

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

# UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCALIENTES



**CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y LA CONSTRUCCION**

**TESIS**

**“COMPENDIO BIBLIOGRAFICO DE LA VALUACION”**

**AUTOR: ING. JORGE ALBERTO CASTAÑEDA CALDERÓN**

**PARA OBTENCION DE GRADO DE MAESTRIA EN VALUACIÓN**

**TUTOR: ARQ. M.V. HAYDEE MENDOZA DURAN**

**29 DE JULIO DEL 2011 AGUASCALIENTES, AGS.**

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA  
DE AGUASCALIENTES

CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO  
Y DE LA CONSTRUCCIÓN

DC-D-278

ASUNTO: Autorización de  
Tema Trabajo Recepcional.

ING. JORGE ALBERTO CASTAÑEDA CALDERON  
P R E S E N T E.

Con base en lo que establece el Reglamento de Docencia en el artículo 173, le informo que se le autoriza el tema de trabajo Recepcional "Compendio Bibliográfico de la Valuación." Así mismo se le designa como asesor a la M. en Val. Haydee Mendoza Durán. A fin de asignarle fecha para la verificación del Examen de Grado para la obtención del título de la Maestría en Valuación, deberá cumplir con lo establecido en los artículos 161, 162, 174 y 175.

Con el objeto de dar cumplimiento a este reglamento el paso siguiente será autorizar la impresión de su tesis, toda vez que presente la carta de liberación y/o acuerdo señalado en la Fracc. II del artículo 175.

Sin más por el momento, aprovecho la oportunidad para enviarle un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E  
"SE LUMEN PROFERRE"  
Aguascalientes, Ags., 18 agosto de 2011

DR. EN ING. MARIO EDUARDO ZERMENO DE LEON  
DECAÑO

- c.c.p. M. EN A. JOSE LUIS LOPEZ LOPEZ  
Secretario de Investigación y Posgrados.
- c.c.p. M. EN VAL MANUEL ANDREI MURILLO MENDEZ  
Jefe del Depto. de Construcción y Estructuras.
- c.c.p. Archivo.

CYVP/lbm

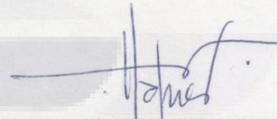
**DR. MARIO EDUARDO ZERMEÑO DE LEÓN**  
DECANO DEL CENTRO DE CIENCIAS DEL  
DISEÑO Y DE LA CONSTRUCCIÓN  
**PRESENTE.**

*P*or este conducto le informo que el **Ingeniero Jorge Alberto Castañeda Calderón**, ha concluido la tesis que lleva por título "**Compendio Bibliográfico de la Valuación**", de acuerdo a los objetivos y contenidos planteado para su autorización y cuya tesis fungí como asesor, por lo que he **autorizado** al sustentante para que realice la impresión final del documento y realice los trámites pertinentes para obtener el grado de Maestría en Valuación por la Universidad Autónoma de Aguascalientes.

Agradezco la atención que se sirva tener ala presente y aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**

**Aguascalientes, Ags., a 4 de Octubre del 2011.**



**M. EN VAL. HAYDEE MENDOZA DURAN**  
**DIRECTOR DE TESIS**

c.c.p.- Ing. Jorge Alberto Castañeda C.  
c.c.p.- Archivo.

V.B.  


  
V.B.



Gracias a mi familia por apoyarme y animarme  
en la culminación de esta maestría

Gracias a mis amigos que me apoyaron  
para poder seguir adelante



## Resumen

Este trabajo aporta un **compendio bibliográfico** referentes a la valuación; con el cual se facilite la obtención de recursos tanto para la enseñanza, el estudio o de consultoría.

Este compendio bibliográfico se clasifico en diferentes temas, los cuales son los más utilizados dentro de la valuación y son descritos dentro de este trabajo; para así poder clasificar la documentación que se pudo obtener y para que el usuario que la consulte pueda encontrar lo que necesite de una forma rápida y sencilla.

## Descriptores

Valuación

Bibliografía

Especialidades de la valuación



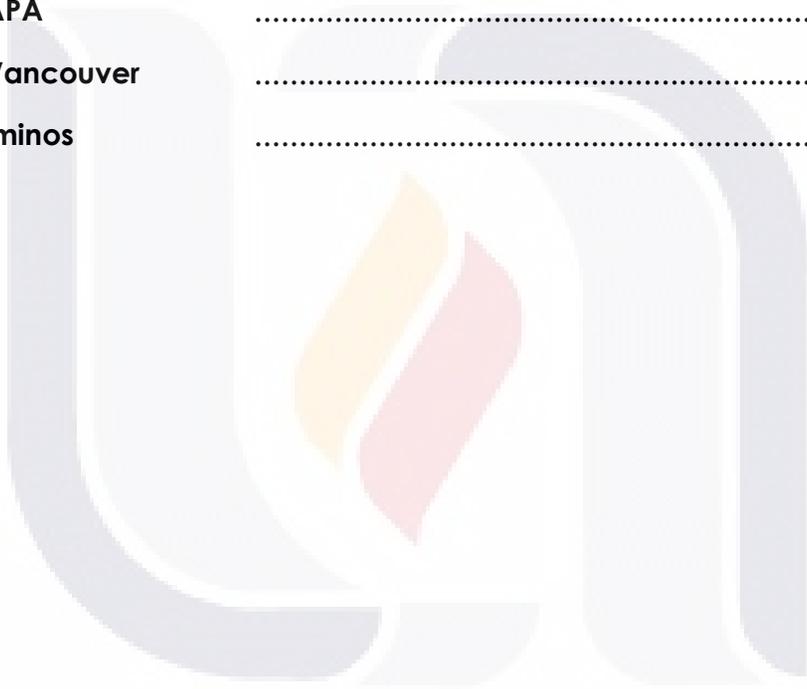
<b>I. Introducción:</b>	.....	1
I.1 Objetivo	.....	1
I.1.1 General	.....	1
I.1.2 Particular	.....	1
<b>II. Marco de Referencia y Normativo</b>	.....	2
II.1 Marco de Referencia	.....	2
II.2 Marco Normativo	.....	3
II.2.1 Resumen Normatividad APA	.....	3
II.2.2 Resumen Normatividad Vancouver	.....	5



<b>III. Método</b>	.....	<b>8</b>
<b>IV. Bibliografías</b>	.....	<b>9</b>
IV.1 Guía de Uso del Compendio Documental	.....	<b>11</b>
IV.2 Compendio Documental	.....	<b>12</b>
IV.3 Metodológicas	.....	<b>12</b>
IV.4 Inmobiliarias	.....	<b>36</b>
IV.5 Agropecuarias	.....	<b>59</b>
IV.6 Maquinaria y equipo	.....	<b>62</b>
IV.7 Arte	.....	<b>64</b>
IV.8 Textos Básicos	.....	<b>65</b>
IV.9 Administración y Finanzas	.....	<b>67</b>
IV.10 Otros	.....	<b>80</b>
<b>V. Recomendación</b>	.....	<b>104</b>



<b>VI. Conclusión</b>	.....	<b>105</b>
<b>VII. Anexos</b>	.....	<b>106</b>
<b>VII.1 Normatividad APA</b>	.....	<b>106</b>
<b>VII.2 Normatividad Vancouver</b>	.....	<b>113</b>
<b>VII.3 Glosario de términos</b>	.....	<b>133</b>



## CAPÍTULO I

### Introducción

En el campo de la valuación, tanto en la realización de trabajos académicos como de profesionalización y la investigación, se ha observado la ausencia de referencias sistematizadas de acceso a fuentes de información documental que permita apoyar los trabajos; por lo cual existe la necesidad de un compendio bibliográfico para la valuación, el cual facilite la localización de las fuentes para hacer consultas, así como también ver soluciones a ejemplos y problemas reales en los que se requiriera cierto grado de complejidad y conocimiento.

### Objetivo

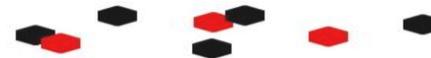
#### General

El objetivo de la creación de este compendio bibliográfico, es el de tener una fuente confiable de la documentación existente sobre la valuación de diferentes lugares.

#### Particular

Enlistar las principales vías de acceso de fuentes a la documentación referente a la valuación.

Crear y proponer un formato de presentación de fuentes bibliográficas que sea accesible y útil en los diferentes ramos de la valuación.



**CAPÍTULO II****Marco de Referencia y Normativo****Marco de Referencia**

Una de las principales problemáticas en el campo de la valuación, es que la información que se tiene sobre esta, al menos en México, es escasa, costosa, en la mayor parte del tiempo no sabemos de su existencia ni de su localización. Por lo cual se ocupa que esa información sea catalogada y sistematizada para así obtener la información que ocupamos en nuestra profesión diaria.

Esta sistematización deberá de darse en una forma más sencilla que la se da en las referencias utilizadas comúnmente para las fichas bibliográficas.

También es importante resaltar que otra problemática muy común y que pasa desapercibida normalmente, que es el hecho del desconocimiento del vocabulario especializado que se maneja dentro de la valuación. Esta problemática nos lleva muy a menudo a errores de interpretación, y por lo tanto es necesario que se conozcan las palabras especializadas.

Si bien intentar memorizar al pie de la letra todas las definiciones del vocabulario especializado es complicado, mínimo hay que tener la idea correcta de su significado, ya que es esencial para la valuación.

Por lo cual al final de este trabajo, se maneja un glosario de términos de las palabras más usadas con un significado hacia la valuación, para que se puedan comprender y entender de una mejor manera los temas que se presentaran en este compendio bibliográfico.

## Marco Normativo

Cabe aclarar que este trabajo no sigue ningún marco de normatividad bibliográfica vigente, ya que no se satisfacía la necesidad de la versatilidad que se requiere para que esta tesis pudiera ser utilizada de una forma sencilla y dinámica. Por otro lado es importante entender y comprender las normatividades que se usan ya dentro de los libros, tesis y demás documentación que se presenta en este trabajo.

Para esto se plantea un resumen de la descripción de las dos normatividades bibliográficas más usadas, que son la Normatividad Harvard-APA y la Normatividad Vancouver, y se anexa el documento completo al final de este trabajo

### Resumen Normatividad Harvard-APA

En la Facultad de Comunicación se recomienda el sistema de citas y referencias bibliográficas Harvard - Asociación Americana de Psicología (Harvard-APA). Tiene como objetivo presentar el sistema Harvard-APA que se utilizaran en los trabajos de exámenes de grado de tesis y de licenciatura.

#### a. Forma de citar en el texto principal del trabajo

El estilo Harvard-APA presenta las citas dentro del texto del trabajo, utilizando el apellido del autor, la fecha de publicación y la página citada entre paréntesis. Este sistema no requiere utilizar las citas a pie de página.

**b. Forma de presentar la bibliografía al final del trabajo**

El listado de referencias debe ordenarse alfabéticamente por el apellido del autor. El formato APA-Harvard requiere que los títulos de libros, revistas, enciclopedias, diarios, etc. sean destacados utilizando tipografía itálica (conocida también como cursiva).

**Las referencias bibliográficas se presentan de la siguiente manera:**

Autor, iniciales (año). Título del libro. Lugar de la publicación: Editor.

**Trabajos anónimos:**

Si una investigación es “anónima”, su referencia debe comenzar con la palabra Anónimo, seguido por la fecha, etc., tal y como se viene indicando desde un principio. Si no consigue identificar con certeza que el texto es anónimo, ubique el título en el lugar que ubicaría comúnmente el nombre del autor.

**Entrevistas:**

Debido a que el material de una entrevista no se puede reproducir para quien lee un trabajo de investigación no es obligatorio que se cite en la Bibliografía final. Sin embargo, sería muy conveniente hacer una referencia a la entrevista dentro del cuerpo principal de su trabajo, a manera de comunicación personal:

**Fuentes electrónicas:**

El patrón básico para una referencia electrónica es:

Autor, inicial(es) de su nombre (año). Título. Mes, día, año, dirección en Internet.



## Resumen Normatividad Vancouver

En 1978 un pequeño grupo de directores de revistas médicas generales, se reunieron informalmente en Vancouver (Columbia Británica) para establecer las pautas relativas al formato de los manuscritos enviados a sus revistas. Este grupo llegó a ser conocido como el Grupo de Vancouver. Sus requisitos de uniformidad para los manuscritos, incluidos los formatos para las referencias bibliográficas desarrollados por la Biblioteca Nacional de Medicina de los Estados Unidos, fueron publicados por vez primera en 1979. El Grupo de Vancouver creció y evolucionó para convertirse en el Comité Internacional de Directores de Revistas Médicas (CIDRM), que se reúne anualmente y que, poco a poco, ha ido ampliando los temas estudiados

### REQUISITOS PARA LA REMISIÓN DE MANUSCRITOS

Resumen de los Requisitos técnicos

- \* El artículo se mecanografiará a doble espacio en su totalidad.
- \* Se iniciará una nueva página para cada apartado.
- \* Se seguirá el siguiente orden: página del título, resumen y palabras clave, texto, agradecimientos, bibliografía, tablas (cada una en una página distinta), y leyendas.
- \* Las figuras (dibujos o fotos sueltas, sin montar o pegar) no serán superiores a 203 x 254 mm (8 x 10 pulgadas).
- \* Se incluirán los permisos para reproducir material que haya sido anteriormente publicado o para hacer uso de figuras que pudieran servir para identificar a personas.

\* Se enviará el documento de cesión de los derechos de autor y otros documentos que sean necesarios para la publicación.

\* Se enviará el número requerido de copias del trabajo.

\* Se guardará copia de todo el material remitido a una revista.

### **Preparación del manuscrito**

El texto de los artículos sobre trabajos experimentales o de observación normalmente, aunque no de forma obligatoria, se dividirá en apartados con los siguientes encabezamientos: Introducción, Métodos, Resultados y Discusión. Se podría dar la necesidad de emplear subtítulos dentro de algunas secciones pertenecientes a artículos de gran extensión con objeto de aclarar su contenido (especialmente en las secciones de Resultados y Discusión). Otro tipo de trabajos, como las revisiones, editoriales e informes sobre casos médicos, es probable que necesiten otro tipo de formato. Los autores deberán consultar las normas de cada revista para más información.

### **Manuscritos en disquete**

Para los trabajos que están próximos a ser aceptados para su publicación, algunas revistas piden a los autores que envíen una copia en soporte informático (disquete); se suelen admitir gran variedad de procesadores de texto o archivos ASCII (American Standard Code for Information Interchange).

Cuando se envíe el disquete los autores deberán:

\* Asegurarse de incluir una copia impresa en papel de la misma versión del artículo que contiene el disquete.

\* Se archivará en el disquete únicamente la versión más reciente del trabajo.

\* Se nombrará el fichero de forma clara.



- \* Se etiquetará el disquete haciendo constar el nombre y formato del fichero y
- \* Se suministrará información acerca del ordenador y programa utilizados.

Los autores deberán consultar las instrucciones de la revista en lo relativo a formatos aceptados, convenciones para nombrar archivos, número de copias a entregar y cualquier otro aspecto.

### **Referencias bibliográficas**

Las referencias se numerarán de manera correlativa según el orden en el que aparecen por primera vez en el texto. Se identificarán en el texto, tablas y leyendas mediante números arábigos entre paréntesis. Las referencias que se citan sólo en las tablas o en las leyendas de las figuras se numerarán de acuerdo con el orden establecido por la primera identificación dentro del texto de cada tabla o figura.

El autor deberá comprobar las referencias cotejándolas con los documentos originales.

El estilo de los "Requisitos de Uniformidad" (estilo Vancouver) se basa en su mayor parte en un estilo estándar ANSI adaptado por la NLM para sus bases de datos. En los puntos donde el estilo Vancouver difiere del estilo utilizado por la NLM, se ha hecho referencia a ello, explicando en qué consiste la diferencia.



**CAPÍTULO III****Método**

Los pasos que se realizaron en este trabajo fueron los siguientes:

- Comenzar con la investigación bibliográfica más cercana, que son universidades, maestros y conocidos evaluadores; en donde hay obtener la mayor cantidad de bibliografía de cada uno. Ya que son las fuentes de información que se pueden consultar físicamente y cerciorarse de su contenido.
- Posteriormente se realizan las consultas en internet y a conocidos que estuvieran fuera del estado y de otros países, buscando instituciones educativas en las que tengan una biblioteca electrónica para así poder hacer consultas desde internet.
- Después se clasificaron los temas que actualmente son más utilizados en la valuación. Estos temas se manejan de una forma general, evitando las subcategorías para evitar conflictos de que si un tema está colocado en la categoría o sub categoría correcta y también para la facilitación de correcciones si es se diera la necesidad.
- Ya después de clasificar los temas por categorías, se realiza una organización de estos agrupándolos en Libros, Tesis, Páginas de Internet y otras fuentes de información.
- Después se crea una tabla para tener un orden en la información. Los datos que se incluyen en esta tabla del compendio se decidieron a partir del "El Manual para Presentación de Anteproyectos e Informes de Investigación" de Corina Schmelkes.
- Ya por último se empieza a vaciar la información que se tenga ya clasificada dentro de la tabla.

## CAPÍTULO IV

### BIBLIOGRAFÍA

Según el Real Diccionario de la Lengua Española; define como bibliografía a la relación o al catalogo de libros escritos referentes a una materia determinada.

#### Metodológicas

Se enfoca a las metodologías y sus aplicaciones así como técnicas o procesos para la valuación en todas sus ramas

#### Inmobiliarias

Se enfocan principalmente a cuestiones urbanas, ya sea cuestiones de edificación o de predios que se localicen dentro de las manchas urbanas o que se consideren ya parte de la mancha urbana por cuestiones de los planes de desarrollo de esta de cada ciudad.

#### Agropecuario

Se enfocan a las áreas referentes a la agricultura, tanto de vegetales y frutas del tipo perene y anual; también de animales del campo; de extensiones de tierra tanto cultivable, no cultivable, y demás actividades relacionada, así como la industria y edificaciones que esté ligada a esta.



### **Maquinaria y equipo**

Se enfoca en las áreas referentes a toda la maquinaria y equipo tanto mobiliario como electrónico.

### **Arte**

Se enfocan a las áreas artísticas de cualquier índole como pudieran ser pinturas, murales, estatuas, objetos musicales, etc., exceptuando las del tipo inmobiliario, ya que estas se consideraran como inmuebles.

### **Administración y finanzas**

Se enfocan a las áreas de administración y matemática-financiera,

### **Textos básicos**

Se enfocan las áreas de introducción a la valuación, así como términos, principios, criterios y ética valuatoria.

