará al momento de arrendar un inmueble.

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 ÚTIL

Es el área que se aprovecha de forma visible en donde se puede pisar y colocar mobiliario. Se calculará sumando las áreas privativas útiles de todos los pisos sin incluir las áreas comunes del edificio como son: áreas de vigilancia, cuartos de máquinas, cuartos de aseo, pasillos comunes, entre otros.





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.

ÁREA VENDIBLE DEL INMUEBLE

Es el espacio efectivo de uso exclusivo o privativo que se utilizará al momento de enajenar o adquirir un inmueble.

ÁREAS COMPLEMENTARIAS

Es la manifestada en la respectiva licencia de construcción más ampliaciones en su caso, o la que se obtenga de planos arquitectónicos aprobados por autoridad competente. En su ausencia se calculará con la suma total de áreas cubiertas o techadas del inmueble, medidas a paños exteriores de los muros perimetrales y descontando los huecos verticales que estén descubiertos.

ÁREAS EXTERIORES CUBIERTAS

Es la suma de las superficies que aún sin ser parte del edificio principal cuenten con techumbre dentro del polígono o envoltente 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.

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.

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 para tomar medidas provisionales, qué a través de la contratación de un seguro, permita resguardar bienes contra cualquier riesgo o pérdida, por siniestros o eventualidades.

ASIGNACIÓN

El acto jurídico administrativo mediante el cual el Ejecutivo Federal otorga exclusivamente a un Asignatario el derecho para realizar actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos en el Área de Asignación, por una duración específica.

ASIGNATARIO

Petróleos Mexicanos, cualquier otra empresa productiva del Estado que sea titular de una Asignación o el Operador de un Área de Asignación, por una duración específica.

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 valorar 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 profundo. Su margen de precisión es normalmente de +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.

AVALÚO FRACCIONAL

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

AVALÚO 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 valorar, 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 RECURRENTE

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

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.

B

BALANCE GENERAL (ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA)

Es el documento contable que presenta la situación financiera de un negocio a una fecha determinada, explicando en forma clara y detallada el valor de cada una de las propiedades y obligaciones, así como el valor del capital. La situación financiera se advierte por medio de la relación que haya entre bienes y derechos que forman el activo y las obligaciones que forman el pasivo, así como, la participación de los accionistas en el capital.

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 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.





BASES DE VALOR

Es una declaración de los supuestos fundamentales de medición de una valuación.

BENEFICIOS

Se entenderá como el monto equivalente a la ganancia de valor que obtiene la fracción o porción remanente de la unidad mayor, que aun no siendo directamente afectada sufren este caso una plusvalía derivado del tipo de afectación o desposesión realizada a una parte de la unidad mayor.

BETA

El coeficiente Beta (β) es una medida de la volatilidad de un activo (una acción o un valor) relativa a la variabilidad del mercado, de modo que valores altos de Beta denotan más volatilidad y cuando Beta es igual a 1.0 es la equivalencia con el mercado. El coeficiente Beta mide únicamente el riesgo sistemático, es decir aquel riesgo que no es posible eliminar diversificando una cartera en distintos tipos de activos.

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 de la cual puede disponer libremente.

BIEN A VALUAR

Se trata de aquellos bienes susceptibles de valorar que son solicitados por parte de los promoventes para que se emita un dictamen valuatorio.

BIEN COMPARABLE

Es aquél con características semejantes al sujeto 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 sujeto valuado en razón de sus características físicas, de localización, de mercado, económicas y jurídicas afin de ajustarlo y establecer, mediante el proceso de homologación, una indicación del valor más probable de venta o de renta.

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 MATERIA DE LA VALUACIÓN

Es cualquier tipo de bien, derecho, obligación o servicio que se encuentre dentro del patrimonio de una persona física, persona moral o cualquier entidad sin personalidad jurídica.





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

Es una porción de tierra bien definida que incluye cualquier mejora, si esta existe.

BIENES ASEGURADOS

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

BIENES CATALOGADOS (INMUEBLES CATALOGADOS)

Son todos aquellos inmuebles, construcciones o sitios clasificados por el INAH, el INBA u otra autoridad federal o estatal con atribuciones, mediante un proceso técnico administrativo en que se declare que debido a su identificación, ubicación y cuantificación de edificaciones representativas con carácter histórico, artístico, cultural, social, político o religioso el inmueble en cuestión forma parte de la identidad del país, de una ciudad, población o barrio y por consiguiente, debe ser preservado.

BIENES COMUNALES

Son las tierras, bosques y aguas que pertenecen a los núcleos de población que de hecho 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.

BIENES DE INTERÉS PALEONTOLÓGICO

Son vestigios o restos fósiles de seres orgánicos que habitaron en épocas pretéritas y cuya investigación, conservación, restauración, recuperación o utilización revisten interés paleontológico y que se encuentran fuera del mercado.





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 de 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

1. 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 considerando su condición en el momento en que sucedió el daño, tomando en cuenta la edad, condición y vida útil remanente.
2. 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).

BIENES INTANGIBLES

Están constituidos por aquellos activos que no tienen existencia física como son: la posesión de conocimientos, experiencia, tecnología, la exención de obligaciones fiscales, la propiedad de marcas, patentes, distintivo gráfico o elemento de fama pública, relaciones con clientes, destrezas profesionales que posea en exclusiva una persona física o moral etc., y que le dan una ventaja competitiva y posicionamiento en el mercado.

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.

BIENES NO ÚTILES

Son los bienes que no tienen un aprovechamiento por el organismo, entidad o unidades económicas.





BIENES RESERVADOS A LA NACIÓN

Son aquellos bienes que corresponden al dominio directo de la Nación con apego al artículo 27 Constitucional, por lo que son de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable.