### **Otros**

Documentación por clasificar o que no entra en ninguna de las clasificaciones anteriores.



## Guía de uso del Compendio Documental

La forma de utilización de este compendio bibliográfico es sencilla, y explica aquí su forma de uso.

Primeramente hay que analizar el tema que se vaya a buscar, y analizar si esta cae en una o más categorías de las que aquí se presentan, para así evitar perder tiempo en categorías que no aplican en nuestro tema de búsqueda. Ejemplo: si se busca un tema relacionado a maquinaria de campo o agrícola, se tendría que investigar primeramente en el tema de Agropecuario y en el tema de Maquinaria y Equipo.

Posteriormente habría que analizar los títulos que se presentan; estos van en orden alfabético como primera clasificación y posteriormente se clasifican por el tipo de elemento, ya sean libros, tesis, páginas web, etc.

Tras haber analizado los temas y seleccionar los que nos van a ser útiles, se tiene que revisar en donde están localizados para su consulta o adquisición.

Se recomienda tener cuidado con las palabras con las que se están planteando hacer la búsqueda, ya que pudiera darse el caso de que el documento que buscamos este con palabras similares o contradictorias.

Hay que procurar que la información que se presenta en este documento, pudiera no estar en la clasificación esperada, a lo cual es necesario que se busque en más de una de las clasificaciones que se presentan.

Si el documento que se busca no tiene "localización", se quiere indicar que se encuentran en manos de un particular.

Algunas documentaciones son extranjeras fueron obtenidas por medio de consultas electrónicas, pero no se me permitió tener una copia; por lo cual es necesario que se pongan en contacto con gente de aquel país para poder conseguirlas o preferentemente hacer visita.



**Compendio Documental**

**Metodológicas**

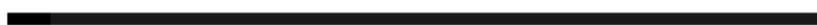
No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
1	Appraisal reporting techniques	American Institute of Real Estate Appraisers	Libro	1951		Estados Unidos	
2	El Avalúo de los bienes raíces	Antonio Antuñano Iturbide	Libro	2005	www.libreriasdecrystal.com.mx		Esta obra aborda los principales enfoques de los que se compone la valuación: Contiene tablas estadísticas con datos útiles para agilizar el proceso de valuación. Una verdadera obra de consulta para funcionarios públicos de oficinas catastrales, administradores de empresas que buscan adquirir inmuebles, corredores de bienes raíces que quieran conocer el valor de los inmuebles que tengan en cartera, ingenieros y arquitectos que requieran saber cómo obtener el valor de los inmuebles en los que estén trabajando. Útil también para cursos universitarios o programas de maestría en escuelas de ingeniería y arquitectura.
3	Estudio práctico del método de valuación de inventarios denominado UEPS monetario.	Roberto A. Muñoz Narváez.	Libro	1987	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
4	Formulación y evaluación de proyectos de inversión para valuadores	Rafael Ortiz González	Libro	2004		España	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
5	Introducción a la valuación	Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación A.C.	Libro			México	
6	Manual de Valuación Inmobiliaria, Tomo 1	Biblioteca Internacional de Especialidad Inmobiliaria	Libro				
7	Manual Práctico de la Intermediación Inmobiliaria	García Gil, Francisco Javier, García Nicolás, Luis Ángel	Libro	2006	<a href="http://www.casadellibro.com">www.casadellibro.com</a>	España	La publicación de este libro obedece al propósito de facilitar el desempeño de su cometido a quienes con carácter profesional intervienen en una actividad que desborda o puede desbordar la mera tarea de aproximación de los futuros contratantes y provoca en su ejercicio, problemas y dificultades. La obra se estructura en cuatro partes: en la primera se analiza el contrato de mediación o corretaje inmobiliario; en la segunda, se consideran las relaciones del intermediario con los Tribunales de Justicia, con la Hacienda Pública y su colaboración con la Administración en materia de blanqueo de capitales; la tercera parte se dedica al estudio de las operaciones objeto de la actividad intermediadora; finalmente, la cuarta parte facilita al consultante unas nociones elementales en relación con el Registro de la Propiedad.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
8	Política de dividendos y Valuación de empresas	James E. Walter	Libro	1972	www.bibliotecacentral.uni.edu.pe		
9	Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling	Jonson Kane Linne	Libro	2004		Estados Unidos	
10	Propuestas metodológicas para valoración de inmuebles urbanos	Caridad y Ocerín, José María; Ceular Villamandos, Nuria; Núñez Tabales, Julia M.	Libro	2009	www.librosaulamagna.com	España	<p>Para la consecución del valor de los inmuebles puede aplicarse diferentes técnicas y criterios de valoración. Se van a considerar dos tipologías distintas y a distinguir tres procedimientos o métodos básicos de valoración inmobiliaria. Pueden clasificarse las valoraciones en dos tipos: administrativa y discrecional, consolidándose como ejes principales en los que se aglutinan los diferentes métodos existentes de valoración.</p> <p>Sea cual sea el tipo de valoración que se esté practicando, el tasador debe tener criterios propios y sólidos emanados de una buena base de formación en valores inmobiliarios. En determinadas ocasiones deberá atenerse, que no someterse, a unas normas, y, en otras, deberá atender, que no olvidar, aquellas normas que aun sin ser de obligado cumplimiento, entren a formar parte de la cultura de todo tasador. En cuanto a los procedimientos básicos de valoración inmobiliaria puede señalarse que el conocimiento del valor de un inmueble se puede plantear en principio de dos formas distintas: una desintegrada y otra global</p>
11	Reglamento General de Valuaciones	Pasquel Ormaza Francisco	Libro	1987	www.bibliotecacentral.uni.edu.pe	Perú	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
12	Técnicas del Avalúo inmobiliario	William L. Ventolo Jr. / Martha R. Williams	Libro	1999		México	Es una guía poderosa para valorar objetiva y profesionalmente un bien raíz. Obra excelente y practica que no debe faltar en las oficinas de directores de empresas inmobiliarias, abogados, financistas, personal relacionado con las áreas de venta, inversionistas y propietarios de bienes raíces, este libro es una herramienta exhaustiva y de fácil comprensión para estimar los costos de una propiedad para utilizando los tres métodos más empleados por valuadores profesionales. De amplia información a la que se le han añadido una serie de formas correctamente organizadas para recoger datos valiosos que repercuten en el precio final de la propiedad, Técnicas del avalúo inmobiliario ciertamente ayudara al intermediario en operaciones de bienes raíces a servir de mejor manera a sus clientes y obtener un mayor beneficio de la transacción.
13	The appraisal or Real Estate	American Institute of Real Estate Appraisers	Libro	1952		Estados Unidos	
14	Valuación de Bienes Inmuebles Teoría Básica - Principios	Leoncio Angulo V.	Libro		Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación A.C.	México	
15	Valoración de empresas	Pablo Fernández	Libro	1999		España	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
16	Valoración de empresas en la practica	Francisco J. López Lubian / Walter De Luna Butz	Libro	2001		España	
17	Valuación de empresas: metodología para su aplicación	María Luisa Saavedra García	Libro	2008	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
18	Valuación de empresas: Proceso y metodología	Carlos Siu Villa nueva	Libro	2008	Universidad Autónoma de Zacatecas / Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
19	Valuación Moderna	CABIN	Libro	1991		México	
20	Valuación: Conceptos y aplicaciones a practicas	Erich Helfert	Libro	1973	www.bibliotecacentral.uni.edu.pe		
21	Valuaciones; rural, industrial y urbana	Carlos Argañaraz	Libro	1992	Universidad Nacional Mayor de San Marcos / www.sisbib.unmsm.edu.pe	Argentina	
22	Valuing Small Businesses and Professional Practices	Pratt Shannon P. / Reyly Robert F.	Libro	1998			



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
23	Análisis comparativo de métodos para el cálculo de tasas de capitalización en locales comerciales.	Juan Carlos Medina Macías	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Implementar un análisis comparativo de métodos para el cálculo de tasas de capitalización aplicables en el enfoque de ingresos, que validen la certidumbre que proporcionan cada uno de ellos y den confianza en la aplicación de dichas tasas.
24	Análisis y Determinación de partidas y aspectos legales al método residual que influyen en el valor de los fraccionamientos de tipo popular en los municipios de Aguascalientes y Jesús María.	Joel Armando Sánchez Reyes	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Obtener una metodología confiable para estimar el valor residual, de los terrenos sub-urbanos, susceptibles a urbanización, para crear fraccionamientos de tipo popular en los municipios de Aguascalientes y Jesús María.
25	Aplicación del método de capitalización de la productividad en la valuación de terrenos agropecuarios.	Juan Carlos Díaz López	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Proporcionar una metodología que facilite al perito valuador la ejecución de los avalúos de terrenos agropecuarios en el estado de Aguascalientes aplicado el Método de Capitalización de la Productividad, revisando cada uno de los elementos que intervienen en el análisis, basados en la información económica y agrológica recabada para determinar la rentabilidad de los predios agropecuarios en función de los rendimientos promedio de los productos sembrados y de la tasa de capitalización seleccionada.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
26	Aplicación del método estadístico para el cálculo del valor de la vivienda de interés social en Cuernavaca.	Carlos Fernando Mancillas Moyshent / Aurelio Toledo Velasco.	Tesis	2001	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
27	Aplicación del modelo estadístico intervalo de confianza: para obtener las tasas de capitalización de mercado, casas habitación, departamentos, oficinas y bodegas.	Álvaro Montes Gómez Daza.	Tesis	2001	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
28	Avalúos para un anteproyecto: mayor y mejor uso del Centro Comercial Plaza Condesa, Acapulco, Gro.	Raúl R. Muñozuri Castillo.	Tesis	2003	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
29	Coeficiente de variación en el valor de los inmuebles para la zona de influencia del nuevo Hospital Miguel Hidalgo.	Rafael Martínez Delgado	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	El objeto de la presente investigación fue realizar un estudio para detectar el impacto que sufrirá el valor de los inmuebles de las zonas aledañas, por la construcción del nuevo Hospital Miguel Hidalgo en el área de los ex talleres del ferrocarril de la ciudad de Aguascalientes, tomando como base el estudio longitudinal, complementándolo con información estadística, sondeos exploratorios y un estudio descriptivo, de donde se planteó el problema generador: ¿Cómo determinar la variación en el valor de inmuebles de la zona aledaña a los ex talleres del ferrocarril por la construcción del nuevo Hospital Miguel Hidalgo?
30	Definición de un modelo de ecuaciones estructurales en la estimación del valor comercial de inmuebles en la ciudad de Aguascalientes.	Miguel Ramos Parra	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	En el presente trabajo: Se definirá un modelo de ecuaciones estructurales en la estimación del valor comercial de inmuebles en la ciudad de Aguascalientes. Se identificarán las variables principales involucradas en la obtención del valor comercial en inmuebles en la ciudad de Aguascalientes. Se obtendrá la información relevante en las variables involucradas. Se identificarán los factores que están relacionados con el valor comercial de inmuebles en Aguascalientes.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
31	Determinación de la ecuación de la demanda de locales comerciales por el método de regresión lineal múltiple aplicado al conjunto comercial "El Campanario Plaza Comercial".	Noé Darío Valadez Reyes	Tesis	2004	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Obtener una ecuación de la demanda, por medio de un mecanismo en el que se pueden involucrar los factores o variables económicas para una zona de locales comerciales definida y que pueda sentar las bases tanto, para la obtención del valor unitario de mercado del sujeto valuado, como para la obtención de ecuaciones en otras zonas comerciales o de inmuebles con características específicas.
32	Determinación del valor de mercado de suelo en la zona oriente de la ciudad de Aguascalientes, mediante el uso del método estadístico aplicado asignándole al resultado un determinado grado de confianza.	Juan Pedro Muñoz Ortega	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Determinar el rango de valores comerciales de predio ubicados en la zona oriente de la ciudad de Aguascalientes bajo el método estadístico con un 90% de confiabilidad.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
33	Diseño de un modelo estadístico aplicado a la investigación de mercado en la valuación inmobiliaria.	Francisco Gonzalo Vázquez Padilla.	Tesis	2001	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
34	El uso del análisis de grupos como herramienta para mejorar el método de homologación en caso casa-habitación tipo medio.	Víctor Manuel Hernández Alba	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Definir las variables a comprar y establecer un criterio para los factores de homogeneización en las variables a comparar mediante una tabla de calificaciones.
35	El valor de los inmuebles y el proyecto arquitectónico. Propuesta de instrumento para su ponderación en inmuebles tipo habitacional.	Miguel Ángel Barrera Velázquez	Tesis	2001	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Detectar y ponderar el impacto que tienen los aspectos del proyecto arquitectónico en el valor comercial de viviendas tipo medio y popular así como demostrar la pertinencia de incluirlo en el análisis valuatorio.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
36	El valor de reposición nuevo (VRN) como parámetro de valor de la vivienda económica construida en serie en el estado de Aguascalientes.	Noel Mata Atilano	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Aportar la herramienta (Manual de costos paramétricos) aplicable al Estado de Aguascalientes para obtener de manera veraz y confiable el Valor de Reposición nuevo y así permitir al valuador, el tener un parámetro de Estimación del valor de mercado de la vivienda económica que se está valuando.
37	El valuador como asesor : un campo de desarrollo profesional.	Héctor Pastor Cruz González / Humberto Romero y Barrera.	Tesis	2003	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
38	Estimación del valor comercial mediante la aplicación de modelo matemático en relación con las características físicas de casa habitación de interés social en la ciudad de Aguascalientes.	Alberto de Jesús Hernández Zamorano	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Verificar el valor comercial de una casa habitación de interés social por medio de métodos estadísticos.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
39	Estudio para calificar el proyecto arquitectónico o en el avalúo de inmuebles comerciales.	José Díaz Ríos	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Proporcionar un instrumento que facilite en el proceso valuatorio, la identificación, registro y clasificación de las variables del Proyecto Arquitectónico. Realizar un análisis que nos lleve a obtener metodológicamente factores que califiquen el Proyecto Arquitectónico de Inmuebles Comerciales en cada uno de los métodos o técnicas básicas de la valuación (COSTOS, INGRESOS Y MERCADO).
40	Estudio técnico de valores comerciales para el catastro municipal de Irapuato, Guanajuato.	Luis Chávez Fuentes / Víctor René Rocha González / Rigoberto Saldaña Cervantes.	Tesis	2003	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
41	Factor intercidades para cálculo del valor de reposición nuevo (VRN) en la zona centro del país.	Ricardo Alejandro de la Torre Romero	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Diseñar un instrumento o herramienta que nos permita homologar o unificar los costos del VRN por metro cuadrado de construcción de un inmueble determinado, tomando en cuenta las variaciones propias del mercado de los insumos de materiales del sitio donde tenga su ubicación, siendo ya considerado en el factor resultante, esto debido a que existen lugares donde los suministros por cuestiones de ubicación geográfica requieren de maniobras especiales y provocan retardos que encarecen los materiales.
42	Guía para el desarrollo de avalúos de empresas en marcha.	Luis David Pérez Castro / Octavio Hernández Contreras.	Tesis	2003	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
43	Herramientas de gestión de proyectos y valuación de inmuebles aplicadas en la recaudación tributaria municipal	Iván G. Calderón Guillermo	Tesis	2005	www.bibliotecacentral.uni.edu.pe	Perú	
44	Herramientas para estimar los costos de urbanización de fraccionamientos habitacionales en el estado de Aguascalientes aplicables al valor de reposición nuevo.	Ricardo López Rodríguez	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Implementar una base de datos para estimar y actualizar los costos de urbanización de diferentes calidades de fraccionamientos habitacionales en el estado de Aguascalientes.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
45	Implementación de un programa permanente de conservación técnica catastral para el municipio de Hermosillo, Sonora.	Jesús Omar Camorlinga Meza.	Tesis	2003	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
46	Instructivo para la valuación de predios y construcciones urbanas, Departamento de Obras Públicas y Catastro de Rio verde S.L.P.	Rodolfo Verastegui Nieto	Tesis	1984	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
47	Instrumento para la evaluación del proyecto arquitectónico y su ponderación en la valuación de viviendas unifamiliares	Fernando López Amaya	Tesis	1998	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	El objetivo del presente trabajo consiste en establecer una guía que facilite a los profesionales que tengan experiencia en proyectos arquitectónicos, la evaluación de la calidad del proyecto arquitectónico de viviendas unifamiliares, expresando en puntos (puntajes) que pueden (o son susceptibles de ) integrarse con el cálculo del valor físico de estas, y un marco de referencia claro y preciso que ayude a valuar de manera confiable, es decir obteniendo estimaciones de valor que independientemente de quien valúe sean consistentes (iguales o con diferencias de rangos pequeños) a aquellos profesionales de la valuación inmobiliaria, que no hayan tenido experiencia en la elaboración de proyectos arquitectónicos
48	Instrumento para obtener el factor de estado de conservación en la valuación de casa habitación tipo medio en la ciudad de Aguascalientes.	Francisco Javier Tapia Salazar	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Construir un instrumento para la estimación válida y confiable del factor de estado de conservación para su uso y aplicación en los avalúos de casa habitación de tipo medio en la ciudad de Aguascalientes es el objetivo del presente trabajo. Lo que se busca a través de este análisis es, precisamente tener la posibilidad de establecer los criterios necesarios para elaborar un instrumento que permita establecer una estimación más objetiva y confiable del factor de estado de conservación en casas tipo medio en el Estado de Aguascalientes respaldado con una puntuación claramente descrita, basada en los costos de reposición del bien inmueble, independientemente a la profesión o área de la valuación que ejerza.
49	La homologación de mercado en la valuación de locales comerciales.	José Martín Serna Pérez	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Desarrollar una metodología que con el apoyo del software sirva como herramienta fácil y sencilla para realizar la homologación y la valuación de inmuebles comerciales. La cual estará apoyada en la estadística para determinar que parámetros utilizar, atendiendo a la función del inmueble, para obtener un valor más real de cada construcción.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
50	Los métodos de valuación y su incidencia en los "estados financieros"	Nicolás Cervera Balcázar	Tesis	1969	Universidad Nacional Mayor de San Marcos / <a href="http://www.sisbib.unmsm.edu.pe">www.sisbib.unmsm.edu.pe</a>	Perú	
51	Manual de Valuación de Terrenos Urbanos.	María de Lourdes Martínez Barrientos	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Integrar el contenido esencial de un manual de valuación de terrenos, proponiendo un material didáctico que facilite la asimilación y práctica de conceptos y métodos y que sirva como referencia en la práctica profesional.
52	Metodología de valuación para predios urbanos de activos y otros bienes	David Cesar Espinoza Acosta	Tesis		<a href="http://www.bibliotecacentral.un.edu.pe">www.bibliotecacentral.un.edu.pe</a>	Perú	
53	Metodología para la determinación del valor unitario de suelo por áreas homogéneas, aplicada a la valuación catastral en la ciudad de San Luis Potosí.	Federico Aguilera Macías.	Tesis	2003	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
54	Metodología para obtener el valor residual de un terreno en breña susceptible de urbanizar para fraccionamiento habitacional en la ciudad de Salamanca, Guanajuato.	Roberto Fernando Calderón Parra / Olivia Pastrana López Guerrero / Alejandro Calderón Bravo.	Tesis	2000	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
55	Metodología para tasas de capitalización aplicable a locales comerciales	Norma Herlinda Aguilar Frías	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Diseñar y elaborar una metodología para el cálculo del valor de capitalización de rentas, fundamentadas en aspectos macroeconómicos y características particulares del inmueble a valorar, basada en investigación de mercado