BMF

Riego por bombeo, semilla mejorada, con fertilización.

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.

CALIDAD DE COLONIA

Entiéndase al conjunto de propiedades inherentes a cada colonia que permite caracterizarla y valorarla en comparativa con respecto a las demás.

CALIDAD DE INMUEBLE

Conjunto de propiedades inherentes a cada inmueble que permite identificarlo y valorarlo con respecto a otros.

CAPEX

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 expresada en moneda de curso legal, como valor de las aportaciones realizadas, y que les concede una serie de derechos políticos y económicos.





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 ($CAPITAL = ACTIVO - PASIVO$).

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.

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.

CETES

Son los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES), son el instrumento de deuda bursátil más antiguo emitido por Gobierno Federal. Se emitieron por primera vez en enero de 1978 y desde entonces constituyen un pilar fundamental en el desarrollo del mercado de dinero en México. Estos títulos pertenecen a la familia de los bonos cupón cero, esto es, se comercializan a descuento (por debajo de su valor nominal), no devengan intereses en el transcurso de su vida y liquidan su valor nominal en la fecha de vencimiento.

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 ACTUALIZACIÓN

Es un indicador construido mediante la metodología de Índices Encadenados, generado con la finalidad de mantener una serie continua, previa a la creación del índice Nacional de Precios al Consumidor, basado en los índices antecesores referentes del poder adquisitivo de la moneda en sus respectivos periodos.

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.

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.

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.

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.

COMPROMISO

Es un acuerdo entre un valuador y el cliente para proveer un servicio.Ref.

Definiciones SVP.

CONCEPTOS DE INFRAESTRUCTURA

Son algunos bienes distintos de la tierra, que contribuyen como apoyo en la producción agropecuaria, que están constituidos por materiales inertes, como madera, tubería, alambrados y mallas metálicas, que son soporte o estructuras de contención, principalmente de semovientes o estructuras limítrofes. Se incluyen en este rubro los desmontes y las limpiezas de terreno.

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.

CONCLUSIÓN DE VALOR

Es el enunciado que manifiesta el resultado obtenido, expresado en número y letra en moneda nacional a la fecha del reporte de valuación.





CONDICIÓN HIPOTÉTICA

Es una condición, relacionada directamente con una asignación específica, que es contraria a lo que conoce el valuador que existe en la fecha efectiva del resultado de la asignación, pero es usada para el propósito de análisis. Es una condición, que se presume es cierta cuando se sabe que es falsa.

Ref. Definiciones USPAP y SVP.

CONDICIONES ESPECIALES

Son aquellas características excepcionales de índole legal, física, económica y/o social, que demeritan o benefician en parte o a la totalidad del bien en su valor, condiciones que nose consideren típicas del mercado donde se ubique el bien.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS

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

Ej. Valuar una propiedad con determinadas mejoras que podría tener en el futuro, aun cuando no exista un proyecto que lo respalde o 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.

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.

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.





CONTRATISTA

Petróleos Mexicanos, cualquier otra empresa productiva del Estado o Persona Moral, que suscriba con la Comisión Nacional de Hidrocarburos un Contrato para la Exploración y Extracción, ya sea de manera individual o en consorcio o asociación en participación, en términos de la Ley de Ingresos sobre Hidrocarburos.

CONTRATO

Es un convenio entre dos o más personas que implican derechos y obligaciones recíprocas, por ejemplo, un contrato de renta o alquiler o un contrato entre tenedores de bonos y emisor.

CONTRATO PARA LA EXPLORACIÓN Y EXTRACCIÓN

Acto jurídico que suscribe el Estado Mexicano, a través de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, por el que se conviene la Exploración y Extracción de Hidrocarburos en un Área Contractual y por una duración específica.

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 REEMPLAZO

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 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 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 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.

COSTO FINANCIERO

Es el integrado por los gastos derivados de allegarse de fondos de financiamiento, por locual 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.

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 O VALOR NETO DE REPOSICIÓN ASEGURABLE O VALOR REAL

Es la estimación de valor en términos monetarios, que se hace a partir del Costo o Valor de Reproducción o del Costo o Valor de Reposición Asegurable, disminuyendo los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia interna que tenga el activo asegurado a la fecha del avalúo.

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.





COSTOS DIRECTOS

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

COSTOS INDIRECTOS EN CONSTRUCCIONES NUEVAS

Es el importe estimado por conceptos adicionales distintos a los costos directos del promotor, dirigido 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.

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.

CRECIMIENTO

El crecimiento de una empresa se expresa por la literal "g", y éste es el indicador del crecimiento, ya sea del capital accionario o del capital invertido y se relaciona respectivamente con el ROE (Retorno sobre capital) o con el ROIC (Retorno sobre capital invertido).

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.

CULTIVOS ANUALES

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





DACIÓN EN PAGO

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

DAÑO DIRECTO

Es el valor de la porción o fracción directamente afectada al inmueble o al activo por el acto de desposesión. En afectaciones por ocupaciones temporales, servidumbres de paso o derechos de vía, se entenderá como daño directo al valor de la fracción ocupada por la obra de infraestructura.

DAÑO

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

DAÑO INDIRECTO

Es el monto en términos monetarios equivalente al detrimento, perjuicio o menoscabo causado a la fracción o porción remanente de la porción directamente afectada al inmueble o al activo, que aun no siendo directamente afectada sufre también un daño por la ocupación de la obra de infraestructura.

DECRETO DESINCORPORATORIO

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

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 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

En 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 LINEAL

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.

DEPRECIACIÓN

Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionado 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.

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 un derecho real por medio del cual el bien se encuentra sometido al poder jurídico de una persona de forma directa, exclusiva y perpetua.

Derivado de este derecho su titular puede utilizarla, venderla, rentarla, regalarla, desarrollarla, cultivarla, extraer minerales, alterar su topografía, subdividirla, agruparla y utilizarla para la recolección de desechos. 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.



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; cambio de modas y costumbres; d) avance tecnológico, etc.

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.

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.

DIVIDENDOS

Pago que se hace a los accionistas y se decreta por la asamblea.

No es obligatorio pagar dividendos; generalmente se expresan en una cantidad de dinero por acción.

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.

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”.





EBIT

De las siglas en inglés “Earnings before interests and taxes” (Ingresos antes de intereses e impuestos).

Es la utilidad de operación; es decir, las ventas netas, menos los costos de producción, menos los costos y gastos de operación, y antes de considerar los pagos de deuda incluyendo sus intereses e impuestos a la utilidad.

EBITDA

De las siglas en inglés “Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization” (Ingresos antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización).

Es el EBIT más los gastos considerados en la operación, correspondientes a depreciación y amortización de activos.

EDAD CRONOLÓGICA

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

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.

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.

EDIFICIO DE PRODUCTOS

Se entiende por edificio de productos al conjunto de terreno, construcciones e instalaciones electromecánicas e hidrosanitarias generador de ingresos y cuyo fin es la rentabilidad del mismo, que se ofrece como un producto inmobiliario en compra-venta o en arrendamiento.

EDIFICIO HABITACIONAL

Se entiende por edificio habitacional al conjunto de terreno, construcciones e instalaciones electromecánicas e hidrosanitarias cuyo uso es exclusivo para vivienda y que se ofrece en el mercado para compra-venta o en arrendamiento.

EFFECTIVO

Se refiere a la cantidad de dinero que 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

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.

EMPRESA

Ver Unidad Económica.

EMPRESA DE NEGOCIOS

Es una entidad que ejerce una actividad económica.

Ref. Definiciones USPAP.

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

El enfoque de costo proporciona una indicación del valor usando el principio económico de sustitución que señala, que un comprador no pagará más por un activo que el costo de obtener otro de igual utilidad, ya sea comprándolo, construyéndolo o fabricándolo.

Este enfoque se basa en que un comprador en el mercado no pagaría por el bien sujeto del estudio más que el costo de adquirir, construir o fabricar un equivalente, salvo que se involucren factores como tiempo excesivo, inconveniencias, riesgo u otros.

En la práctica, este enfoque tiene que ver con la estimación de factores de demérito, por antigüedad, estado de conservación y obsolescencia, aplicables al estimado de costo de reposición nuevo.

Tratándose de un bien inmueble, el estimado del valor 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 obtenido del mercado, a los que se agrega comúnmente un estimado del proyecto ejecutivo, costos financieros durante la construcción, utilidad empresarial, administración, y en su caso los gastos de escrituración del terreno.





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

ENTES PÚBLICOS

Los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial de la Federación y de las entidades federativas; los entes autónomos de la Federación y de las entidades federativas; los ayuntamientos de los municipios; los órganos político-administrativos de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México; y las entidades de la administración pública paraestatal, ya sean federales, estatales o municipales. Fuente: Ley General de Contabilidad Gubernamental en su artículo 4, fracción XII.

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.

ÉPOCA DE REFERENCIA

Es el período de tiempo en el cual se estima se mantuvieron, en lo general, las condiciones de mercado que prevalecían en la Fecha de Referencia del valor por actualizar.

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.




EQUIPAMIENTO URBANO

El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas.

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.

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.

ESCRITURA DE PROPIEDAD

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

ESPECIES FORESTALES

Son árboles que están en pie (arraigados al predio), valorados por volumen de madera aprovechable, de los que se consideran únicamente las especies silvícola (maderables) de bosques y selvas.

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.

ESTUDIO SOCIOECONÓMICO PARA DETERMINAR LA CAPACIDAD DE PAGO

Es la recopilación de datos de cada uno de los posesionarios ubicados en el asentamiento humano irregular, para determinar la base de cálculo que cada uno tenga para poder hacer frente al pago de sus obligaciones, dicho estudio servirá de base para la obtención de la corrida financiera correspondiente.

EXCLUSIONES

Son estipulaciones que se hacen en la póliza en la que se especifica cuál cobertura está negada. Son aspectos que no cubre la póliza o no están indicados específicamente en el contrato de la póliza. Se entiende como exclusión del riesgo a la decisión de la aseguradora en consenso con el asegurado, en virtud de la cual no quedan incluidas en las garantías de la póliza determinados riesgos o bien quedan condicionados a determinadas circunstancias.





EXPROPIACIÓN PARA EFECTOS DE REGULARIZACIÓN

Procedimiento con el que se desincorporan bienes ejidales y comunales, mediante lo previsto en la Ley Agraria, así como lo indicado en el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

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 DEMÉRITO

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.

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).



FACTOR DE ZONA

Es el indicador que permite reflejar la diferencia de la zona de ubicación entre dos bienes inmuebles que se están comparando (homologando).

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.

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.

FECHA DE LA INSPECCIÓN

Es el periodo durante el cual se realiza la identificación y verificación de las características del bien, materia de la valuación.

Ref. Definiciones Norma Mexicana.

FECHA DE REFERENCIA DEL VALOR

Es el día calendario presente, retrospectivo o prospectivo al que corresponde el valor del bien, materia de la valuación, pudiendo ésta ser diferente a la fecha del reporte de valuación, de conformidad con las disposiciones legales específicas. Una valuación referida debe tomar en cuenta el valor obtenido a la fecha del avalúo del mencionado bien.

Ref. Definiciones Norma Mexicana.