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
56	Metodología para valuación de empresas pequeñas en operación.	Armando Cerdán Lira	Tesis	2002	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Analizar las metodologías existentes para valuar empresas y adecuarlas a empresas pequeñas en operación. Desarrollar una o varias metodologías que consideren los elementos tangibles e intangibles de una empresa pequeña para obtener su valor, con información que pueda obtenerse localmente. Desarrollar una metodología que estime el valor de una empresa pequeña por los tres enfoques que se aplican en Valuación. Establecer los criterios que permitan a partir de los resultados de valor obtenidos por los procedimientos propuestos, estimar el valor comercial de una empresa. Proponer una metodología con un amplio número de métodos que permitan a un valuador aplicar su criterio para seleccionar los adecuados para cada caso específico de valuación de una empresa en operación.
57	Metodología para valuar empresas medianas o pequeñas en operación. Caso: Club deportivo	José Guadalupe López Núñez	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Establecer una herramienta a partir de metodologías existentes en la valuación de grandes empresas en marcha aplicable a pequeñas y medianas empresas en operación
58	Metodología para valuar inmuebles ubicados dentro de un condominio habitacional tipo horizontal.	Francisco Álvarez Acosta	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	La implementación de un procedimiento metodológico tomando en cuenta todos los elementos que intervienen en un condominio horizontal, que agilice y ayude en el trabajo profesional de los valuadores, con ayuda de esta metodología los avalúos se efectuarán con un alto grado de confiabilidad, protegiendo así, los intereses de los usuarios. Para que el producto final que es el avalúo esté soportado adecuadamente, se debe contar con la ayuda de la metodología propuesta, aplicándola como una de las herramientas con las que cuente el valuador profesional en el desempeño de su trabajo.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
59	Metodología para valorar parques deportivos públicos propiedad de Gobierno.	Consuelo Alonso Medina	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Proponer una metodología para valorar parques deportivos públicos de los tres niveles gubernamentales con el propósito de conocer su valor real, para reestructura y/o re expresión de estados financieros, reevaluación de activos fijos y aseguramiento.
60	Modelo estadístico para determinar valores de mercado de casa habitación de alto valor en colonias residenciales en la ciudad de Cuernavaca Morelos	Eduardo Bastida Orozco / Gustavo Rangel Guzmán	Tesis	2001	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
61	Modelo para la obtención y aplicación de fórmula para la actualización masiva automática de los valores catastrales para el municipio de Aguascalientes	Guillermo Ramírez Muñiz	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	El objetivo que se alcanzara con el siguiente trabajo es el de obtener una formula matemática que considere varios factores que influyen en los valores inmobiliarios y que sirva como instrumento útil para la actualización masiva automática de los valores catastrales de los terrenos, para los predios urbanos del Municipio de Aguascalientes, llevando así los registros requeridos, en el fin de optimizar las acciones de Planeación, Desarrollo y Recaudación, en el marco de una política sana y equitativa, llevando a cabo los trabajos relacionados con la fijación del valor catastral de cada uno de los precios de manera masiva, evitando presiones que pudieran impedir la actualización y vigencia de los valores catastrales



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
62	Procedimientos de valuación aplicados en una industria de pisos vinílicos	Juan Blas Miranda Meruvia	Tesis	1973	Universidad Nacional Mayor de San Marcos / <a href="http://www.sisbib.unmsm.edu.pe">www.sisbib.unmsm.edu.pe</a>	Perú	
63	Procedimientos y usos de la hoja de cálculo en forma de avalúo.	Patricia González Reyna / Hugo López López.	Tesis	2000	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
64	Proceso para valorar locales comerciales con bajo índice de ocupación	Héctor Martín Jiménez Rivera	Tesis	2004	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Proponer un proceso valuatorio actual para determinar el valor comerciales de los locales de centros comerciales de barrio en condiciones de abandono. Diseñar y elaborar un proceso para el cálculo del valor de locales comerciales que por diversas causas han estado desocupadas por largos periodos de tiempo y están en una situación de grave deterioro físico.
65	Programa asistido por computadora bajo ambiente 123 V5W de Lotus, para valuación de terrenos en breña por el método residual.	Roberto G. Nava.	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
66	Propuesta de apuntes para la asignatura de valuación de inmuebles, para las carreras de ingeniería civil y arquitectura	Félix Noyola Vera.	Tesis	2000	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
67	Propuesta de formato para la valuación de pistas áreas.	Héctor Santana Hernández.	Tesis	2003	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
68	Propuesta de Método de Valuación por comparación de mercado, de Bienes Inmuebles residenciales no similares por Homologación de ventas	Hugo Saucedo Acosta	Tesis	1998	Universidad de Colima	México	Proporcionar una metodología para los valuadores, como alternativa para encontrar a través de Comparación de Mercado con proceso de homologación o ajustes , el valor de un bien inmueble habitacional con características no similares a los bienes comparables



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
69	Propuesta de metodología para el enfoque de capitalización de rentas en la valuación de inmuebles urbanos.	Leoncio Angulo Valenzuela.	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
70	Propuesta de modelo matemático para estimar el Valor Comercial en relación con el Valor Físico de las casas de interés social en la ciudad de Mérida Yucatán	Edgar de Jesús Conde Valdez / Sánchez Ricalde Guibalde	Tesis	2003	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
71	Propuesta de tasas aplicables para el cobro de contribuciones de la propiedad inmobiliaria sobre la base de valores comerciales.	Rafael Arredondo Gutiérrez / Adolfo Güemes González / Rodolfo Martínez Martínez.	Tesis	2000	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
72	Propuesta de un modelo de plan de estudios polivalente del posgrado en valuación	Fidel Álvarez González	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
73	Técnica de valuación de empresas para efectos de transferencia de acciones	Ernesto bocanegra Cisneros	Tesis	1974	Universidad Nacional Mayor de San Marcos / <a href="http://www.sisbib.unmsm.edu.pe">www.sisbib.unmsm.edu.pe</a>	Perú	
74	Valuación de proyectos de inversión para la construcción de naves industriales	Francisco Javier Gutiérrez Padilla	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Elaborar una metodología, para el análisis de este y futuros proyectos de inversión, enfocados a la construcción de naves industriales, determinando la conveniencia de utilizar arrendamiento, analizando las consecuencias financieras, legales y fiscales que se tienen al utilizar este tipo de instrumentos, partiendo del punto de que, para este tipo de proyectos se pueden reinvertir las utilidades de los socios o adquirir fuentes de financiamiento externas
75	El método valuatorio	José Antonio Hagg Hagg	WEB	2003	<a href="http://www.inmobiliare.com">www.inmobiliare.com</a>	México	
76	Métodos estadísticos aplicados a la valuación de bienes inmuebles	Colegio de Ingenieros de Venezuela		2004	Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela	Venezuela	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
77	Nuevos métodos de valuación: Modelos multicriterios	Jerónimo Aznar Beller / Francisco Guijarro Martínez		2005	www.valoracionmulticriterios.upv.es	España	
78	Técnicas cuantitativas para el estudio del mercado	Abelardo Paniagua Z.		1990		México	
79	Técnicas de valuación de puestos y su aplicación en la empresa	Pedro Jaime Landreros Tijerina		1972	Universidad Autónoma de Nuevo León	México	



Inmobiliarias

No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
1	Análisis y valuación de negocios: mediante estados financieros	Krishna G. Palepu	Libro	2002	www.bibliotecacentral.uni.edu.pe	México	
2	Bienes Raíces	Dominique Achour/ Gonzalo Castañeda	Libro	1992		Canadá	
3	Costo por metro cuadrado; sistema de apoyo para la valuación inmobiliaria	Bimsa	Libro	2006		México	
4	Homologación de inmuebles comparables en el enfoque de mercado	Cuellar Ulloa Luis F.	Libro	1995		México	
5	La especulación Inmobiliaria	Ítalo Calvino	Libro	1981		España	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
6	La valuación de inmuebles	Juan Manuel Bravo Armero	Libro				
7	La Valoración Inmobiliaria	Pere González Nebreda	Libro	2006	www.zaralibro.com	España	<p>El Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, quería que "La valoración inmobiliaria: teoría y práctica" fuese una guía que proporcionase a los arquitectos las herramientas necesarias para analizar, valorar y redactar el correspondiente informe de tasación de cualquier valoración, por difícil y compleja que sea. También es de utilidad para otras profesiones que comparten esa competencia.</p> <p>La valoración inmobiliaria en sus diversos aspectos (mercantil, hipotecario, urbanístico, expropiatorio y fiscal) tiene una importancia cada vez mayor en la actividad profesional de arquitectos, arquitectos técnicos, abogados, ingenieros, economistas, profesionales inmobiliarios, API y otros.</p> <p>Este libro pretende contribuir, de una forma clara, a la explicación de los conceptos teóricos; así como de su aplicación práctica en los numerosos ejemplos que se recogen en él</p>
8	Precios hedónicos e índices de precios de viviendas	Daniela Desormeaux / Facundo Pinguillen	Libro	2003	Cámara Chilena de la Construcción	Chile	
9	Principios de la valuación de Bienes Raíces Residenciales	Lyon Robert L. / Ted C. Jones / Curtis A Jennings	Libro	1983			



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
10	Property Appraisal and Assessment Administration	The International Association of Assessing Officers	Libro	1990		Estados Unidos	
11	Valoración Inmobiliaria	Emilio Medina Dávila Ponce de León	Libro	2003		España	En este libro se consagra al estudio teórico y práctico de la valoración de todo tipo de bien inmueble de naturaleza urbana en los mercados primario y secundario, ya se encuentren en construcción o terminados y su uso sea exclusivo o mixto en urbanizaciones residenciales con parcela propia. Dentro del uso único, aquellos que se encuentren ligados a una explotación económica y los de oficina en renta. Terrenos urbanos, con proceso urbanístico consolidado, y cualquier otro tipo de aquellos asimilables a una explotación económica. También se estudia la valoración de determinados derechos que sobre ellos se pueden recaer.
12	Valuación Inmobiliaria	R. Javier Pulido Sánchez	Libro	1983	Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios A.C.	México	
13	Valuación Inmobiliaria, Tratados de Metodologías	Gonzalo E. Quiroga Cantú	Libro	2009		México	
14	Variabes del entorno intra-proyecto y de distribución en la valuación de condominios residenciales	Su Han Chan / Chin-Hering Michelle / Chu / George H. Lentz / Ko Wang	Libro	1998		Estados Unidos	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
15	Valuación Comercial de Inmuebles, Manual Practico		Libro		www.editorialbuenasraices.mex.tl	México	"Valuación Comercial de Inmuebles", E-Book que contiene todo el proceso de valuación de un inmueble cualquiera que este sea, desde la captura de la información básica del mismo, pasando por el análisis del mercado inmobiliario, tres métodos de valuación, ponderación de valores y conclusiones. Técnicas propias para determinar el valor del terreno, adicionales a las que se tienen partiendo de la investigación de mercado y valores catastrales. Se envían junto con el libro electrónico, formatos en Excel listos para utilizarse con las fórmulas ya editadas y preparado para impresión e inclusión del logotipo de su empresa
16	Actualización de valores comerciales y servicios públicos de colonias y avenidas principales del municipio de San Pedro Garza García, N.L.	Reynaldo J. Farías Montemayor.	Tesis	2001	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
17	Análisis de factores en avalúos en donde la relación "Construcción-Terreno" difiere al estándar	Juan Manuel Torres Escalante	Tesis	2002	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Desarrollar un estudio para conocer los factores que intervienen en la estimación de valor de un bien inmueble de uso habitacional, tipo medio alto y residencial cuando la relación "terreno-Construcción" difiere considerablemente de los comparables



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
18	Análisis de valor de un inmueble bajo el principio del mayor y mejor uso. Caso práctico: predio ubicado en Av. Aguascalientes Norte, propietario: Club de Golf Pulgas Pandas S.A. de C.V.	Pedro Becerra Vásquez	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Implementar un procedimiento de análisis de valoración de inmuebles en general bajo el principio del mayor y mejor uso que sirva como una herramienta de análisis más profunda para encontrar o confirmar las potencialidades físicas y económicas de los inmuebles.
19	Análisis retrospectivo de valores comerciales de predios habitacionales urbanos tipo medio ubicados en la ciudad de Aguascalientes: Modelo para pronóstico de valor durante el periodo 2002-2010	Héctor Daniel García Díaz	Tesis	2004	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Con las recientes modificaciones al Art. 115 Constitucional, los gobiernos municipales podrán captar mayores recursos económicos por concepto de impuesto predial ya que por disposición federal, los valores catastrales unitarios de suelo se igualarán a los de mercado. Por lo tanto, es necesario que los valores catastrales, como elemento integrante en el proceso de la valuación inmobiliaria, se homologuen a los comerciales. Las modificaciones mencionadas dan oportunidad a que los gobiernos de los estados, en coordinación con la autoridad municipal, antes de diciembre del 2001, iguales dichos valores. El objeto de estudio del presente trabajo, es el valor comercial/catastral de los predios habitacionales urbanos de tipo medio que se localizan en la ciudad de Aguascalientes.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
20	Análisis y valuación de espacios públicos	José Antonio Ramírez Flores	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Desarrollar una metodología para medir los impactos de las Variables de los Espacios Urbanos Públicos y su contagio espacial en el Valor de Inmuebles colindantes
21	Aplicación de la regresión lineal múltiple al cálculo del valor de mercado de bienes inmuebles.	Juan Carlos Haro Campos	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Aplicar el método estadístico de regresión lineal múltiple al cálculo del valor de mercado de bienes inmuebles mediante el diseño de un programa de cálculo en Excel.
22	Características y métodos para la valuación de inmuebles	Maricela Gómez Herrera	Tesis	1988	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
23	Como estimar el valor de una vivienda residencial a través de un enfoque cualitativo	Gerardo Jiménez Alatorre	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Estructurar y delimitar que atributos intangibles para diseñar un enfoque diferente a los ya conocidos, que permita incorporar de una manera confiable, estos atributos, en la estimación del valor de una vivienda residencial. Delimitar que atributos pueden considerarse cualitativos en una vivienda residencial. Utilizar de manera ordenada y metódica estos atributos para la construcción del modelo que permitirá estimar el valor de una vivienda residencial. Ofrecer al valuador una metodología confiable que le permita estimar el valor de una vivienda residencial a partir de sus atributos intangibles determinados y enmarcados. Aportar al valuador un enfoque diferente de valor que, sumado a los otros enfoques le permitirá ampliar su campo de alternativas en la toma de decisión para la conclusión del valor en un avalúo.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
24	Como influye el establecimiento de la capital del estado y poderes gubernamentales en el valor de la tierra para uso comercial.	María Laura Dávila Tejada	Tesis	2003	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
25	Criterios sobre la valuación de inmuebles en la ciudad de San Luis Potosí	Alfa García Paz	Tesis	1980	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
26	Determinación de las técnicas de evaluación para un puesto de ataque, en el puerto comercial de Guaymas, Sonora.	Alejandro Abraham Ruíz.	Tesis	2002	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	



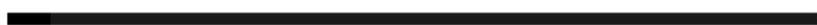
No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
27	Diferencia de valores (catastral y comercial) y su aplicación masiva y particular en los inmuebles.	Julio C. Amezcua Ilizaliturri / Joaquín Sandoval Vázquez.	Tesis	2001	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
28	Diseño de modelo estadístico para estimar valores de mercado de casas habitación en el Fracc. Los Nogales en Cd. Juárez, Chih.	Onésimo Carrasco Carrasco.	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
29	Diseño, construcción y evaluación de una casa bioclimática	María Silvia del Rocío Covarrubias Ruesga	Tesis		Universidad de Colima	México	Construir una casa climática y psicológicamente confortable que resuelva en cuanto al proyecto, las necesidades de una familia de tres personas. El proyecto deberá estar en armonía con su medio ambiente natural y artificial, el cual está ubicado en la cabecera municipal de Armería. Evaluar el funcionamiento de los sistemas pasivos de climatización adaptados
30	El Impacto del equipamiento Urbano en la Vivienda	Salvador Jiménez Ramírez	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Construir un instrumento de valuación que pondere diferentes aspectos del equipamiento urbano y su equilibrio /desequilibrio con el proyecto arquitectónico (por nivel socio económico)