FECHA DE REFERENCIA

Es la fecha en que se debió encontrar vigente el valor que se desea actualizar, esta puede ser, por ejemplo, la fecha de afectación o fecha de expropiación.

FECHA DE VALUACIÓN

Es la fecha en la cual se aplica la opinión del valor. La fecha de la valuación debe incluir el tiempo en el cual se aplica, si el valor del tipo de activo puede cambiar significativamente en el transcurso de un solo día.

Ref. Definiciones IVSC.

FECHA DEL INFORME DEL AVALÚO

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

FECHA DEL REPORTE

Es la fecha en la cual se emite el reporte al cliente. Es el día calendario en el que se emite el reporte de valuación.

Ref. Definiciones SVP y Norma Mexicana.



FECHA EFECTIVA

Es la fecha en la que la valuación o la opinión de revisión es aplicada.Ref.

Definiciones SVP.

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.

FLUJO DE CAJA LIBRE A LA FIRMA (FCFF)

Es la utilidad de operación menos impuestos (NOPAT: Net operation profit after taxes), menos las reinversiones que involucran: el Capex neto, cambios en Capital de Trabajo y cambios en otros activos.

FLUJO DE EFECTIVO

Es el ingreso neto periódico que se estima será producido por los ingresos menos los gastos entre las 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 estudios 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.

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 con la Ley de los Impuestos Generales de Importación y de Exportación, 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.

GMF

Riego por gravedad, semilla mejorada, con fertilización.

GRAVAMEN

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

H

HF

Humedad, semilla mejorada, con fertilización.

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.

I

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.





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.

ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)

Es un indicador económico global cuya finalidad es la de medir, a través del tiempo, la variación de los precios de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo de los hogares mexicanos urbanos. El INPC es el instrumento estadístico por medio del cual se mide el fenómeno económico que se conoce como inflación.

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 DEL 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.

INFRAESTRUCTURA URBANA

Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población.

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 DE OPERACIÓN

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

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.

INMUEBLE FEDERAL

Cualquier terreno con o sin construcciones propiedad de la Federación, así como aquéllos en los 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.



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.

INSTALACIONES ESPECIALES

Son aquellas 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.

INSTITUCIONES PÚBLICAS

Son el conjunto de órganos de los Poderes Legislativo y Judicial de la Federación, de la Ciudad de México y de los Estados; las dependencias y entidades de las administraciones públicas Federal, del Gobierno de la Ciudad de México, 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.

INSUS

Instituto Nacional del Suelo Sustentable (anteriormente CORETT).

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.

INTERÉS SIMPLE

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



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 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.

INVERSIÓN

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

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.

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 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.



JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA

Es el resultado del proceso de estimar el monto más probable para la renta de un activo, expresado en términos monetarios, a pagar o cobrar por dicho arrendamiento.

JUSTIPRECIACIÓN DE RENTAS POR EL MÉTODO DE FLUJO DE EFECTIVO DESCONTADO

Es el resultado del proceso de estimar el monto más probable para la renta de un activo, a través de un modelo económico y financiero, que considera la capacidad de pago en función de los ingresos y de los egresos, el monto de la inversión, el capital de trabajo y la rentabilidad de mercado sobre el tipo de activo, expresado en términos monetarios, a pagar o cobrar por dicho arrendamiento.

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.

LIQUIDEZ

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

Liquidez = caja + bancos Pasivo a corto plazo

LISTA DE VALORES MÍNIMOS

Es la lista que periódicamente emite la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 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.

LUCRO CESANTE

Es el monto estimado a valor presente, de los beneficios futuros pronosticados que se dejarán de producir derivado de la afectación temporal a causa de la disminución o pérdida parcial o total de la capacidad de generación de utilidades, derivadas de la producción de bienes o la prestación de servicios.





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.

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.

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.

MERCADO MONOPÓLICO

Es el tipo de mercado en el que existe una sola entidad como único vendedor, que impone sus condiciones a todos los compradores, debido a su influencia y poder económico.

MERCADO MONOPSÓNICO

Aquel tipo de mercado en el que existe un solo comprador que impone sus condiciones a todos los vendedores, debido a su influencia y poder económico.





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.

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.

MÉTODO 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.

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.

MONTO

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

MONTO DE INDEMNIZACIÓN

Es el resarcimiento o compensación económica que se da a una persona como consecuencia de haber recibido un daño o perjuicio de cualquier índole en su persona o propiedad.





HACIENDA

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

MONTO ORIGINAL DE INVERSIÓN

El monto original de la inversión comprende, además del precio del bien, los impuestos efectivamente pagados con motivo de la adquisición o importación del mismo a excepción del impuesto al valor agregado, así como las erogaciones por concepto de derechos, cuotas compensatorias, fletes, transportes, acarreos, seguros contra riesgos en la transportación, manejo, gastos de instalación, pruebas, puesta en marcha, comisiones sobre compras y honorarios de agentes aduanales.

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 28 de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas).

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, Artísticas e Históricas).

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.

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.





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.

NEGOCIO

La definición de lo que constituye un negocio difiere dependiendo del propósito de la valuación. Sin embargo, generalmente un negocio tiene actividades comerciales, industriales, de servicios o actividades de inversión. Los negocios pueden estar expresados de muchas formas, tales como: corporaciones, sociedades, alianzas estratégicas o un negocio con un solo propietario. La valuación de un negocio puede diferir del valor de los activos y de los pasivos que lo conforman. Cuando el valor del negocio es mayor que la suma de los activos y los pasivos que lo integran, el exceso de valor se conoce como valor de negocio en marcha. El negocio también puede ser valuado como unidad instalada, como valor de realización ordenada o como valor de liquidación.

Es importante establecer si la valuación de un negocio es de toda la unidad, de las acciones, de participación accionaria de una persona física o moral en un negocio o una actividad específica del negocio, o de los intangibles. Es especialmente crítico definir claramente el negocio o los intereses a valorar.

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

Se refiere a las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. Publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 25 de julio de 2016.





OBRA PÚBLICA

Es 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 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).

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.



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.

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.

OPINIÓN DE VALUACIÓN

Es el acto o proceso de considerar e informar sobre la valuación realizada por otra parte, que puede o no puede requerir el revisor para proporcionar su propia opinión de valuación.

Ref. Definiciones IVSC.

ORGANISMO DESCENTRALIZADO

Son organismos descentralizados las entidades creadas por ley o decreto del Congreso de la Unión o por decreto del Ejecutivo Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, cualquiera que sea la estructura legal que adopten. (Artículo 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal).





HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

ORGANISMO DESCONCENTRADO

Forma de organización que pertenece a las Secretarías de Estado, para la más eficaz atención y eficiente despacho de los asuntos de su competencia; estos organismos administrativos les estarán jerárquicamente subordinados y tendrán facultades específicas para resolver sobre la materia y dentro del ámbito territorial que se determine en cada caso, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. (Artículo 17 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal).

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.

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.

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.

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.).

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.

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.





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.

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 EMPRESARIAL

Son los intereses, beneficios y derechos inherentes de la propiedad de una empresa o una parte de la misma en cualquier forma (incluyendo, pero sin limitarse necesariamente a, capital social, partes sociales, cooperativas, empresas individuales, opciones y garantías).

Ref. Definiciones USPAP.

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)

PATRIMONIO

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

PÉRDIDA 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.

PERIODO DE CESANTÍA DEL LUCRO CESANTE

Es el periodo en el que se afecta o disminuye la generación de utilidades.

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.





HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

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.

PLANTA Y EQUIPO

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

PLANTA

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

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 ocupará 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 27m² (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

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.





Es la cantidad que se pide, se ofrece o se paga por un bien o servicio. El concepto de precios 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.

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 EN TRANSICIÓN

Ver terrenos en transición.

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

PREDIOS JURÍDICAMENTE IRREGULARES

Son los predios ocupados irregularmente que, por su condición jurídica se encuentran en lo individual en un mercado restringido cuya demanda, eventualmente, ofrece adquirirlos a menores precios debido a las implicaciones monetarias y de tiempo vinculadas por llevar a cabo los procesos judiciales respectivos.

PREMISAS DE VALOR

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

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN

El valor presente de los beneficios futuros o ingresos futuros derivados de un activo, entendiéndose que cualquier persona está dispuesta a pagar por un activo un monto equivalente a los beneficios futuros que recibirá de dicho activo.

PRINCIPIO DE CAMBIO

Según este principio el valor de un activo nunca es constante. Está sujeto tanto al efecto de las fuerzas externas al activo, como a las fuerzas internas. Las primeras son las fuerzas económicas, sociales, ambientales y políticas, mientras que las fuerzas internas se refieren a la depreciación, conservación, mejoras, tamaño, forma, diseño y obsolescencias, entre otras.

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.





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.

PRINCIPIO DE CONTRIBUCIÓN

Plantea que el valor de un componente determinado se mide en términos de su contribución o aportación al valor de todo el activo.

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 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, por ejemplo, en zonas comerciales cuyos usuarios tienen un promedio homogéneo de actividades, nivel de ingresos, educación, actitudes.

PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO

Solo aplica a bienes inmuebles y es el uso razonable en donde siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del mismo como está o como terreno sin mejoras.

PRINCIPIO DE OFERTA Y DEMANDA

El precio de un activo varía directamente, aunque no necesariamente de forma proporcional, de acuerdo con la demanda e, inversamente, aunque no necesariamente de forma proporcional, de acuerdo con la oferta. Los fenómenos que inciden en este principio son los siguientes: aumento o disminución de la población con poder adquisitivo, incremento o disminución en el costo del dinero, disponibilidad de los bienes, deseabilidad, escasez o utilidad de los mismos.

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 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.

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 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 aquel que dice, que un comprador no pagaría más por un activo, que el precio de adquirir o reproducir un sustituto igual o semejante deseable.

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.

PROMOVENTE

Las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades, así como las demás instituciones públicas, personas físicas o morales nacionales o extranjeras que requieran servicios valuatorios regulados por el INDAABIN.





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 INMUEBLE

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

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 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.

PROPIEDAD VINCULADA AL COMERCIO

Es cualquier tipo de bienes inmuebles diseñados para un tipo específico de negocio en el que el valor de la propiedad refleja el potencial comercial para los negocios.

Ref. Definiciones IVSC.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Son las propiedades como un terreno, o un edificio, o parte de un edificio, o ambos, en posesión de un propietario para obtener rentas, revalorización del capital, o ambas, más que para: uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos, o para venta en el curso normal del negocio.

Ref. Definiciones IVSC.





HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

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

PROPÓSITO DEL REPORTE DE VALUACIÓN

Es el tipo de valor a determinar de acuerdo con las necesidades del solicitante del reportede valuación y de uso que se le pretende dar, entre otros, valor comercial, valor de mercado, valor de cambio, valor de uso, físico o de reproducción.

Ref. Definiciones Norma Mexicana.

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.

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.

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.

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.

R

RANGOS DE VALORES

Son los rangos de valor que cuentan con valores máximos y mínimos para cada uno de los tipos de terreno, que, de acuerdo a la clasificación realizada por el INDAABIN, se encuentran los siguientes: Agostadero natural, agostadero inducido, agrícola de temporal, agrícola de riego, forestal, influencia urbana, terrenos en transición, y terrenos urbanos.