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
31	El valor del suelo en la zona poniente de la ciudad de Aguascalientes como factor de diagnóstico para definir cambios en el uso de suelo.	David Hernández Durán	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Conocer los valores del suelo en el periodo de 1990-2004 en la franja poniente de la ciudad de Aguascalientes.
32	Estudio para calificar el proyecto arquitectónico o en el avalúo de inmuebles comerciales	José Díaz Ríos	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Proporcionar un instrumento que facilite en el proceso valuatorio la identificación, registro y clasificación de las variables del PA. Realizar un análisis que nos lleve metodológicamente factores que califiquen el PA de inmuebles Comerciales en cada uno de los métodos o técnicas básicas de la valuación (costos, ingresos y mercado)
33	Estudio para estimar el valor de mercado de una casa habitación tipo interés social en la unidad habitacional INFONAVIT "Insurgentes" (Fidel Velázquez) de la ciudad de Chetumal, QR.	Marco Polo Negrete Cetina.	Tesis	2001	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
34	Factores que atribuyen o demeritan valor a inmuebles que no cumplen con el programa de Desarrollo Urbano y Código Urbano.	Amada Pérez González	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Aportar una herramienta para el cálculo de factores resultado de la normatividad reflejada en su valor comercial tomando como criterio los puntos mínimos con que se deben cumplir según el Código Urbano y el Programa de Desarrollo Urbano para la conclusión del justo valor de mercado de inmuebles habitacionales clasificados como tipo medio.
35	Factores que impactan el valor de los inmuebles cercanos a la empresa J.M. Romo, inmueble irregular al Código Urbano.	Julio César Gaspar Ortega	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Determinar los factores que impactan en el valor de los inmuebles, en el Barrio El Encino de la ciudad de Aguascalientes, por la cercanía con la empresa J.M. Romo. Elaborar una tabla que nos determine el factor numérico a emplear al valor comercial del inmueble cercano a la empresa.
36	Homologación de las colonias y fraccionamientos de la ciudad de Durango.	María Luisa Pereda Reyes.	Tesis	2001	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
37	Identificación de variables que impactan el valor de inmuebles catalogados. Caso práctico: Inmuebles catalogados del pueblo mágico de Asientos, Aguascalientes.	Luis Jesús González Toledo	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	
38	Impacto de la rentabilidad del suelo y de los locales comerciales ubicados en el perímetro ferial durante la feria abrileña.	Jesús Muñoz Esparza	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Conocer el impacto de la rentabilidad del suelo y de los locales comerciales ubicados en el perímetro ferial durante este periodo de feria popular. Identificar los factores que afectan la rentabilidad, en el tiempo de la Feria Nacional de San Marcos en el perímetro ferial. Conocer los valores de arrendamiento en estas fiestas abrileñas y compararlos con las rentas del resto del año, de los mismos inmuebles en estudio por metro cuadrado.
39	Impacto de los pasos a desnivel en el valor comerciales de los locales comerciales ubicados cerca de ellos	José de Jesús Orenday Carrillo	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
40	Impacto en el valor comercial de casas habitación cercana a instituciones de educación básica.	Manuel Andrei Murillo Méndez	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Se cumplió el objetivo principal de determinar el coeficiente que refleje de manera cuantitativa el hecho mencionado que a la información suficiente para que los profesionales de la valuación la consideren en los futuros avalúos que les demande el cliente y estén situados al menos en la zona de estudio de esta investigación.
41	Impacto en el valor comercial de los locales comerciales por la restricción a estacionamiento en la Av. Adolfo López Mateos en el tramo que comprende de la calle Josefa Ortiz de Domínguez hasta la calle José F. Elizondo.	José Luis Herrera Mancebo del Castillo	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Que al término de la investigación se conozca el grado de impacto del valor comercial de los locales comerciales por la restricción a estacionamiento en la Av. Adolfo López Mateos en el tramo que comprende de la calle Josefa Ortiz de Domínguez hasta la calle José F. Elizondo



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
42	Impacto en el valor del terreno debido a la factibilidad de agua potable en la zona de La Condesa, Guadalupe Zacatecas.	Ricardo Carranza Gálvez	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Determinar una metodología que permita incorporar al avalúo de terreno en la zona de La Condesa (Guadalupe, Zac.) el costo de autorización y pago del derecho de factibilidad de agua potable, que reduzca la incertidumbre para el adquirente o inversionista y permita un mayor control de la relación costo/beneficio del proyecto de inversión.
43	Impacto que sufre el valor comercial en las casas habitación con la presencia de mercados ambulantes en las zonas de influencia.	Carlos Martínez Sánchez	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Conocer el impacto que producen los mercados ambulantes en el valor comercial de las casas habitación que se encuentran cercanas a ellos.
44	Influencia del autor en los Inmuebles Catalogados : Caso Refugio Reyes Rivas	Samuel Ibarra González	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Proporcionar una metodología que sirva para estimar el valor aproximado que puede representar un inmueble catalogado y construido por Refugio Reyes Rivas, declarado como patrimonio local
45	Introducción a la valuación de inmuebles	Gabriel Valerio Santos	Tesis	1978	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
46	Investigación y Análisis de los Factores que Determinan el Valor Comercial del Avalúo de un Inmueble Urbano	Alberto González Gutiérrez	Tesis	2001	Universidad de Colima	México	Obtener un factor único que nos dé el valor comercial de un bien considerando todos sus aspectos físicos, sociales, económicos y políticos; elementos claves que modifican y alteran dichos valores comerciales
47	La invasión de las áreas comunes, ha afectado negativamente la Deseabilidad, así como el Valor Comercial de los apartamentos en la Unidad Habitacional Pilar Blanco.	Filemón Medina Silva	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Conocer: Como ha afectado la invasión de las áreas comunes en el valor comercial de los apartamentos del Primer Sector de la Unidad Habitacional de Pilar Blanco. Qué tipos de problemas se generan con las ilícitas invasiones. Qué nivel hay de deseabilidad en estos apartamentos: entre las personas que viven en este fraccionamiento, en los ex habitantes de Pilar Blanco con respecto a su vivienda en este fraccionamiento, en los clientes potenciales el deseo de adquirir un apartamento en Pilar Blanco.
48	Las Mercancías Inmobiliarias	O. Terrazas	Tesis	1996	Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
49	Modelo estadístico para estimar valor de mercado de casas habitación tipo moderna mediana en el fraccionamiento La Campiña de Culiacán Sinaloa.	Adolfo Verdugo Verdugo.	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
50	Modelo estadístico para estimar valor de mercado de casas habitación tipo moderna mediana en el Fraccionamiento Las Quintas de Culiacán, Sinaloa.	Filiberto Sanz García.	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
51	Modelo estadístico para estimar valor de mercado de casas habitación tipo moderna mediana en la colonia Lomas de Guadalupe de Culiacán, Sinaloa.	Sergio Amado Mendoza Medrano.	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
52	Modelo estadístico para estimar valores de mercado de casas habitación de alto valor en colonias residenciales en la ciudad de Cuernavaca, Morelos.	Eduardo Bastida Oroscó / Gustavo Rangel Guzmán.	Tesis	2001	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	



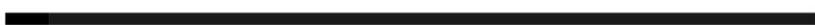
No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
53	Modelo estadístico para estimar valores de rentas de mercado de locales comerciales en el primer cuadro de la ciudad de Culiacán.	César Adolfo Bruschetta Altamirano	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
54	Modelo estadístico para estimar valores de rentas de mercado de locales comerciales en el primer cuadro de la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas.	Oscar Chapa González.	Tesis	2001	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	



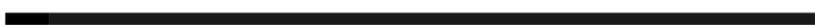
No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
55	Modelo estadístico para obtener el valor catastral de propiedad raíz para el municipio de Cuernavaca, Morelos.	Manuel Ocampo Rodríguez.	Tesis	2001	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
56	Modelo para Homologar Condominios Habitacionales y Estimar el Factor Comercial	Cecilia Yolanda Vega Ponce	Tesis	1998	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Investigar los factores que impactan la deseabilidad de los inmuebles habitacionales en condominios y proponer, a partir de estos factores un "Modelo de homologación" para estimar valor comercial de inmuebles habitacionales en condominio, verticales y horizontales, de tipo residencial, medio, popular y de interés social, considerando factores: financieros, administrativos, legales, del estado físico de la construcción, del proyecto arquitectónicos y de la deseabilidad de éste tipo de inmuebles, en ciudades medias hasta de un millón de habitantes, basado en el análisis de condominios habitacionales de tipo interés social, popular, medio y residencial, en la ciudad de Aguascalientes.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
57	Obtención de un factor por falla para su aplicación en el cálculo del valor comercial, en avalúos de terreno urbanos afectados por fallas geológicas, mediante el uso del método de decisión multicriterio "Proceso analítico jerárquico".	Leticia Isabel González del Moral	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Definir criterios para elaborar avalúos de terrenos afectados por fallas o grietas geológicas. Diseñar un instrumento metodológico para valuar terrenos afectados por grietas y fallas geológicas, que proporcione certidumbre y confiabilidad en el valor estimado.
58	Procedimiento para la determinación de valores promedio del suelo por tipo de colonias y fraccionamientos en la Ciudad de Mexicali, Baja California.	José Ángel Cuevas Sánchez	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
59	Restricción de Estacionamiento en Vía Pública y su impacto al valor comercial de los locales.	Adrián Paul Alonso Montoya	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	A partir de una investigación exploratoria y un análisis comparativo de avalúos, se encuentren los factores que han afectado los tres indicadores de valor: deseabilidad, rentabilidad y ventas, de los locales comerciales ubicados en dos zonas del centro de la ciudad de Aguascalientes, en las que se aplico una medida de restricción de estacionamiento en vía publica
60	Utilidad en la construcción y venta de la vivienda de tipo medio en la ciudad de Aguascalientes, en el primer semestre de 2007.	Elías Rangel Rodríguez	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Recopilar y analizar la información relevante para que los promotores de vivienda puedan obtener una utilidad justa al determinar el valor de venta de las viviendas de tipo medio.
61	Utilidad en la construcción y venta de la vivienda económica unifamiliar en la ciudad de Aguascalientes, en el primer semestre de 2007.	Pedro Rodríguez Sánchez	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Recabar, analizar y comparar información actualizada respecto a la construcción y venta de vivienda económica que permita verificar y comprobar que el precio de la misma no esté sobrevaluado o subvaluado. Proporcionar a los Promotores, Organizaciones Empresariales, Gubernamentales, Sindicales, Agentes Inmobiliarios y compradores independientes de vivienda económica, la información necesaria para determinar el valor justo y justificable para las operaciones conducentes de compra-venta.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
62	Valor comercial del suelo urbano desocupado en el norte de la ciudad de Aguascalientes. Caso: colonia Fátima.	Mario Alberto Franco Muñoz	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Estimar con mayor eficacia el valor comercial de los terrenos baldíos localizados en la colonia Fátima de la ciudad de Aguascalientes, considerando las variables de servicios y de regulación que se manejan en la valuación residual (análisis residual).
63	Valor de inmuebles afectados por zona federal.	María Virginia Bernal Martínez	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Conocer el impacto en el valor de inmuebles de propiedad privada, por estar localizados en cauces y/o zonas federales. Recopilar la legislación y normas relativas a las zonas federales de cauces, para que sea considerada por los valuadores, en caso de que un inmueble se encuentre en colindancia o en un arroyo. Dar a conocer la trayectoria de los ríos y arroyos que pasan por la ciudad de Aguascalientes, en diferentes épocas, con la finalidad de que sirva de referencia a los valuadores para ubicar a los predios que probablemente estén sobre zonas federales y hagan las consideraciones necesarias al momento de emitir un valor del inmueble.
64	Valor físico y Costo de la construcción: Propuesta de moldeo matemático para actualización	Juan Javier Amador Romo de Vivar	Tesis	2011	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Investigar el nivel de conocimiento de los valuadores de Aguascalientes respecto a costos y el impacto de las variaciones de estos costos en el valor físico (VNR). Construir índices (factores) de actualización de costos de la construcción que permitan estimaciones del valor físico (VNR) validas y confiables que eleven la significación y consistencia de los valores estimados para un mismo inmueble y que se integren en un instrumento para estimación de valor físico de uso estándar



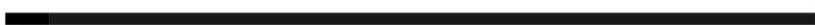
No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
65	Valores de referencia del suelo en zonas urbanas del D.F. Delegación Azcapotzalco.	Tirso Miguel Trápaga Maza.	Tesis	2000	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
66	Valuación de inmuebles	Norma Alicia López Murillo	Tesis	1985	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
67	Valuación de la Accesibilidad a la vivienda propia en lima metropolitana	Carlos Alfonso Zoeger Baca	Tesis		<a href="http://www.bibliotecacentral.un.edu.pe">www.bibliotecacentral.un.edu.pe</a>	Perú	
68	Valuación y fallas geológicas: Estimación del Valor de Inmuebles Afectados	Arturo Alejandro López Perales	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Conocer cuál es el efecto que se produce en el valor de los inmuebles afectados por las fallas y agrietamiento de la ciudad. Sistematizar y dar a conocer la información existente sobre las fallas geológicas y fracturas y los daños ocasionados a inmuebles por estas a la comunidad. Proponer criterios para fundamentar la estimación de valor cero de un inmueble afectado.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
69	VARIABLES para la clasificación de fraccionamientos habitacionales en la ciudad de Aguascalientes que permitan la estimación del valor de los inmuebles.	Francisco Javier Rodríguez Anaya	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Identificar las variables que son determinantes en la diferencia de valor para la reclasificación de fraccionamientos habitacionales en la ciudad de Aguascalientes, es decir, se probará por medio del modelo multicriterio AHP (Proceso Analítico Jerárquico) o ANP (Proceso Analítico de Red) si existen factores o variables determinantes que influyen en los valores del suelo de fraccionamientos o zonas habitacionales de una misma clasificación; en este caso concreto, de fraccionamientos habitacionales de interés social.
70	La teoría de la renta de la tierra: una propuesta para el caso urbano	Víctor H. Palacios Muñoz		1992		México	
71	Una aproximación a la valoración masiva de bienes inmuebles	José Antonio Jasso Castillo		2006	Universidad Autónoma de Nuevo León	México	
72	Valuación de empresas y creación de valor: nuevas formas de reportar sobre la creación de valor en las empresas	Instituto Mexicano de Ejecutivos en Finanzas: UNAM		2002	Universidad Nacional Autónoma de México	México	

**Agropecuario**

No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
1	Factores que intervienen en el valor comercial de predios ejidales irregulares de uso habitacional en el Municipio de Jesús María, Ags.	Jesús Alejandro Gutiérrez Macías	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Proponer un procedimiento sólido y confiable para calcular los factores que permitan determinar el valor de predios ejidales irregulares de uso habitacional, a partir del análisis de los parámetros que muestran mayor incidencia en el valor de inmuebles de este tipo, durante el proceso de transición de irregulares a regulares, en la zona de mayor desarrollo en el municipio de Jesús María, Aguascalientes.
2	Impacto de la modernización del Distrito de Riego No. 1 de Pabellón de Arteaga, Ags., en el Valor Comercial de los Terreno Agrícolas.	José Luis Rodríguez Hernández	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Impacto de la modernización del Distrito de Riego No. 1 de Pabellón de Arteaga, Ags., en el Valor Comercial de los Terreno Agrícolas.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
3	Propuesta metodológica para obtener el valor comercial de un invernadero agrícola.	Leoncio Angulo Valenzuela / José Augusto Erosa Vázquez / Gabriel Baqueiro Gómez Pedrozo.	Tesis	2001	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
4	Valuación de cultivos tropicales.	Jorge Zavala Arreola.	Tesis	1992	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
5	Valuación de terrenos con bancos de arena y análisis de los puntos a considerar para la estimación del valor de terrenos excavados	Mariano Vargas Martin	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	A partir del análisis de las condiciones actuales para la valuación de terrenos con bancos de arena proponer criterios y metodologías a seguir para estimar el valor de dichos terrenos



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
6	El sector forestal mexicano: paradojas de la explotación de un recurso natural	Roberto Escalante Semerena / Fidel Aroche Reyes		2000	Universidad Nacional Autónoma de México	México	Contenido: Los recursos forestales y su potencial en el desarrollo económico de México / Roberto I. Escalante Semerena, Fidel Aroche Reyes -- Una valuación económica de las actividades forestales en México : un enfoque estructural / Fidel Aroche Reyes -- Enriquecimiento de la selva con árboles nativos : un análisis de costo-beneficio con tres especies en Los Tuxtlas, Veracruz / Martin Ricker -- Gobernabilidad y manejo forestal sustentable : problemas y propuestas para el mejoramiento de los servicios técnicos forestales / Gonzalo Chápela -- Complejo forestal mexicano : principales retos / Lilia Domínguez Villalobos.



**Maquinaria y Equipo**

No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
1	Análisis de los factores que determinan el valor de la maquinaria del ramo metalmeccánica: Aplicación de un modelo estadístico.	Luis Octavio Anaya Villalpando	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	El objetivo de este trabajo es seleccionar y justificar criterios válidos para determinar el valor de la maquinaria metalmeccánica, así como la aplicación del modelo estadístico de regresión múltiple a tal estimación.
2	Comportamiento histórico de valor de terreno residencial en la zona norte de la ciudad de Aguascalientes en los últimos 25 años (1979-2003) y su relación con el tipo de cambio peso-dólar.	Cuauhtémoc Villalobos Llamas	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Valorar el comportamiento del precio del terreno residencial en la zona norte de la ciudad de Aguascalientes durante el periodo 1979-2003, en relación con el tipo de cambio peso-dólar estadounidense.

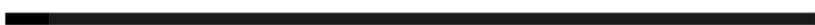


No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
3	Importancia de la valuación de inventarios aplicada a una empresa industrial dedicada al ensamblaje de artefactos eléctricos	Enofredo Solano Castañeda	Tesis	1974	Universidad Nacional Mayor de San Marcos / <a href="http://www.sisbib.unmsm.edu.pe">www.sisbib.unmsm.edu.pe</a>	Perú	
4	Valuación de un complejo industrial	Cesar A. Lugo Rivarola	Tesis	1971	<a href="http://www.bibliotecacentral.uni.edu.pe">www.bibliotecacentral.uni.edu.pe</a>	Perú	



Arte

No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
1	Valuación y Arte, un estudio de la situación actual en México.	Mariana Becerra Guillén	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	El objetivo principal de este estudio es generar un documento que permita a los evaluadores aproximarse a los referentes conceptuales, metodológicos y operativos de la valuación de obras de arte en México.