Identificados en tramos localizados a lo largo del trazo de un proyecto de Infraestructura tales como; carretera o línea ferroviaria, derechos de vía propias de instalaciones eléctricas, extracción, traslado de hidrocarburos o gas, o en grandes extensiones afectadas por obras de infraestructura que llevan a cabo dependencias o entidades de la Administración Pública Federal.



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.

REGIONALIZACIÓN

Para los fines de la metodología de bienes distintos a la tierra se considera como región cada una de las delegaciones establecidas por la SAGARPA, quedando 33 regiones conformadas por cada una de las entidades federativas y la Región Lagunera formada por distintos municipios de los estados de Coahuila y Durango.

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).

RENTA BRUTA

Ver Ingreso Bruto.

RENTA 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.

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.

REPORTE

Es cualquier comunicación oral o escrita, de una valuación o una revisión de valuación que se emite al cliente al término de la asignación; es la comunicación final escrita u oral, de una valuación o una revisión emitida al cliente. Finalmente se evidencia por la presencia de la firma del valuador en un reporte escrito o en la declaración de la finalidad en un reporte oral. Todas las comunicaciones con el cliente antes de la comunicación final, deben estar visiblemente señaladas como tales.

Es el documento final emitido por el Valuador en términos monetarios del bien materia de la valuación por el que se establece una conclusión de valor. Cuando en las leyes, reglamentos, reglas, circulares y demás ordenamientos se haga referencia a "avalúo", "dictamen pericial valuatorio", "reporte de valor", "dictamen de valuación" debe entenderse que tales términos constituyen el "reporte de valuación".

Ref. Definiciones USPAP y SVP y Norma Mexicana.

REPORTE CONCLUSIVO DEL SERVICIO VALUATORIO

Es el documento mediante el cual el valuador de bienes nacionales, distinto al INDAABIN, emite el resultado del servicio valuatorio.

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.

RESULTADO DE LA ASIGNACIÓN

Son las opiniones o conclusiones de un valuador desarrolladas para una asignación en específico; son las opiniones y conclusiones desarrolladas en una valuación o revisión.

Ref. Definiciones USPAP y SVP.

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.



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

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 destinena 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.

REVISIÓN DE LA VALUACIÓN

Es el acto o proceso de desarrollar y comunicar una opinión sobre la calidad del trabajo de otro valuador que fue realizado como parte de una asignación de valuación o revisión de valuación.

Ref. Definiciones USPAP y SVP.

REVISOR

Es un valuador que realiza una revisión.

Ref. Definiciones SVP.

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.

ROA

De las siglas en inglés "Return on assets"

Retorno de los activos, que se calcula dividiendo la Utilidad neta entre el Capital invertido o en su caso del Activo Total, del año inmediato anterior.

ROE

De las siglas en inglés "Return over equity"

Retorno sobre capital que se calcula dividiendo la Utilidad neta entre el Capital Contable del año inmediato anterior.

ROIC

De las siglas en inglés "Return on invested capital"

Retorno sobre el Capital Invertido. Rendimiento de la empresa que se calcula dividiendola Utilidad de operación después de impuestos entre el Capital invertido del año inmediato anterior.

S

Av. México No.151, Col. Del Carmen, C.P. 04100, Coyoacán, CDMX.
Tel: (55)55632699 www.gob.mx/indaabin





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 de los contribuyentes.

SERVICIO VALUATORIO PARAMÉTRICO

Es aquel trabajo, solo para fines de registro en la contabilidad gubernamental, realizado en gabinete y sin visita de inspección del Valuador de Bienes Nacionales con el que se emite el valor razonable de bienes inmuebles, con base en parámetros de valor para el terreno y de costos para las construcciones. Esto es, solo utilizando el enfoque de costos.

SERVICIOS DE VALUACIÓN

Son los servicios relacionados con los aspectos de valor de la propiedad. Es el trabajo que un valuador realiza para un cliente, que está sujeto a Estándares, incluyendo, pero no limitando la valuación y revisión.

Ref. Definiciones USPAP y SVP.

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 de una propiedad y comparten las utilidades y las pérdidas. Las sociedades pueden ser anónimas o limitadas.

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.

SOLICITUD DE SERVICIO VALUATORIO

Escrito mediante el cual el promovente requiere la elaboración de un servicio valuatorio, especificando el activo, su ubicación, uso, propósito, finalidad y alcance del servicio, así como los posibles usuarios y derechos del mismo. En el caso específico de INDAABIN, dichas solicitudes de servicio solo se realizarán a través del sistema electrónico que tenga definido el Instituto.

Av. SUPERFICIA A EXPROPIAR O A DESINCORPORAR

Tel: (55)55632699, www.gob.mx/indaabin

1. Es la superficie solicitada por el promovente, para expropiar, conforme





HACIENDA

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

Proyecto de expropiación revisado y aprobado por la SEDATU, para la regularización de aquellos asentamientos que la ocupan irregularmente, con la finalidad de dar certeza jurídica a sus ocupantes e integrarlos al Plan de Desarrollo Urbano.

2. Es la superficie solicitada por el promovente para expropiar, conforme al Plano Proyecto de expropiación revisado y aprobado por la SEDATU.

SUPERFICIE A REGULARIZAR POR ZONA

Es la suma de superficies a regularizar o vendible del asentamiento.

SUPOSICIONES TIPO EXTRAORDINARIAS

Son aquellas que influyen en un trabajo y que en caso de resultar falsas podrían cambiarla 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.

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.

SUPUESTO

Es aquello que se toma para ser cierto.

Ref. Definiciones USPAP.

SUPUESTO EXTRAORDINARIO

Es un supuesto, relacionada directamente con una asignación específica, a partir de la fecha efectiva de los resultados de la asignación, los cuales, en caso de ser falsos, podrían alterar las opiniones o conclusiones del valuador. Es un supuesto en el que cualquiera supone hechos que difieren de los hechos reales existentes en la fecha de valuación, o que no serían hechos por un mercado típico participante en una transacción a la fecha de valuación.