Textos Básicos

No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
1	Código de ética y de conducta	Federación de Colegios, Institutos y Sociedades de Valuación de la Republica Mexicana	Libro	2005		México	
2	Valuación: conceptos y aplicaciones practicas	Erich Helfert	Libro	1973	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
3	Calidad total en los servicios valuatorios	Alejandro Anaya Villalpando	Tesis	2002	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Analizar los criterios actuales sobre la calidad total en las organizaciones prestadoras de servicios, para incorporarlos mediante la práctica profesional, al mejoramiento continuo en el trabajo del valuador, contribuyendo a afrontar los retos de competitividad que se presentan en su vida profesional
4	Valuación inmobiliaria en México pasado, presente y futuro	David Aranda Sánchez	Tesis	2007	Universidad Autónoma de México	México	
5	Instituto de Administración y Avaluaos de Bienes Inmuebles		WEB		www.cabin.gob.mx	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
6	Colegio de valuadores de Aguascalientes		WEB		www.colegiovaluadoresags.com.mx		
7	Instituto Nacional de Valuación Agropecuaria y Forestal AC		WEB		www.invaf.org	México	
8	Revista inmobiliaria		WEB		www.revistainmobiliaria.com		
9	Indaabin		WEB		www.indaabin.gob.mx	México	
6	Colegio de valuadores de Aguascalientes		WEB		www.colegiovaluadoresags.com.mx		
10	Covea		WEB		www.covea.valuuaa.net	México	
11	Academia de valuadores		WEB		www.academiadevaluadores.org	México	
12	Principios en la práctica de la valuación y código de ética del instituto mexicano de valuación	Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación A.C.		1990	Instituto Mexicano de Valuación	México	

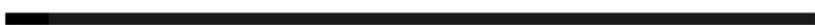


Administración y Finanzas

No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
1	Consolidación y combinación de estados financieros y valuación de inversiones permanentes en acciones : guía práctica del boletín B-8 versada	Román Martínez Liñán	Libro	2000	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
2	El sistema detallista: aspectos operativos, contables, financieros y fiscales como método de valuación y sistema de control de inventarios	Sion Soffer Ezra	Libro	2005	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
3	Impacto de la inflación en el sistema contable: (en la valuación e información)	Alfonso Franco Bolaños	Libro	1984	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
4	Inversión de bienes raíces: análisis y valuación de bienes raíces en el contexto mexicano	Dominique Achour / Gonzalo Castañeda	Libro	1997	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
5	Política de dividendos y valuación de empresas	James E. Walter	Libro	1972	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
6	Pro-yectos punto com: análisis de negocios, valuación financiera y puesta en marcha	Carlos Siu Villa nueva	Libro	2002	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
7	Análisis de variables físicas y económicas de viviendas de interés social financiadas por INFONAVIT.	María Teresa Vélez Sadurní.	Tesis	2000	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
8	Análisis y valuación de Grupo aeroportuario del sureste	Ricardo Álvarez Galindo	Tesis	2005	Universidad Anáhuac México Norte	México	Caso integrador para obtener el grado de Maestro en Finanzas
9	Análisis y valuación de puestos	Claudia Aurora Ulibarri Vidales / Silvia Lucina Reynoso Herrera	Tesis	1991	Universidad Anáhuac México Norte	México	Lic. en Actuaría
10	Aplicación de Visual Basic para la valuación de opciones	José Luis Espinoza Tlavera	Tesis	2002	Universidad Anáhuac México Norte	México	Lic. en Actuaría
11	Aplicación del método de Black y Scholes en la valuación de opciones	María del Carmen Zafrá Madrid	Tesis	1996	Universidad Anáhuac México Norte	México	Lic. en Actuaría
12	Caso real de la valuación de un complejo hotelero mexicano	María Elena Sánchez Fernández	Tesis	2010	Universidad Anáhuac México Norte	México	Caso integrador que para obtener el grado de Maestro en Finanzas



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
13	Compendio de información sobre valuación de puestos y evaluación del desempeño	Linda Ivonne Ioyo Nava	Tesis	1995	Universidad Anáhuac México Norte	México	Lic. en Administración de Empresas
14	Definición y valuación de un nuevo negocio "Santino, guardarropa exclusivo a la medida"	Luis Guillermo Malo Juvera Bravo	Tesis	2010	Universidad Anáhuac México Norte	México	Trabajo aplicativo que para obtener el grado de Maestro en Ingeniería de Gestión Empresarial
15	Empaques Ponderosa S.A de C.V.: reporte de valuación	Francisco Javier Salas Filsinger	Tesis	1999	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Maestría en Finanzas
16	Kohel Co. (A) valuación de una empresa privada	Adriana Segura Ponce	Tesis	2011	Universidad Anáhuac México Norte	México	Caso integrador que para obtener el grado de Maestro en Finanzas
17	La valuación de bienes inmuebles como actividad profesional del ingeniero civil	Alejandro tenorio Gasca	Tesis	2000	Universidad Anáhuac México Norte	México	Lic. en Ingeniería Civil



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
18	La valuación del clausurado económico del contrato colectivo y su repercusión en el personal no sindicalizado en una industria automotriz	Francisco García de Quevedo Pérez / Wexford James Tobin Cunningham	Tesis	1993	Universidad Anáhuac México Norte	México	Lic. en Relaciones Industriales
19	Modelo de valuación de proyectos de infraestructura carretera concesionada por el método de flujo de caja descontado	José María Zertuche Treviño	Tesis	1995	Universidad Anáhuac México Norte	México	Lic. en Actuaría
20	Modelo de valuación para estimar la relación precio-utilidad por acción de acciones comunes	María Estévez Martínez	Tesis	1981	Universidad Anáhuac México Norte	México	Lic. en Actuaría



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
21	Nuevas tendencias en valuación corporativa: el caso de Wal-Mart	Adina Chelminsky klip	Tesis	2002	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Maestría en Finanzas
22	Organización Soriana: Valuación	Raúl Varela Santillán	Tesis	1998	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Maestría en Métodos Matemáticos en Finanzas
23	Programación para valuación de opciones europeas y americanas utilizando árbol binominal	Priscilla Eugenia Trejo Licea	Tesis	2004	Universidad Anáhuac México Norte	México	Caso integrador para obtener el grado de Maestro en Ciencias Actuariales
24	Proyecto de valuación de la empresa Porcelanite	Francisco Javier Romero Moran	Tesis	1997	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Maestría en Finanzas
25	Reducción de varianza en la valuación de opciones euroasiáticas por medio del método Monte Carlo	Víctor Hugo Ibarra Mercado	Tesis	2004	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Maestría en Métodos Matemáticos en Finanzas
26	Richardson-Vicks 1985, Valuación financiera	Jackelin Lisete Lugo Ruiz	Tesis	2009	Universidad Anáhuac México Norte	México	Caso integrador que para obtener el grado de Maestro en Finanzas



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
27	Valuación financiera de Grupo Continental	Julio Mekdessi Karam	Tesis	2004	Universidad Anáhuac México Norte	México	Caso integrador para obtener el grado de Maestro en Finanzas
28	Valuación actuarial de planes privados de pensiones mediante el método de pronóstico	Ángel Jesús Casan Marcos	Tesis	1980	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Actuaría
29	Valuación actuarial de un plan de pensiones por jubilación con beneficio creciente no programado	Alberto García Martínez	Tesis	1990	Universidad Anáhuac México Norte	México	Lic. en Actuaría
30	Valuación actuarial del régimen de IVM, del seguro social ecuatoriano al 31 de Diciembre de 1985	Alejandro Bonilla García	Tesis	1993	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Actuaría



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
31	Valuación de derivados utilizando la propiedad predictiva del movimiento browniano	José Luis Romero Debernardi	Tesis	2003	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Actuaría
32	Valuación de esquemas de reducción de deuda externa	Javier Escobedo Villalón / Roberto Morgenster n Umansky	Tesis	1993	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Actuaría
33	Valuación de Franquicias de alimentos y Bebidas en México	Andrea Piccolo Brescacin	Tesis	2011	Universidad Anáhuac México Norte	México	Caso integrador que para obtener el grado de Maestro en Finanzas
34	Valuación de Franquicias de alimentos y Bebidas en México	Aldo Rodrigo Quiros Orozco	Tesis	2011	Universidad Anáhuac México Norte	México	Caso integrador que para obtener el grado de Maestro en Finanzas
35	Valuación de instrumentos derivados sobre catástrofes	Claudia Gabriela Flores González	Tesis	2000	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Maestría en Métodos Matemáticos en Finanzas
36	Valuación de inversiones inmobiliarias	Claudia Teruko Miyauchi Morí	Tesis	2008	Universidad Anáhuac México Norte	México	Caso integrador para obtener el grado de Maestro en Finanzas
37	Valuación de opciones	Carlos Alberto Macías Berrueta	Tesis	1999	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Actuaría



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
38	Valuación de opciones	María Ana Álvarez Neder	Tesis	1998	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Maestría en Métodos Matemáticos en Finanzas
39	Valuación de planes de opciones para empleados	Yolanda Jiménez Perdomo	Tesis	1995	Universidad Anáhuac México Norte	México	Lic. en Actuaría
40	Valuación de proyectos o alternativas de inversión reales bajo incertidumbre en el caso discreto: opciones reales	María del Pilar Gómez Rueda	Tesis	1999	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Actuaría
41	Valuación de un proyecto de inversión de una empresa productora de café	Christiane Aglot Cortes / María Alejandra Cárdenas Ortiz Monasterio	Tesis	2000	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Contaduría Pública
42	Valuación de una compañía de tratamiento de aguas residuales	Ramiro Rojo Hernández	Tesis	2010	Universidad Anáhuac México Norte	México	Caso integrador que para obtener el grado de Maestro en Finanzas



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
43	Valuación del precio de salida de la acción Genomma Lab Internacional	José Luis Ponce Orozco	Tesis	2009	Universidad Anáhuac México Norte	México	Proyecto aplicativo que para obtener el grado de Maestro en Finanzas
44	Valuación financiera BANCCI	Raúl Guerrero Meléndez	Tesis	1997	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Maestría en Métodos Matemáticos en Finanzas
45	Valuación Financiera corporativa de Hewlett-Packard	Ignacio Antonio Madrid Torres	Tesis	2008	Universidad Anáhuac México Norte	México	Caso integrador para obtener el grado de Maestro en Finanzas
46	Valuación financiera corporativa de Grupo Televisa S.A.B. de C.V.al 31 de diciembre del 2008	José Eduardo Ontiveros Morales	Tesis	2009	Universidad Anáhuac México Norte	México	Proyecto aplicativo para obtener el grado de Maestro en Economía y Negocios
47	Valuación financiera corporativa utilizando el modelo de flujos descontados: "Grupo Electra S.A. de C.V."	Miguel Ángel Martín Gamboa	Tesis	2003	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Maestría en Finanzas



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
48	Valuación financiera corporativa utilizando el modelo de flujos descontados: el caso de grupo Apasco S.A. de C.V.	José Enrique Ramírez Pérez	Tesis	2003	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Maestría en Finanzas
49	Valuación financiera de Coca-Cola FEMSA S.A. de C.V.	Daniela Sanromán González	Tesis	2007	Universidad Anáhuac México Norte	México	Proyecto aplicativo que para obtener el grado de Maestro en Finanzas
50	Valuación financiera de Comercializadora de Productos Básicos de México, S.A. de C.V., determinación del precio de la acción en su primera oferta publica	María Fátima Mira Hernández	Tesis	2009	Universidad Anáhuac México Norte	México	Caso integrador que para obtener el grado de Maestro en Finanzas



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
51	Valuación financiera del impacto derivado de la apertura en la telefonía local en Teléfonos de México S.A.	Julio Téllez Pérez	Tesis	1999	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Maestría en Finanzas
52	Valuación Financiera para determinar el valor de la empresa y el precio de la acción en diciembre de 1997 de Grupo Maseca S.A. de C.V. y subsidiarias (GIMSA)	Miriam Solarcsyk Livinkier	Tesis	1998	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Maestría en Métodos Matemáticos en Finanzas
53	Valuación financiera para determinar el valor de la empresa, y el precio de la acción en su primera oferta pública del Grupo Casa Autrey, S.A. de C.V.	Ely Shaolli Sitt	Tesis	1997	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Maestría en Finanzas



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
54	Valuación y métodos de optimización de portafolios de Cetes con tasa de interés estocásticas	Jorge Alberto Villalobos Montalbo	Tesis	2000	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Maestría en Métodos Matemáticos en Finanzas
55	Valuación, financiamiento y contabilización de la prima de antigüedad	Luis Rodolfo Huerta Rosas	Tesis	1997	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Actuaría
56	Valuación, industrias Nacobre	Cirilo Guzmán Florentino	Tesis	1997	Universidad Anáhuac México Norte	México	Tesis de Maestría en Finanzas
57	El Avalúo como herramienta de la Administración	Ricardo Hiram García Ortiz		2007	Universidad Autónoma de Nuevo León	México	
58	Sistema de valuación financiera	Bernadino Albino Cortes García		1975	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
59	Valuación financiera de asignaciones de recursos de capital	José Márquez Torres		1975	Universidad Nacional Autónoma de México	México	



Otros

No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
1	Biblioteca internacional de especialización inmobiliaria TOMOI	Varios autores	Libro	1990		México	
2	Compendio de Valuación 1	Alfredo Plazola Cisneros	Libro	2008	www.plazolaeditores.com	México	Historia de catastro en el mundo y México así como una descripción leve de los métodos de valuación
3	Control y valuación de inventarios	Carlos Morales Felgueres	Libro	1989	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
4	Impacto de la inflación en el sistema contable: en la valuación e información: re expresión de estados financieros B.7 y B.10.	Alfonso Franco Bolaños, René Mariani Ochoa.	Libro	1984	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
5	Income Property Valuation	Jeffrey D. Fisher / Robert S. Martin	Libro		American Society of Appraisers	Estados Unidos	



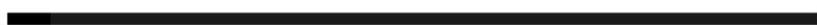
No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
6	La Administración de Inmuebles	Víctor J. Pereira Calero	Libro	1998		Estados Unidos	
7	La valuación de predios urbanos	Dobner Ebert / Horst Karl	Libro	1983		México	Esta obra estudia a los productos derivados financieros analizado sus fundamentos, características, importancia y valor, posteriormente se explica la arquitectura del mercado mexicano de derivados (mexder) ,el contrato de futuros de divisas abarcando sus características, valuación, mecánica de arbitraje y cobertura, los futuros de capitales y la valuación de bonos. Incluye también un análisis sobre los modelos de valuación financiera como son Black & schles, german-kohlhagen, Black 76 y cox-rubinstein. Asimismo se explican las medidas de sensibilidad de las opciones como delta, gamma, theta, vega y rho, además del modelo Montecarlo para valuar opciones. Por último se analizan los distintos perfiles riesgo-rendimiento, una explicación sobre la metodología tim's utilizada para el cálculo de márgenes y los swaps de tasas de interés y divisas. Dirigido a estudiantes de finanzas, ejecutivos y reguladores del sector financiero y personas que deseen la certificación de mexder.
8	Productos derivado financieros: instrumentos, valuación y cobertura de riesgos	Alfonso de Lara Haro	Libro	2006	Universidad Anahuac de Cancun / <a href="http://www.gandhi.com.mx">www.gandhi.com.mx</a>	México	
9	Teoría computativa para valuación objetiva de puestos	Antonio O. Cisneros	Libro	1972	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
10	Valuación de empresas y creación de valor	Instituto mexicano de ejecutivo de finanzas	Libro	2002		México	
11	Valuación Catastral y Valuación Comercial: Dos enfoques diferentes para propósitos distintos	Pérez Vega Hernán	Libro	1981			
12	Valuación de propiedades petroleras	Roberto L. Valverde	Libro	1953	Universidad Nacional Mayor de San Marcos / <a href="http://www.sisbib.unmsm.edu.pe">www.sisbib.unmsm.edu.pe</a>	Perú	
13	Valuación de puestos: Bases Objetivas para fijar escalas de salarios	E. Lanham	Libro	1967	<a href="http://www.bibliotecacentral.uni.edu.pe">www.bibliotecacentral.uni.edu.pe</a> / Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
14	Valuación económica del daño moral y psicológico: Daño a la Psiquis	Carlos Alberto Ghersi	Libro	2000	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	Argentina	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
15	Valuación y compensación objetivas de sueldos: guía practica para operar un sistema de salarios	Rafael Martin del Campo	Libro	1989	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
16	Actualización de valores catastrales de los inmuebles con uso habitacional de la cabecera municipal de Villa Hidalgo, Jalisco.	Faustino Iván Ramírez Reyna	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	
17	Alternativa de reubicar el Puerto de Salavery: evaluación del cierre y abandono del terminal Portuario de Salavery	Humberto Machaca Quispe	Tesis	2011	www.bibliotecacentral.uni.edu.pe	Perú	



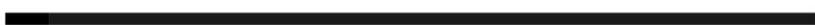
No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
18	Análisis de la valuación del inventario general de bienes inmuebles de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos	Alejandro Pedro Lau Neyra	Tesis	1972	Universidad Nacional Mayor de San Marcos / <a href="http://www.sisbib.unmsm.edu.pe">www.sisbib.unmsm.edu.pe</a>	Perú	
19	Análisis de valor de una unidad de riego con agua tratada	Jorge Alberto Castañeda Alvarado	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Evaluación económica del proyecto de construcción y operación de una unidad de riego con aguas tratadas de la Planta Tratadora de Aguas Residuales de Rincón de Romos. Establecer el costo medio a largo plazo para la operación de la misma.
20	Análisis histórico documental del impuesto predial 1992-1999, su relación con la valuación y su impacto en el desarrollo de los municipios del Estado de Aguascalientes	José Luis Romero Rivera	Tesis		Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	



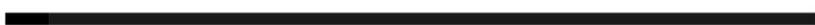
No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
21	Análisis y determinación de aranceles de terrenos urbanos de Lima Metropolitana	Carlos Alberto Solar Tapia	Tesis	1997	www.bibliotecacentral.uni.edu.pe	Perú	
22	Análisis y valuación de proyectos y su aplicación al diseño de un horno para producción continua de galletas	Alcides Reyes Leiva	Tesis		www.bibliotecacentral.uni.edu.pe	Perú	
23	Análisis y valuación de puestos y calificación de meritos para puestos de confianza en una empresa automotriz	Raúl Castañeda Flores	Tesis	1978	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
24	Análisis, control, valuación de inventarios	Manuel Chávez Santiago	Tesis	1965	Universidad Nacional Mayor de San Marcos / www.sisbib.unmsm.edu.pe	Perú	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
25	Anteproyecto de industrialización de los yacimientos de residual de la "Brea de Chumpi"	Jorge I. Rumiche Céspedes	Tesis	1966	www.bibliotecacentral.uni.edu.pe	Perú	
26	Aplicación del método del costo LIFO (last in first out) en la valuación de inventarios y sus repercusiones en las empresas	Pedro Sigifredo Zapata Barrientos	Tesis	1968	Universidad Nacional Mayor de San Marcos / www.sisbib.unmsm.edu.pe	Perú	
27	Aplicación mediante un modelo estadístico de los factores que determinan el valor catastral de un predio.	Isaías Duardo Martínez	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Proponer un modelo matemático como herramienta práctica y sencilla que de forma ágil permita determinar el valor catastral libre de interpretaciones personales o subjetivas en el análisis de los factores que inciden en él.
28	Capitalización de rentas en pesos corrientes	Salvador Martínez Viramontes	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Se presenta un modelo matemático que se sintetiza en una fórmula para calcular el valor presente de flujos en rentas netas futuras y el valor presente del importe de la venta de inmuebles al final de tiempo propuestos para recuperar la inversiones.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
29	Consideraciones generales que de manera enunciativa mas no limitativa se analizan previamente a la valuación de una franquicia.	María Angélica Urzua Macías	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Exponer de forma clara y precisa las condiciones generales que de manera enunciativa mas no limitativa se hacen de manera previa a la valuación, la recopilación de toda la información necesaria y una perspectiva amplia de los métodos que de manera más común se realizan en nuestro país para valuar una empresa en marcha, en este caso una franquicia.
30	Determinación de indicadores, índices y sus factores para el cálculo de valores catastrales. Caso: la ciudad de San Francisco de los Romo, Ags.	Luis Manuel Hernández de Lira	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Proponer un método para la determinación de sectores catastrales homogéneos, que por sus características externas e intrínsecas, así como de las condiciones intangibles, permitan llegar a estimar nuevos valores catastrales de una manera objetiva y profesional.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
31	Diferencias de valor entre avalúo bancario y valor de realización de venta de inmuebles en cartera bancaria tipo habitacional durante el primer semestre de 1998, periodo posterior a la crisis económica de 1994.	Francisco Montañez Córdova	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	
32	El cálculo de reservas minerales en la valuación de minas	Franco Venegas Hauxwell	Tesis		<a href="http://www.bibliotecacentral.uni.edu.pe">www.bibliotecacentral.uni.edu.pe</a>	Perú	
33	El impacto del valor del suelo debido a la construcción del libramiento carretero en la zona poniente de Aguascalientes	Ulises Sánchez de la Torre	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Conocer el valor de los terrenos, rentabilidad y uso del suelo a partir de la Construcción del Libramiento Carretero en la zona poniente de la Ciudad