Ref. Definiciones USPAP y SVP e IVSC.





HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

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

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

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 (TIEE)

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.

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 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 PRODUCTIVIDAD

Es la relación que existe entre la renta bruta que genera un activo y el resultado del mismo menos los costos o monto de inversión.

Av. de la Constitución s/n, Centro de Gobierno, Ciudad de México
Tel: (55) 55632699 www.gob.mx/indaabin





TASA DE REINVERSIÓN

Respecto al capital invertido, es la relación que existe entre los gastos brutos y los ingresos brutos.

TASA DE RETENCIÓN

Respecto a los dividendos, representa el porcentaje de la utilidad neta que no se reporta como dividendos, es decir, que se retiene para reinvertirse en la empresa.

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.

TERRENO COMUNAL (BIENES COMUNALES)

Son las tierras, bosques y aguas que pertenecen a los núcleos de población que de hecho por derecho guarden el estado comunal. Son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

TERRENO EJIDAL (BIENES EJIDALES)

Son las tierras, bosques y aguas que se señalan como propiedad de la población ejidal. Son inembargables, imprescriptibles e inalienables.

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 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.





HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

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.

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 aguas 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 pueden 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.

Av. **TERRENOS PERIFÉRICOS** P. 04100, Coyoacán, CDMX.

Tel: (55) 55632699 www.gob.mx/indaabin

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





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.)

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

Es la duración estimada de tiempo en que el interés de la propiedad a ser valuada ha sido ofrecido en el mercado antes de la consumación hipotética de una venta a valor de mercado en la fecha efectiva de la valuación.

Ref. Definiciones USPAP.

TIPO DE INMUEBLE

Es la clasificación de acuerdo al uso de suelo y el uso para el que fue creado, basado en las características de la zona, por ejemplo, rustico, urbano, habitacional, comercial, industrial, entre otros.

TIPO DE SERVICIO

Son las diferentes formas de servicios valuatorios que se contemplan como lo son avalúo, actualización de avalúo, justipreciación de rentas, entre otros.

TMF

Temporal, semilla mejorada, con fertilización.

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.

TRABAJO VALUATORIO

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





rendir el informe técnico correspondiente de conformidad a lo previsto en el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

TRANSPARENCIA

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

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.

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”.

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 MAYOR

Es aquella propiedad o conjunto de propiedades de las que el bien directamente afectado forma parte, que están bajo el control o forman parte de la propiedad de una misma

Av. México No.151, Col. Del Carmen, C.P. 04100, Coyoacán, CDMX.
 Tel: (52) 55 53 46 11 11





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.

USO DEL SUELO

Es el uso permitido que se puede dar a un predio específico de acuerdo a: Programas de Desarrollo Urbano, los cuales constituyen el elemento rector en materia de planeación y el ordenamiento territorial, en cada uno de los órganos político-administrativos del país.

USOS DAÑINOS

Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valorar, que deterioran al bien y que, de ser considerados en los enfoques comparativos de mercado, de ingresos y costos (obsolescencias), tal como están, provocarían un sesgo en el valor resultante.

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.

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

Av. México No.151, Col. Del Carmen, C.P. 04100, Coyoacán, CDMX.
 Tel: 57 15 26 60 indaabin

VALOR ASECURABLE





HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚO DE BIENES NACIONALES

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 COMERCIAL

Es el precio más probable por el cual un activo se intercambiaría en una fecha determinada y se dé la transferencia del título del vendedor al comprador, actuando por voluntad propia, debidamente informados y motivados, en una transacción sin intermediarios, con condiciones de una venta justa, donde el pago sea hecho en términos de contado en moneda nacional o en términos de un arreglo comparable a este, sin ser afectado por un financiamiento especial o creativo o concesiones de venta otorgadas por cualquiera que esté asociado con dicha venta; considerando un plazo adecuado de exposición en un mercado competitivo y abierto, en el que ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia, sin compulsión y sin un estímulo indebido.

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 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 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 producen la renta,





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.

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 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.

VALOR DE LIQUIDACIÓN FORZADA

Es la cantidad bruta, expresada en términos monetarios, que se espera obtener en el concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo en el mercado.





HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

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 activo. 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 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.

VALOR DE REEMPLAZO

Ver Costo de Reemplazo

VALOR DE REGULARIZACIÓN FUNDADO EN EL ARTÍCULO 147 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES

Av. México No. 151, Col. Del Carmen, C.P. 04100, Coyoacán, CDMX.
Tel: (55) 5223 1000 www.gob.mx/indaabin

Es el precio mínimo dictaminado por el INDAABIN, obtenido a partir del valor comercial en





que se puede enajenar un bien inmueble por parte del ente regularizador en favor de los ocupantes irregulares que cumplan los supuestos del Artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales.

El Valor de Regularización se obtiene al descontar del valor comercial de un bien inmueble, los gastos determinados de reubicación, descuento para obras, gastos judiciales y administrativos, y costos comerciales necesarios para su desocupación que serán aplicables.

El Valor de Regularización no será menor que el monto determinado por el promovente como capacidad de pago por titular y por unidad de superficie de los grupos ocupantes.

VALOR DE REMATE

Ver Valor de Realización Forzosa

VALOR DE REPOSICIÓN ASEGURABLE

Ver costo de reposición asegurable.

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 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 DISTINTO AL DEL MERCADO

También llamado valor de no mercado. Es aquel valor específico para condiciones particulares que no atienden a las de mercado abierto y observable, como pueden ser, entre otros: valor catastral, valor asegurable (en su caso), valor de rescate, valor de uso y valor de remate.