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
34	El intangible en una empresa en el campo de la valuación.	Juan Antonio de la Rosa López	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Definir una postura teórica que permita entender el significado y plantear los criterios de análisis para la estimación del valor de los bienes intangibles. Así como establecer las condiciones y circunstancias que determinan la presencia de un activo intangible y la determinación aproximada del valor de ellos bajo las condiciones en que se plantea su existencia.
35	El método residual como base para valuación de terrenos de gran extensión.	José Fernando Javier Meza López.	Tesis	2000	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
36	El proceso de regeneración urbana de la zona ferrocarrilera y su proyección en el periodo de 2002 a 2007 en el valor de los predios de la colonia Santa Anita.	Gustavo Serna de Lara	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Determinar la modificación del valor de los predios ubicados en el Fraccionamiento Santa Anita como consecuencia del proceso de regeneración urbana que se está dando en la antigua zona ferrocarrilera.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
37	El proyecto arquitectónico como factor de ponderación del valor comercial en casa habitaciones: Estudio comparativo en tres niveles socioeconómicos.	Fernando Olivo Gaona	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Demostrar que el proyecto arquitectónico de una casa influye en el valor comercial y deseabilidad de la misma.
38	Emblema del Colegio de Valuadores de México.	Justino Beltrán Ayala / Alfonso Nazor / Joel Román Barrera.	Tesis	2001	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
39	Escala gráfica de afectación por grietas a los valores de los inmuebles en la ciudad de Aguascalientes, Ags.	Jorge Alberto González de la Parra	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Diseñar un método para valorar inmuebles afectados por grietas o fallas geológicas en la ciudad de Aguascalientes, concretamente los utilizados como casa habitación.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
40	Estado del conocimiento en torno a la subsidencia del suelo, la afectación a bienes inmuebles y los criterios para la estimación de valor seguidos por algunas entidades en el ámbito de la valuación habitacional y comercial en Aguascalientes.	César Enrique Peralta Plancarte	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Sistematizar y divulgar la información existente hasta la fecha sobre el fenómeno de la subsidencia del suelo en la ciudad de Aguascalientes para facilitar la toma de decisiones de manera soportada y rigurosa en el proceso de la estimación del valor de inmuebles dañados por este fenómeno.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
41	Estudio y componentes para la valuación de proyectos turísticos. Caso práctico: hotel ubicado en la Riviera Maya.	José de Jesús de Luna Rodríguez	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	El principal objetivo es determinar los componentes que nos permitan reunir la información para que de una manera sencilla y práctica podamos valuar un proyecto de inversión turística y determinar si es viable de acuerdo a su capacidad de pago para hacer frente a créditos requeridos. Con el caso práctico que se presenta en este trabajo se establecen los conceptos que deben formar el estudio, mostrando diferentes formas de analizar un proyecto de inversión y que le facilite a personas interesadas en la materia tener los elementos para determinar la rentabilidad de un proyecto y decidir de una manera confiable si el proyecto es viable y en qué condiciones, ya que se presenta un estudio en donde se hace un análisis completo de todos los factores que intervienen para el desarrollo del mismo. Se trata asimismo de la valuación integral de proyectos de inversión, cuyo alcance es mayor al de los estudios de créditos tradicionales para obtener su valor, debido a que son proyectos cuya recuperación se da a largo plazo, además de ser intensivos en capital por lo que requieren de un análisis mucho más profundo con el propósito de generar carteras bien estructuradas.
42	Impacto en el valor de casas habitación ubicadas en avenida comercial y de servicios. Caso práctico: Av. Luis Donaldo Colosio.	Waldemar Enoe López Reyes	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Comprobar si el valor de los inmuebles con uso habitacional es incrementado o demeritado por localizarse en avenida comercial y/o de servicios. Estimar bajo un nuevo método de valuación el valor de inmuebles habitacionales ubicados en avenida comercial y de servicios y comprobar si es el más adecuado. Investigar si las casas habitación localizadas en avenidas comerciales tienen factores externos adicionales a los de las casas del interior del fraccionamiento que influyen en su valor comercial.

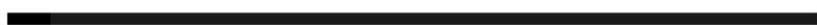


No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
43	Impuestos derechos y honorarios de la compraventa de un bien inmueble en el Estado de Colima	José Martín Pérez Sánchez	Tesis	2006	Universidad de Colima	México	El propósito de este trabajo es presentar en forma conjunta y ordenada, aquellos elementos que influyen en el tratamiento fiscal que da la Federación a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público así como el Estado de Colima y el H. Ayuntamiento Constitucional de Colima a la compraventa de un bien inmueble. Con el fin de satisfacer esta necesidad se elaboró un trabajo de investigación práctico. Para probar su factibilidad se realizó un análisis exhaustivo no solo a la legislación vigente sino a las obligaciones de los encargados de llevar a cabo los actos jurídicos necesarios para la realización de una compraventa; en este caso los notarios públicos y los encargados de la administración pública responsables de los trámites necesarios. Demostrándose que es una herramienta válida que cualquier persona física o moral puede utilizar, dando las gracias anticipadas a los lectores
44	Índice de diversidad de usos de suelo	Oscar Gutiérrez Navarro	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Construir un modelo - IDUS - que determine el grado de afectación al valor que genera la diversificación de los usos en las zonas habitacionales. Para el logro de lo anterior, se establecen las siguientes etapas que permitirán establecer el - IDUS -: Construir tipologías de las variables que permitan determinar el grado o porcentaje de afectación, en el valor de un predio, ya sea para un valor directo o para criterios de homologación. Elaborar una base de datos con características dinámicas que permita continuar alimentándolas con las características que se recopilan cotidianamente en los comparables que integran cada uno de los avalúos habitacionales que realizan los valuadores en su trabajo diario. Proporcionar la base cartográfica que permita realizar el análisis y sistematización de la información de forma espacial a nivel de predio o lote.

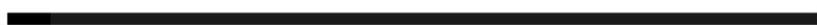


No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
45	Instrumento para calificar el Proyecto Arquitectónico de Edificios de oficinas con base a la normatividad del Estado de Aguascalientes.	Ramiro Arzola González	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Proporcionar un instrumento que sirva de guía para el análisis del Proyecto Arquitectónico tomando como base las normas y reglamentos de construcción, y que sea útil para todos los valuadores profesionales que deseen un valor más confiable y sustentado al momento de valorar edificios de oficinas.
46	Investigación de campo: El proyecto arquitectónico y su impacto en el valor de un inmueble habitacional.	Paulina de Alba Morales	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Determinar la pertinencia que tiene el factor del proyecto arquitectónico en el valor del inmueble. Proporcionar a los valuadores una herramienta ágil en la determinación de avalúos inmobiliarios.
47	La infraestructura urbana y el equipamiento público en el valor de la vivienda en desarrollos habitacionales horizontales de tipo medio en la ciudad de Aguascalientes, zonas norte y sur.	José Padilla González	Tesis	2007	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Medir cual es el peso en términos de valor, plusvalía y deseabilidad que generan la infraestructura y el equipamiento urbano en los desarrollos habitacionales en condominio horizontal de tipo medio en el norte y sur de la ciudad de Aguascalientes.

No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
48	La ingeniería de valuación en Perú	David Sztuden Kremer	Tesis	1969	www.bibliotecacentral.uni.edu.pe	Perú	
49	La valuación catastral y el fortalecimiento del municipio, ciudad de Reynosa, Tamaulipas, sector catastral 1.	Rogelio García Ruíz.	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
50	La valuación catastral y el fortalecimiento del municipio, ciudad de Reynosa, Tamaulipas, sector catastral 10.	Víctor Salgado Schott.	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
51	La valuación catastral y el fortalecimiento del municipio, ciudad de Reynosa, Tamaulipas, sector catastral 11.	Ramiro García Leal.	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	



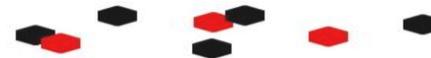
No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
52	La valuación catastral y el fortalecimiento del municipio, ciudad de Reynosa, Tamaulipas, sector catastral 16.	Rigoberto de la Cruz Herrera.	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
53	La valuación catastral y el fortalecimiento del municipio, ciudad de Reynosa, Tamaulipas, sector catastral 18.	Ramiro Barrera González.	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
54	La valuación catastral y el fortalecimiento del municipio, ciudad de Reynosa, Tamaulipas, sector catastral 2.	Néstor González Meza.	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	



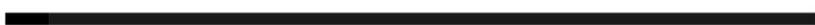
No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
55	La valuación catastral y el fortalecimiento del municipio, ciudad de Reynosa, Tamaulipas, sector catastral 3.	Mauro Viviano López Garza.	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
56	La valuación catastral y el fortalecimiento del municipio, ciudad de Reynosa, Tamaulipas, sector catastral 8.	José María Peña Ochoa.	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
57	La valuación catastral y el fortalecimiento del municipio, ciudad de Reynosa, Tamaulipas, sector catastral 9.	Oscar Bustamante Espinoza.	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
58	Limitantes y restricciones legales a considerar en el avalúo de un muelle de atraque.	Luis Felipe de Jesús Caro Muñoz	Tesis	2001	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
59	Manual de términos de valuación	P. Gómez / M. A. Reyes	Tesis		Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
60	Normas de valuación de acciones comunitarias de acuerdo con el Decreto Ley 19419	Luzmila Ugaz Marchena	Tesis	1973	Universidad Nacional Mayor de San Marcos / <a href="http://www.sisbib.unmsm.edu.pe">www.sisbib.unmsm.edu.pe</a>	Perú	
61	Propuesta de factor de equipamiento urbano en los formatos de avalúo inmobiliario	Guillermo Dávila Esparza	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Estudiar y analizar el sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL). Elaborar un resumen de lo más destacado de la Normatividad para ser aplicado en la Valuación de Bienes Inmuebles, Hacer un censo del Equipamiento Urbano de la ciudad de Aguascalientes, para que sea utilizado en la obtención del Factor de Equipamiento Urbano. Proponer una metodología práctica y amigable para el valuador que obtenga el Factor de Equipamiento Urbano, utilizando la Normatividad de SEDESOL.



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
62	Propuesta de zonificación de la república mexicana en entidades federativas con base en valores de pesos sobre metro cuadrado de terreno.	Francisco Javier Arias San Román.	Tesis	2002	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
63	Proyecto de ley de la valuación en el Estado Libre y Soberano de Sinaloa, México.	Oscar Gustavo Cárdenas Liñán / Manuel Antonio Valdez López / Humberto Valenzuela Ramos.	Tesis	1999	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
64	Proyecto de ley de valuación del Estado de Yucatán.	José Augusto Erosa Vázquez / Gabriel Baqueiro Gómez Pedrozo.	Tesis	2002	Universidad Autónoma de Zacatecas	México	
65	Proyectos, obras y valuaciones	Ricardo Enrique Ysla Sevillano	Tesis	1995	www.bibliotecacentral.uni.edu.pe	Perú	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
66	Utilidad de la Información e Institucionalización de los Valores de Mercado Inmobiliario en el Estado de Colima	Ramón Fernando Olmedo Buenrostro	Tesis	2001	Universidad de Colima	México	Sistematizar los registros informativos y de valores en los bienes raíces del mercado inmobiliario en el Estado de Colima, a través del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como institución oficial para asentar toda la información del inventario inmobiliario de cada municipio y tomarlo como modelo para implementarlo en todos los Estados de la Republica Mexicana, propuesta que ante la globalización nos permite homologarnos institucionalmente ante el tratado de Libre Comercio (T.L.C.) y la Comunidad Económica Europea
67	Valuación de inventarios y su incidencia tributaria	Berta Zapata Agurto	Tesis	1999	Universidad Nacional Mayor de San Marcos / <a href="http://www.sisbib.unmsm.edu.pe">www.sisbib.unmsm.edu.pe</a>	Perú	
68	Valuación contable de acciones para los efectos de la imposición en el Perú	Nelly Menache Vadillo	Tesis	1996	Universidad Nacional Mayor de San Marcos / <a href="http://www.sisbib.unmsm.edu.pe">www.sisbib.unmsm.edu.pe</a>	Perú	
69	Valuación de empresas, para la adquisición de acciones por comunidades laborales	Manuel Jesús Munayco Martínez	Tesis	1993	Universidad Nacional Mayor de San Marcos / <a href="http://www.sisbib.unmsm.edu.pe">www.sisbib.unmsm.edu.pe</a>	Perú	



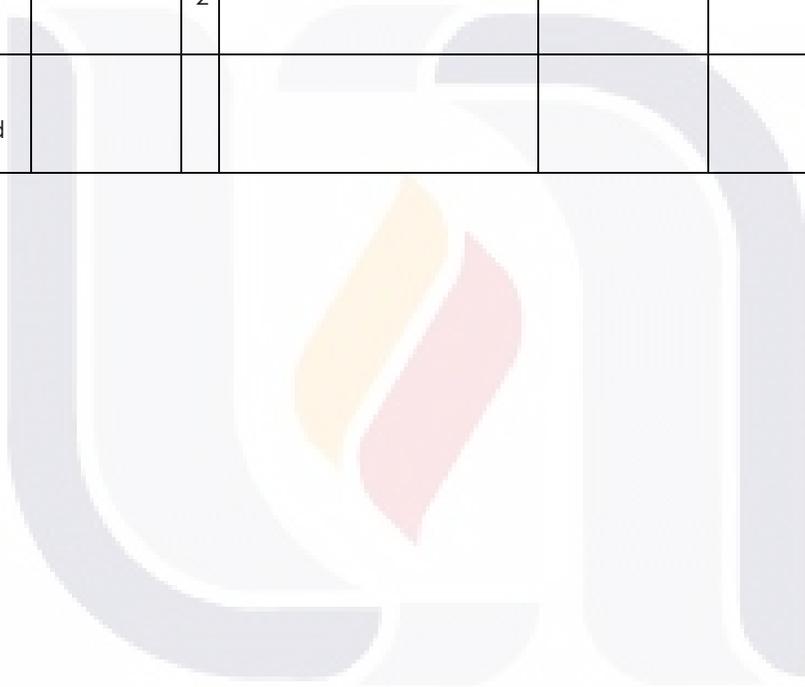
No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
70	Valuación de equipos de computo	Ledy Delgado Rojas	Tesis	1990	Universidad Nacional Mayor de San Marcos / <a href="http://www.sisbib.unmsm.edu.pe">www.sisbib.unmsm.edu.pe</a>	Perú	
71	Valuación de inventarios de productos terminados y productos en proceso en la empresa minera shougang hierro Perú s.a.a.	Paul Genero Palacios Cajavilca	Tesis		<a href="http://www.bibliotecacentral.uni.edu.pe">www.bibliotecacentral.uni.edu.pe</a>	Perú	
72	Valuación de proyectos de inversión en inmuebles catalogados.	Cuittláhuac Ventura Ramírez	Tesis	2006	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Desarrollar un método para determinar el valor de inmuebles catalogados mediante un proyecto de inversión.
74	Valuación de un reservorio de petrolero de características conocidas por el método volumétrico	Cesar Augusto Freitas Ramos	Tesis	1963	<a href="http://www.bibliotecacentral.uni.edu.pe">www.bibliotecacentral.uni.edu.pe</a>	Perú	
75	Valuación de una propiedad petrolera en actual trabajo	Alcibíades Sosa Palomino	Tesis	1954	<a href="http://www.bibliotecacentral.uni.edu.pe">www.bibliotecacentral.uni.edu.pe</a>	Perú	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
76	Valuación del campo petrolífero "Los Órganos"	Guillermo Angelats Montoya	Tesis	1955	www.bibliotecacentral.uni.edu.pe	Perú	
77	Valuación minera en huallanca-huanuco	Felipe De Lucio Pezet	Tesis		www.bibliotecacentral.uni.edu.pe	Perú	
78	www.valuaa.net Base de datos comparables para homologación	Raúl Fernández Musacchio	Tesis	2008	Universidad Autónoma de Aguascalientes	México	Crear una base de datos con información de mercado actualizada, para que el valuador trabaje de forma ágil, ordenada y confiable en el proceso de homologación.
79	Análisis y valuación de puestos	Rafael J. Hernández		1972	Universidad Autónoma de San Luis Potosí	México	
80	Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles	CONACULTA - INAH		2005		México	
81	Compendio de procedimientos, criterios técnicos y metodologías para la valuación	Secretaría de Desarrollo Social		1994	Comisión de Avalúos y Bienes Nacionales	México	



No	Título	Autor	Categoría	Año	Localización	País de Origen	Descripción
82	La valuación inmobiliaria que como un servicio profesional del Ingeniero Civil	José Luis Ruiz Gutiérrez		1992	Universidad Autónoma de Nuevo León	México	
83	Valuación de un proyecto de inversión	Enrique Antonio Clhaurand Salgado					



## CAPÍTULO V

### Recomendación

Se debe de tomar este compendio bibliográfico como una base para la consulta de temas, pero no hay que descartar la existencia de que otros temas u artículos que pudieran estar fuera de este catalogo.

Si bien algunos temas que se mencionan aquí, no pudieron ser clasificados dentro de la clasificación que se propone en este documento, por falta de información o por qué no cumplía alguna de las especificaciones para poder ser catalogada en alguna sección, estas son mencionadas para que se tenga conocimiento de los temas y de su descripción.