Ref. Definiciones Norma Mexicana.

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.

Av. México No.151, Col. Del Carmen, C.P. 04100, Coyoacán, CDMX.

Tel: 55 5349 4100





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.

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 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 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. (Por ejemplo, el de los metales preciosos).

VALOR JUSTO DE MERCADO

Ver Valor comercial.

VALOR JUSTO

Es el precio por el cual un bien o servicio puede intercambiarse, o una controversia puede resolverse, entre partes deseosas y concededoras 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 DE REGULARIZACIÓN SOCIAL

Es la cantidad mínima expresada en pesos, que pueden pagar las familias para la escrituración con base en su capacidad de pago por la superficie de terreno que ocupan los poseedores, para sus necesidades básicas de vivienda.

VALOR MÍNIMO

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

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 a una tasa de rendimiento específico.

VALOR PRESENTE

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

VALOR RAZONABLE

Representa el monto de efectivo o equivalentes que participantes en el mercado estarían dispuestos a intercambiar para la compra o venta de un activo, o para asumir o liquidar un pasivo, en una operación entre partes interesadas, dispuestas e informadas, en un mercado de libre competencia.

Cuando no se tenga un valor de intercambio accesible de la operación debe realizarse una estimación del mismo mediante técnicas de valuación, por consiguiente, es el valor de intercambio de una operación o una estimación de éste.

El valor razonable puede considerarse tanto un valor de entrada como de salida, atendiendo a los atributos de la partida considerada y a las circunstancias presentes en el momento de su valorización.

El valor razonable, como valor atribuible a activos, pasivos o activos netos, debe corresponder a un valor ideal para las cuantificaciones contables en términos monetarios, el cual puede determinarse a partir de:





HACIENDA

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

1. Cotizaciones observables en los mercados;
2. Valores de mercado de activos, pasivos o activos netos similares en cuanto a sus rendimientos, riesgos y beneficios; y
3. Técnicas de valuación (enfoques o modelos) reconocidos en el ámbito financiero, para obtener valores tales como, valor presente esperado, valor presente estimado, modelos de precios de opción, modelos de valuación de acciones, opciones o derivados, entre otros. Fuente: Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio (Elementos Generales) (DOF 27 de diciembre de 2010), en su apartado IV.- Valores de Activos y Pasivos.

VALOR RESIDUAL DE BIENES MUEBLES

El valor residual de los bienes muebles es el importe estimado que se podría obtener por la enajenación o disposición del activo, después de deducir los costos estimados de desinstalación o desmontaje derivados de tal enajenación o disposición, en el caso de que el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

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.

VALOR SINÉRGICO

Es un elemento adicional de valor creado por la combinación de dos o más activos o intereses cuando el valor combinado es mayor que la suma de los valores separados.

Ref. Definiciones IVSC.

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 incluyendo derechos inherentes a éste.

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.

VALUADOR DE BIENES NACIONALES

Es el profesional con título y cédula profesional expedida por la autoridad competente, certificado por el Colegio de Profesionistas correspondiente a su especialidad, que demuestre de manera fehaciente, poseer los conocimientos teóricos y prácticos,

Av. Centenario de la Constitución de Profesiones, 100, Ciudad de México, CDMX.
Tel: (55) 55672699 www.gob.mx/indaabin





experiencia, al que se le confiere la facultad de intervenir en los asuntos en los que se dictamine sobre temas de su especialidad. De acuerdo con la Ley General de Bienes Nacionales, los Valuadores podrán ser el INDAABIN, personas físicas con cédulas de posgrado en valuación, Instituciones de Crédito o Corredores Públicos, que satisfagan los requisitos establecidos por el INDAABIN. Las personas morales deberán en todo caso contar con personas físicas que suscriban los trabajos valuatorios y que cumplan con los mismos requisitos.

VALUADOR

Cualquier persona que estima el valor de un bien

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.

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.

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.

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.

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.

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.

VIDA ÚTIL ECONÓMICA

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.

VIDA ÚTIL FÍSICA

Período de tiempo total, expresado en años, que se estima que un bien durará hasta antes de su reconstrucción, contando con un mantenimiento preventivo normal.





HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y VALUOS DE BIENES NACIONALES

Período de tiempo, expresado en años, en el cual puede esperarse que un bien realice la función para la cual fue construido o fabricado, a partir de la fecha en que fue puesto en servicio.

Puede medirse independientemente en relación a un inmueble, maquinaria, mobiliario o vehículo, en la medida en que existen componentes que difieren, en cuanto a que algunos tienen una vida corta y otros una vida económicamente larga.

VIDA ÚTIL REMANENTE

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

VIDA ÚTIL TOTAL

Ver vida útil física.

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.

VIGENCIA TÉCNICA DEL TRABAJO VALUATORIO

Es la fecha de en la que se dictaminan los valores por el valuador de bienes nacionales.

VIVERO

Lugar donde una planta recibe los cuidados necesarios y es mantenida en condiciones propicias para que logre un buen desarrollo y pueda, entonces, trasplantarse 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.

W

Av. W. A. C. Co. 151, Col. Del Carmen, C.P. 04100, Coyoacán, CDMX.
Tel: (55) 55632699 www.gob.mx/indaabin

De las siglas en inglés "Weighted Average Cost of Capital".





HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

Costo promedio ponderado de capital, convertido en una tasa ajustada por el riesgo, que toma en cuenta la deuda a largo plazo y el capital contable; se estructura con el costo de capital (ke) y el costo de deuda (kd), tomando en cuenta, el promedio ponderado de cada uno de ellos en la estructura de capital de la empresa, expresada en pesos constantes a valor de mercado.

Z

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.