**CAPÍTULO VI****Conclusión**

Si bien en este trabajo se mencionan una cantidad razonable de títulos, tanto de libros como tesis y otras fuentes de información relacionadas con la valuación, todavía falta el poder integrar muchos archivos bibliográficos que se encuentran en varias universidades tanto de México como de Latino América principalmente, así también como el poder obtener una descripción de esa documentación.

Este trabajo de investigación sirvió para integrar un compendio de información sobre la valuación, con el cual se puedan realizar búsquedas rápidas sobre los temas de interés; y abrir el panorama quitando el paradigma "de que hay poca información sobre la valuación", sobre todo en español y que este localizable aquí en México.

Este documento pretende servir a estudiantes de carreras afines que estén en una búsqueda de información; también a los profesores que deseen mejorar sus clases y a aquellos evaluadores que lo necesiten.

Es la intención que este documento sirva a las asociaciones de profesionales en la valuación y se reconozca la información existente en la biblioteca de la Universidad Autónoma de Aguascalientes, para su utilización y fácil localización.

Se deja este documento como aportación a la siguiente generación de evaluadores, como un punto de inicio para la búsqueda de información, y porque no, para la continuación del acervo por parte de otros interesados en dejar un acervo mas completo.

**CAPÍTULO VII****Anexos****Normatividad Harvard-APA**

En la Facultad de Comunicación se recomienda el sistema de citas y referencias bibliográficas Harvard - Asociación Americana de Psicología (Harvard-APA). Tiene como objetivo presentar el sistema Harvard-APA que se utilizaran en los trabajos de exámenes de grado de tesis y de licenciatura.

**a. Forma de citar en el texto principal del trabajo**

El estilo Harvard-APA presenta las citas dentro del texto del trabajo, utilizando el apellido del autor, la fecha de publicación y la página citada entre paréntesis. Este sistema no requiere utilizar las citas a pie de página.

El sistema funciona de la siguiente manera:

Williams (1995, p.45) sostuvo que "al comparar los desórdenes de la personalidad se debe tener en cuenta la edad del paciente"

O bien:

Un autor sostuvo que "al comparar los desórdenes de la personalidad se debe tener en cuenta la edad del paciente" (Williams, 1995, p.45)

Cuando la cita es indirecta (es decir, que no se menciona la idea del autor pero no se cita textualmente), no se coloca la página de la referencia. Se hace de la siguiente manera:



Es oportuno considerar la edad de los pacientes al estudiar los desórdenes de la personalidad (Williams, 1995)

Cuando un autor tienen más de una publicación en el mismo año, se acompaña el año de la publicación con una letra minúscula. Por ejemplo:

En dos estudios recientes (Harding, 1986a, p.80; 1986b, p.138) se sugirió que...

Para citar a varios autores (hasta cinco autores) escriba los apellidos de todos los autores la primera vez que se les cite en el trabajo, en las citas posteriores utilice et al. [y otros]. Por ejemplo:

La primera vez sería:

(Moore, Estrich, McGillis, y Spelman 1984, p.33)

Y las referencias subsecuentes se utilizan et al., como en el ejemplo a continuación:

(Moore et al., 1984, p.46)

Cuando necesite hacer referencia a una fuente cuyo autor no ha podido identificar con precisión, cite las primeras dos o tres palabras del título, seguido por el año. Por ejemplo:

... en una reciente publicación (Enciclopedia de la Psicología, 1991, p.62)...

... en el siguiente artículo ("Diferencias individuales," 1993, p.12)...

Siga este ejemplo para las direcciones electrónicas donde no ha podido identificar ningún autor. Sin embargo, si el autor es "anónimo", cite la palabra Anónimo en su texto, por ejemplo:

(Anónimo, 1993, p.116)



Si usted necesita citar una investigación que encontró en otro trabajo, puede hacerlo de las siguientes maneras:

Smith (1970, p.27) cita a Brown (1967) quien descubrió que...  
 Brown (1967), citado por Smith (1970, p.27), descubrió que...  
 Se encontró (Brown, 1967, citado por Smith, 1970, p.27) que...

**b. Forma de presentar la bibliografía al final del trabajo**

El listado de referencias debe ordenarse alfabéticamente por el apellido del autor. El formato APA-Harvard requiere que los títulos de libros, revistas, enciclopedias, diarios, etc. sean destacados utilizando tipografía itálica (conocida también como cursiva).

**Las referencias bibliográficas se presentan de la siguiente manera:**

**Autor, iniciales (año). *Título del libro*. Lugar de la publicación: Editor.**

Ejemplos:

American Psychological Association. (1994). *Manual de la publicación de la American Psychological Association (4to ed.)*. Washington, C.C.: Autor.

*Enciclopedia de Psicología*. (1976). Londres: Routledge.

Gardner, H. (1973). *Las artes y el desarrollo humano*. Nueva York: Wiley.

Moore, M. H., Estrich, S., McGillis, D., y Spelman, W. (1984). *Delincuentes peligrosos: el blanco escurridizo de la justicia*. Cambridge: Harvard University Press.

Strunk, W., & Blanco, E. B. (1979). *Los elementos del estilo (3ra ed.)*. Nueva York: Macmillan.

Importante: Se pueden citar hasta 6 autores de una misma publicación. Los séptimos y subsecuentes se indicarán con la abreviatura et al.



**Formas de citar distintos tipos de fuentes bibliográficas**

**Libros cuyo autor es un editor:**

Maher, B. A. (Ed.). (1964-1972). *Progreso en la investigación experimental de la personalidad* (6 vols.). Nueva York: Prensa Académica

**Capítulo de un libro sea el artículo del un autor:**

Vygotsky, S. Del L. (1991). *Génesis de las funciones mentales más altas*. En P. Light, S. Sheldon, y M. Woodhead (Eds.), *Aprendiendo a pensar* (pp. 32-41). Londres: Routledge.

**Enciclopedias:**

Lijphart, A. (1995). *Sistemas electorales*. En *La Enciclopedia de la Democracia* (vol. 2, pp. 412-422). Londres: Routledge.

Si la cita no tiene ningún autor específico, comience la referencia con el título de la cita seguida por la fecha de la publicación.

**Publicaciones oficiales de algún gobierno:**

Gran Bretaña. Ministerio del Interior. (1994). *Política de las prisiones para Inglaterra y el País de Gales*. Londres: HMSO.

**Informes (Reports):**

Birney, A. J., & Pasillo, M. Del M. (1981). *Identificación temprana de niños con dificultades para escribir una lengua* (Informe No. 81-502). C.C. De Washington: Asociación Educativa Nacional.



**Actas de congresos:**

Borgman, C. L., Bower, J., & Krieger, D. (1989). *From hands-on science to hands-on information retrieval*. En J. Katzer, y G. B. Newby, (Eds.), *Procedimientos de la 52.a reunión anual de ASIS: Vol. 26, información del manejo y tecnología* (pp. 96-100). Medford, NJ: Información Docta.

**Artículos de Revistas Científicas (Journals):**

Noguchi, T., Kitawaki, J., Tamura, T., Kim, T., Kanno, H., Yamamoto, T., Y Okada, H. (1993). La conexión entre la actividad de aromatase y la del portador del esteroide nivelador en tumores ováricos de mujeres post-menopáusicas. *Journal of Steroid Biochemistry and Molecular Biology*, 44(4-6), 657-660.

Popper, E. Del S., Y McCloskey, K. (1993). Diferencias individuales y subgrupos dentro de una población: un acercamiento a la canasta familiar. *Aviation Space and Environmental Medicine*, 64(1), 74-77.

**Artículo de una publicación semanal:**

Barrett, L. (2001, 23 de agosto). *Gestión para la supervivencia de Daewoo en el Reino Unido*. En *Marketing Week*, 22-23.

**Artículos de periódico:**

Conexiones entre la cafeína y las enfermedades mentales. (1991, 13 de julio). *New York Times*, pp. B13, B15.

Young, H. (1996, 25 de julio). La Batalla entre serpientes y escaleras. *The Guardian*, p. 15.

Dos o más publicaciones del(los) mismo(s) autor(es) con la misma fecha de publicación.

Cuando un autor (o un grupo de autores) tiene(n) más de un trabajo dentro de un mismo año, enumérelos de acuerdo al título e indique la fecha con una letra minúscula a, b, c... Por ejemplo:

Harding, S. (1986a). *La inestabilidad de las categorías analíticas de la teoría feminista*. *Signos*, 11(4), 645-664.

Harding, S. (1986b). *La pregunta científica del feminismo*. Ithaca: Cornell University Press.



Cuando se cita otra obra del mismo autor dentro del mismo texto también se utilizan estas letras en la referencia dentro del texto.

### **Trabajos anónimos:**

Si una investigación es "anónima", su referencia debe comenzar con la palabra Anónimo, seguido por la fecha, etc., tal y como se viene indicando desde un principio. Si no consigue identificar con certeza que el texto es anónimo, ubique el título en el lugar que ubicaría comúnmente el nombre del autor.

### **Entrevistas:**

Debido a que el material de una entrevista no se puede reproducir para quien lee un trabajo de investigación no es obligatorio que se cite en la Bibliografía final. Sin embargo, sería muy conveniente hacer una referencia a la entrevista dentro del cuerpo principal de su trabajo, a manera de comunicación personal:

... y este punto fue concedido (J. Bloggs, entrevista personal, 22 de agosto de 2001).

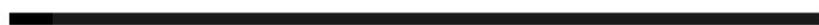
### **Fuentes electrónicas:**

El patrón básico para una referencia electrónica es:

**Autor, inicial(es) de su nombre (año). Título. Mes, día, año, dirección en Internet.**

Bancos, I. (n.d.). Los NHS marcan la pauta del cuidado de la salud. Obtenida el 29 de agosto de 2001, de <http://www.healthcareguide.nhsdirect.nhs.uk/>

- Si no consigue identificar la fecha en que el documento fue publicado, utilice la abreviatura n.d. (no date [sin fecha]).
- Si no consigue identificar al autor, empiece su referencia con el título del documento.



- Si el documento se ubica dentro de una página institucional, como la de alguna universidad o departamento gubernamental, primero cite el nombre de la organización o del departamento en cuestión, antes de dar la dirección electrónica:

Alexander, J., & Tate, M. A. (2001). Evaluando las Fuentes Electrónicas. Consultado el 21 de agosto de 2001, Widener University, página web conmemorativa de la biblioteca Wolfgram: <http://www2.widener.edu/Wolfgram-Memorial-Library/webevaluation/Webeval.htm>

Decidiendo su futuro. (2000). Consultado el 5 de septiembre de 2001, Portsmouth University, página web de Servicios Profesionales: <http://www.port.ac.uk/departments/careers/plancareer/deciding-your-future.htm>

**Artículos electrónicos de revistas científicas que a su vez son reproducción de la versión impresa:**

Emplee el mismo formato de referencia que utiliza para un artículo de revista científica impresa y agregue "versión electrónica" entre corchetes, después del título del artículo:

Lussier, R. N., y Pfeifer, S. (2001). Un modelo transnacional para predecir el éxito en los negocios [versión electrónica]. *Journal of Common Market Studies*, 39(3), 228-239.

Si tiene que citar un artículo electrónico cuya versión se diferencia de la versión impresa, o incluye datos o comentarios adicionales, debe agregar la fecha en que usted consultó el documento en la web y su respectiva dirección (URL).

Artículos de revistas científicas que sólo se publican en la web: Korda, L. (2001, Julio). La fabricación de un traductor. *Translation Journal*, 5(3). Consultada el 21 de agosto de 2001, <http://accurapid.com/journal/17prof.htm>

- Utilice la fecha completa de publicación que figura en el artículo.
- Cerciórese de que no tenga paginación.
- Siempre que sea posible, procure que la dirección electrónica que cite (URL) remita directamente al artículo.



- Evite citar una dirección electrónica en dos líneas y cuide que el enlace (URL) no se corte después de un guión o antes de un punto. No inserte guiones en el enlace cuando esto ocurra.

### **Artículos obtenidos de una base de datos:**

Utilice el formato apropiado al tipo de trabajo obtenido y agregue la fecha de recuperación del material más el nombre de la base de datos:

McVeigh, T. (2000, Julio 9). Cómo contribuyen los gestos a la expresión. The Observer, p.7. Consultado el 10 de septiembre de 2001, en The Guardian y The Observer, en su...

### **Normatividad Vancouver**

En 1978 un pequeño grupo de directores de revistas médicas generales, se reunieron informalmente en Vancouver (Columbia Británica) para establecer las pautas relativas al formato de los manuscritos enviados a sus revistas. Este grupo llegó a ser conocido como el Grupo de Vancouver. Sus requisitos de uniformidad para los manuscritos, incluidos los formatos para las referencias bibliográficas desarrollados por la Biblioteca Nacional de Medicina de los Estados Unidos, fueron publicados por vez primera en 1979. El Grupo de Vancouver creció y evolucionó para convertirse en el Comité Internacional de Directores de Revistas Médicas (CIDRM), que se reúne anualmente y que, poco a poco, ha ido ampliando los temas estudiados

### **REQUISITOS PARA LA REMISIÓN DE MANUSCRITOS**

Resumen de los Requisitos técnicos

\* El artículo se mecanografiará a doble espacio en su totalidad.



\* Se iniciará una nueva página para cada apartado.

\* Se seguirá el siguiente orden: página del título, resumen y palabras clave, texto, agradecimientos, bibliografía, tablas (cada una en una página distinta), y leyendas.

\* Las figuras (dibujos o fotos sueltas, sin montar o pegar) no serán superiores a 203 x 254 mm (8 x 10 pulgadas).

\* Se incluirán los permisos para reproducir material que haya sido anteriormente publicado o para hacer uso de figuras que pudieran servir para identificar a personas.

\* Se enviará el documento de cesión de los derechos de autor y otros documentos que sean necesarios para la publicación.

\* Se enviará el número requerido de copias del trabajo.

\* Se guardará copia de todo el material remitido a una revista.

### **Preparación del manuscrito**

El texto de los artículos sobre trabajos experimentales o de observación normalmente, aunque no de forma obligatoria, se dividirá en apartados con los siguientes encabezamientos: Introducción, Métodos, Resultados y Discusión. Se podría dar la necesidad de emplear subtítulos dentro de algunas secciones pertenecientes a artículos de gran extensión con objeto de aclarar su contenido (especialmente en las secciones de Resultados y Discusión). Otro tipo de trabajos, como las revisiones, editoriales e informes sobre casos médicos, es probable que necesiten otro tipo de formato. Los autores deberán consultar las normas de cada revista para más información.

Los artículos se imprimirán o mecanografiarán en papel blanco de calidad, de 216x279 mm (8 1/2 x 11 pulgadas), o UNE A4 (210 x 297 mm), con márgenes de al menos 25 mm (1 pulgada). El papel se imprimirá o mecanografiará sólo por una cara, escribiendo a doble espacio todo el artículo, incluida la página del título, el



resumen, el texto, los agradecimientos, la bibliografía, las tablas, y las leyendas. Las páginas se numerarán en orden correlativo, comenzando por la página del título. Se escribirá el número de página en el ángulo superior o inferior derecho.

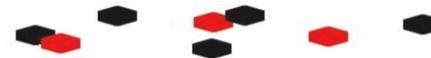
### **Manuscritos en disquete**

Para los trabajos que están próximos a ser aceptados para su publicación, algunas revistas piden a los autores que envíen una copia en soporte informático (disquete); se suelen admitir gran variedad de procesadores de texto o archivos ASCII (American Standard Code for Information Interchange).

Cuando se envíe el disquete los autores deberán:

- \* Asegurarse de incluir una copia impresa en papel de la misma versión del artículo que contiene el disquete.
- \* Se archivará en el disquete únicamente la versión más reciente del trabajo.
- \* Se nombrará el fichero de forma clara.
- \* Se etiquetará el disquete haciendo constar el nombre y formato del fichero y
- \* Se suministrará información acerca del ordenador y programa utilizados.

Los autores deberán consultar las instrucciones de la revista en lo relativo a formatos aceptados, convenciones para nombrar archivos, número de copias a entregar y cualquier otro aspecto.



**Página del título**

- En la página del título constará lo siguiente:
- a) el título del artículo, que deberá ser conciso pero informativo;
  - b) el nombre de cada autor y autora, con su rango académico más elevado y su centro de trabajo;
  - c) el nombre del departamento e institución a los que el trabajo debe atribuirse;
  - d) renuncias si las hubiera;
  - e) nombre y dirección del autor responsable de la correspondencia sobre el manuscrito;
  - f) el nombre y la dirección del autor al que se debe dirigir cualquier solicitud para nuevas reimpresiones, o una declaración de que las reimpresiones no se podrán obtener de los autores;
  - g) apoyos recibidos para la realización del estudio en forma de becas, equipos, fármacos, o todos ellos; y h) un breve encabezamiento o pie en cursiva de no más de 40 caracteres (contando letras y espacios) al pie de la página del título.

**Autoría**

Todas las personas que figuren como autores deberán estar cualificadas para ello. Cada autor deberá haber tomado parte en el trabajo de manera suficiente como para responsabilizarse públicamente del contenido.

El reconocimiento de la autoría deberá basarse únicamente en contribuciones sustanciales en cuanto a los siguientes aspectos: a) concepción y diseño, o análisis e interpretación de los datos; b) redacción o elaboración del borrador del artículo, o revisión crítica del contenido intelectual relevante; c) visto bueno definitivo de la versión a publicar. Deben cumplirse todas las condiciones anteriores. El participar sólo en la adquisición de fondos o en la recogida de datos no justifica la autoría. La supervisión general del grupo investigador no es suficiente para figurar como autor. Cualquier parte de un artículo que sea esencial para las conclusiones fundamentales del mismo será responsabilidad de por lo menos uno de los autores.

Los directores de revistas pueden pedir a los autores que especifiquen cual es la aportación de cada uno; esta información puede ser publicada.

Frecuentemente las investigaciones multicéntricas se atribuyen a un autor colectivo. Todos los miembros del equipo que consten como autores, ya sea en el lugar de la autoría debajo del título o en una nota a pie de



página, deberán cumplir en su totalidad los criterios arriba indicados para figurar como autores. Los miembros del equipo que no satisfagan estos criterios podrán figurar, con su permiso, en la sección de agradecimientos o en un anexo (consultar el apartado "Agradecimientos").

El orden en el que aparecen los autores deberá ser una decisión conjunta de los coautores. Debido a que este orden se asigna de diferentes maneras, no se puede inferir su significado con exactitud a menos que sea indicado por su parte. Puede que los autores deseen explicar el orden en el que aparecen en una nota a pie de página. Cuando estén decidiendo sobre el orden, los autores deberán ser conscientes de que muchas revistas limitan el número de autores que figuran en el índice de materias y de que la National Library of Medicine recoge en MEDLINE sólo los 24 primeros autores más el último cuando hay más de 25.

### **Resumen y Palabras Clave**

La segunda página deberá constar de un resumen (de no más de 150 palabras si no está estructurado o de 250 palabras si está estructurado). En el resumen se harán constar los propósitos del estudio o investigación, procedimientos básicos (selección de los sujetos del estudio o animales de laboratorio; métodos de observación y de análisis), hallazgos más importantes (consignando información específica o datos y su significación estadística siempre que sea posible) y las conclusiones principales. Deberán destacarse las observaciones y aspectos más novedosos y relevantes del estudio.

Tras el resumen los autores deberán especificar e identificar como tal, de 3 a 10 palabras clave o frases cortas que ayudarán a la hora de indizar el artículo en las bases de datos. Estas palabras claves se podrán publicar con el resumen. Se deberán utilizar los términos del Medical Subject Headings (MeSH) del Index Medicus; si no hubiera términos apropiados disponibles de la lista del MeSH para los recientemente incorporados a la literatura, se podrán utilizar términos o expresiones de uso conocido.

### **Introducción**

Debe contener el propósito del trabajo y resumir los fundamentos lógicos para la realización del mismo. Sólo se darán las referencias estrictamente oportunas y no incluirá datos o conclusiones del trabajo que se está publicando.



## Métodos

Se hará una clara descripción de la selección de los sujetos que intervienen en la investigación (pacientes o animales de laboratorio, incluyendo los controles). Se identificarán la edad, sexo, y otras características relevantes de las personas que sean objeto de investigación. La definición y relevancia de la raza y la etnia son ambiguas. Los autores deberán ser especialmente cuidadosos a la hora de usar estas categorías.

Se identificarán los métodos, aparatos (reseñar el nombre del fabricante y su dirección entre paréntesis), y los procedimientos utilizados con detalle suficiente como para permitir a otros profesionales reproducir la investigación. Se facilitarán las referencias de los métodos, incluidos los métodos estadísticos (consultar más adelante) y se suministrarán referencias y breves descripciones de los métodos que aunque ya estén publicados no sean muy conocidos; se describirán los métodos nuevos o sustancialmente modificados y se darán las razones para utilizarlos, evaluando sus limitaciones. Se identificarán con precisión todos los fármacos y productos químicos utilizados, incluyendo los nombres genéricos, dosis y vías de administración.

Los informes sobre ensayos clínicos realizados de forma aleatoria deberán presentar información referente a los principales elementos del estudio, incluyendo el protocolo (población estudiada, intervenciones o exposiciones, resultados, y los fundamentos lógicos para la realización de los análisis estadísticos), asignación de las intervenciones (métodos de aleatorización, asignación a los grupos de intervención y control) y el sistema de enmascaramiento empleado (ciego).

Los autores que envíen revisiones deberán incluir una sección que describa los métodos empleados para localizar, seleccionar, extractar y sintetizar la información. Estos métodos se deberán resumir también de forma estructurada.

## Ética

Cuando se trate de experimentos con seres humanos, hay que indicar si los procedimientos empleados han respetado o no los criterios éticos del comité responsable de experimentación humana (local o institucional) y la Declaración de Helsinki de 1975, enmendada en 1983. No se incluirán los nombres de los pacientes, ni sus iniciales, ni los números que les hayan sido asignados en los hospitales, especialmente si se trata de material ilustrativo. Cuando se trate de experimentos con animales, se indicará si se siguieron o no las recomendaciones de alguna



institución o del Consejo Nacional de Investigación para el cuidado y utilización de los animales de laboratorio o alguna ley nacional sobre el mismo tema.

### **Estadísticas**

Se describirán los métodos estadísticos con detalle suficiente como para permitir a los lectores entendidos en el objeto de estudio con acceso a la información original, verificar los resultados. Siempre que sea posible, se cuantificarán y presentarán los hallazgos con indicación apropiada del margen de error o la fiabilidad (como por ejemplo los intervalos de confianza). Hay que evitar apoyarse únicamente en las pruebas de hipótesis estadísticas, como el uso de valores "p" puesto que omite información cuantitativa importante. Hay que justificar la elección de los sujetos que participan en la investigación, detallar la aleatorización, informar sobre las posibles complicaciones de la intervención, número de observaciones, pérdida de sujetos, (tales como las bajas en un ensayo clínico). Siempre que sea posible, las referencias sobre el diseño del estudio y los métodos estadísticos serán de trabajos vigentes (indicando el número de las páginas), mejor que de los originales dónde se describieron por primera vez. Si se han utilizado programas informáticos, también se indicará cuales.

En la sección de Métodos se incluirá una descripción general de los métodos empleados. Cuando los datos se resuman en la sección de Resultados, se especificarán los métodos estadísticos utilizados para analizar los datos. Hay que restringir las tablas y figuras a aquellas estrictamente necesarias para explicar el argumento del trabajo y respaldarlo y usar figuras como alternativa a las tablas con muchas entradas; no se deben duplicar los datos en los gráficos y tablas. En las estadísticas hay que evitar la utilización de términos como "aleatorio" (que implicaría un mecanismo de elección al azar), "normal", "significativo", "correlaciones" y "muestra", si no es en sentido estrictamente técnico. Siempre se Definirán los términos estadísticos, abreviaturas y los símbolos.

### **Resultados**

En el texto, las tablas y las figuras, los resultados se presentarán en un orden lógico. No se debe repetir en el texto la información de las tablas o figuras; se destacarán o resumirán sólo las observaciones relevantes.



## Discusión

En ella se destacarán los aspectos nuevos y relevantes del estudio, así como las conclusiones que de ellos se derivan. Hay que evitar repetir de forma detallada información u otro material ya facilitado en la Introducción o en el apartado de Resultados.

Las conclusiones se vincularán a los objetivos del estudio y se evitará realizar afirmaciones no cualificadas y conclusiones que no estén plenamente respaldadas por los datos. Los autores deberán evitar en particular hacer declaraciones sobre los beneficios económicos y los gastos, a menos que su trabajo incluya información y análisis económicos. Hay que evitar reclamar prioridad y aludir a un trabajo que aún no esté terminado. Se establecerán nuevas hipótesis cuando estén claramente justificadas. Cuando sea conveniente se incluirán recomendaciones.

## Agradecimientos

En un lugar adecuado del artículo (en una nota al pie de la página del título o en un apéndice; consultar las normas de cada revista) se podrán incluir una o varias declaraciones especificando:

- las colaboraciones de personas que merezcan reconocimiento pero que no justifican su aparición como autor, como puede ser el apoyo general de un jefe de departamento;
- los agradecimientos a la ayuda técnica;
- los agradecimientos al apoyo económico y material, especificando la naturaleza del apoyo;
- las relaciones que pudieran plantear un conflicto de intereses.

Deberá nombrarse a aquellas personas que hayan prestado su ayuda intelectual al trabajo pero cuyas contribuciones no justifiquen la autoría y se describirá la contribución llevada a cabo, por ejemplo, "asesoría científica", "revisión crítica del proyecto de investigación", "recogida de datos", o "participación en el ensayo clínico". Estas personas deberán haber expresado su consentimiento para ser mencionadas. Los autores son responsables de la obtención de un permiso escrito de las personas cuyo nombre conste en el apartado de agradecimientos, ya que los lectores podrían dar por hecho su aprobación sobre el contenido y las conclusiones del trabajo.

Se agradecerá la ayuda técnica en unos párrafos separados de aquellos destinados a expresar agradecimiento por otro tipo de contribuciones.



### Referencias bibliográficas

Las referencias se numerarán de manera correlativa según el orden en el que aparecen por primera vez en el texto. Se identificarán en el texto, tablas y leyendas mediante números arábigos entre paréntesis. Las referencias que se citan sólo en las tablas o en las leyendas de las figuras se numerarán de acuerdo con el orden establecido por la primera identificación dentro del texto de cada tabla o figura.

Los ejemplos siguientes están basados en la forma usada por la National Library of Medicine (NLM) de los Estados Unidos en el Index Medicus. Se deberán escribir en abreviatura los títulos de las revistas según el estilo empleado en el Index Medicus, para lo cual se puede consultar la List of Journals Indexed que se publica anualmente como publicación específica y en el número correspondiente al mes de enero de Index Medicus. El listado también se puede obtener a través de Internet: <http://www.nlm.nih.gov>.

Es conveniente evitar citar como referencia los resúmenes presentados en congresos u otras reuniones. Las alusiones a trabajos admitidos para su publicación pero aún no publicados deberán aparecer como "en prensa" o "de próxima aparición"; los autores deberán obtener permiso escrito para citar estos trabajos así como tener constancia de que están admitidos para su publicación. La información sobre trabajos presentados pero que no han sido aceptados deberá aparecer en el texto como "observaciones no publicadas" y siempre con consentimiento escrito por parte de los responsables de la fuente de información.

En la medida de lo posible, se evitará utilizar expresiones como "comunicación personal", a menos que lo citado suministre información esencial que no se pueda obtener de fuentes publicadas, en cuyo caso el nombre de la persona y la fecha en que se efectuó la comunicación deberán constar entre paréntesis en el texto. Si se trata de artículos científicos, los autores necesitarán obtener permiso escrito de donde proceda la información particular, y confirmación de la exactitud de la misma.

El autor deberá comprobar las referencias cotejándolas con los documentos originales.

El estilo de los "Requisitos de Uniformidad" (estilo Vancouver) se basa en su mayor parte en un estilo estándar ANSI adaptado por la NLM para sus bases de datos. En los puntos donde el estilo Vancouver difiere del estilo utilizado por la NLM, se ha hecho referencia a ello, explicando en qué consiste la diferencia.

**Artículos de Revistas**

(1) Artículo estándar

Incluir los seis primeros autores y a continuación escribir et al. (Nota: la NLM incluye un máximo de 25 autores; si hay más de 25 la NLM anota los 24 primeros, luego el último, y finalmente et al.).

Vega KJ, Pina I, Krevsky B. Heart Transplantation is associated with an increased risk for pancreatobiliary disease. *Ann Intern Med* 1996 Jun 1;124(11):980-3.

Como opción, si una revista utiliza paginación correlativa a lo largo del volumen (como suelen hacer la mayoría de las revistas médicas) el mes y el número del ejemplar pueden omitirse. (Nota: Para ser coherentes, esta opción se utiliza a lo largo de los ejemplos en los "Requisitos de Uniformidad". La NLM no utiliza esta opción).

Vega KJ, Pina I, Krevsky B. Heart Transplantation is associated with an increased risk for pancreatobiliary disease. *Ann Intern Med* 1996;124:980-3.

Más de seis autores:

Parkin DM, Clayton D, Black RJ, Masuyer E, Friedl HP, Ivanov E, et al. Childhood leukaemia in Europe after Chernobyl: 5 year follow-up. *Br J Cancer* 1996;73:1006-12.

(2) Autor corporativo

The Cardiac Society of Australia and New Zealand. Clinical exercise stress testing. Safety and performance guidelines. *Med J Aust* 1996;116:41-2.

(3) No se indica el nombre del autor

Cancer in South Africa [editorial]. *S Afr Med J* 1994;84:15.

(4) Artículo en otro idioma distinto del inglés



(Nota: la NLM traduce el título al inglés, lo mete entre corchetes y añade una indicación del idioma original en abreviatura.

Ryder TE, Haukeland EA, Solhaug JH. Bilateral infrapatellar seneruptur hos tidligere frisk kvinne. Tidsskr Nor Laegeforen 1996;116:41-2.

(5) Suplemento de un volumen

Shen HM, Zhang QF. Risk assesment of nickel carcinogenicity and occupational lung cancer. Environ Health Perspect 1994;102 Supl 1:275-82.

(6) Suplemento de un número

Payne DK, Sullivan MD, Massie MJ. Women´s psychological reactions to breast cancer. Semin Oncol 1996;23(1 Supl 2):89-97.

(7) Parte de un volumen

Ozben T, Nacitarhan S, Tuncer N. Plasma and urine sialic acid in non-insulin dependent diabetes mellitus. Ann Clin Biochem 1995;32(Pt 3):303-6.

(8) Parte de un número

Poole GH, Mills SM. One hundred consecutive cases of flap lacerations of the leg in aging patients. N Z Med J 1994;107(986 Pt 1):377-8.

(9) Número sin volumen

Turan I, Wredmark T, Fellander-Tsai L. Arthroscopic ankle arthrodesis in reumathoid arthritis. Clin Orthop 1995;(320):110-4.



(10) Sin número ni volumen

Browell DA, Lennard TW. Immunologic status of the cancer patient and the effects of blood transfusion on antitumor responses. *Curr Opin Gen Surg* 1993;325-33.

(11) Paginación en números romanos

Fisher GA, Sikic BI. Drug resistance in clinical oncology and hematology. Introduction. *Hematol Oncol Clin North Am* 1995 Abr;9(2):XI-XII.

(12) Indicación del tipo de artículo según corresponda

Enzensberger W, Fischer PA. Metronome in Parkinson's disease [carta]. *Lancet* 1996;347:1337.

Clement J, De Bock R. Hematological complications of antavirus nephropathy (HVN) [resumen]. *Kidney Int* 1992;42:1285.

(13) Artículo que contiene una retractación

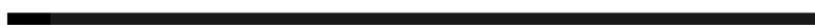
Garey CE, Schwarzman AL, Rise ML, Seyfried TN. Ceruloplasmin gene defect associated with epilepsy in the mice. [retractación de Garey CE, Schwarzman AL, Rise ML, Seyfried TN. *En: Nat Genet* 1994;6:426-31]. *Nat Genet* 1995;11:104.

(14) Artículo retirado por retractación

Liou GI, Wang M, Matragoon S. Precocious IRBP gene expression during mouse development [retractado en *Invest Ophthalmol Vis Sci* 1994;35:3127]. *Invest Ophthalmol Vis Sci* 1994;35:1083-8.

(15) Artículo sobre el que se ha publicado una fe de erratas

Hamlin JA, Kahn AM. Herniography in symptomatic patients following inguinal hernia repair [fe de erratas en *West J Med* 1995;162:278]. *West J Med* 1995;162:28-31.



Libros y Otras Monografías

(Nota: el estilo Vancouver anterior añadía, de manera errónea, una coma en lugar de un punto y coma entre el editor y la fecha).

(16) Individuos como autores

Ringsven MK, Bond D. Gerontology and leadership skills for nurses. 20 ed. Albany (NY): Delmar Publishers;1996.

(17) Editor(es), compilador(es) como autores

Norman IJ, Redfern SJ, editores. Mental health care for elderly people. Nueva York: Churchill Livingstone; 1996.

(18) Organización como autor y editor

Institute of Medicine (US). Looking at the future of the Medicaid programme. Washington (DC): The Institute; 1992.

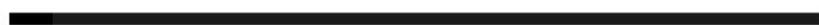
(19) Capítulo de libro

(Nota: el anterior estilo Vancouver tenía un punto y coma en lugar de una "p" para la paginación).

Phillips SJ, Whisnant JP. Hipertensión and stroke. In: Laragh JH, Brenner BM, editores. Hipertensión: pathophysiology, diagnosis and management. 20 ed. Nueva York: Raven Press;1995. p. 465-78.

(20) Actas de conferencias

Kimura J, Shibasaki H, editors. Recent advances in clinical neurophysiology. Proceedings of the 10th International Congress of EMG and Clinical Neurophysiology; 1995 Oct 15-19; Kyoto, Japón. Amsterdam: Elsevier; 1996.



(21) Ponencia presentada a una conferencia

Bengtsson S, Solheim BG. Enforcement of data protection, privacy and security in medical informatics. En: Lun KC, Degoulet P, Piemme TE, Rienhof O, editors. MEDINFO 92. Proceedings of the 7th World Congress on Medical Informatics; 1992 Sep 6-10; Ginebra, Suiza. Amsterdam: North-Holland; 1992. p. 1561-5.

(22) Informe científico o técnico

Publicado por la agencia patrocinadora:

Smith P, Golladay K. Payment for durable medical equipment billed during skilled nursing facility stays. Fynal report. Dallas (TX): Dept. of Health and Human Services (US), Office of Evaluation and Inspections; 1994 Oct. Report No.: HHSIGOE169200860.

Publicado por la agencia responsable de su desarrollo:

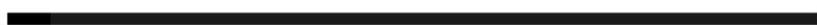
Field MJ, Tranquada RE, Feasley JC, editors. Health Services Research: work force and educational issues. Washington: National Academy Press; 1995. Contrato N1.: AHCPR282942008. Patrocinado por la Agency for Health Care Policy and Research.

(23) Tesis doctoral (o similar)

Kaplan SJ. Post-hospital home health-care: the elderly's acces and utilization [tesis doctoral]. San Luis (MO): Washington Univ.; 1995.

(24) Patente

Larsen CE, Trip R, Johnson CR, inventors; Novoste Corporation, assignee. Méthods for procedures related to the electrophysiology of the heart. US patente 5,529,067. 1995 Jun 25.



Otros trabajos publicados

(25) Artículo de periódico

Lee G. Hospitalizations tied to ozone pollution: study estimates 50,000 admissions annually. The Washington Post 1996 Jun 21; Sec. A:3 (col. 5).

(26) Material audiovisual

VIH +/SIDA: the facts and the future [videocassette]. San Luis (MO): Mosby-Anuario; 1995.

(27) Documentos legales

Ley aprobada:

Preventive Healths Amendments of 1993 Pub. L. No.103-183, 107 Stat 2226 (Dec. 14, 1993).

Proyecto de ley:

Medical Records Confidentiality Act of 1995, S. 1360, 104th Cong., 1st Sess. (1995).

Código de Regulaciones Federales:

Informed Consent, 42 C.F.R. Sect. 441257 (1995).

Comparecencia:

Increased Drug Abuse: the impact of the Nation's Emergency Rooms: Hearings before the Subcomm. on Human Resources and Intergovernmental Relations of the House Comm. on Government Operations, 103rd Cong., 1st Sess. (May 26, 1993).

(28) Mapa



North Carolina. Tuberculosis rates per 100,000 population, 1990 [mapa demográfico]. Raleigh: North Carolina Dept. of Environment, Health and Natural Resources Div. of Epidemiology; 1991.

(29) Libro de la Biblia

La Sagrada Biblia. Versión del Rey Jaime. Grand Rapids (MI): Zondervan Publishing House; 1995. Ruth 3:1-18.

(30) Diccionarios y obras de consulta similares

Stedman's medical dictionary. 26th ed. Baltimore: Williams & Wilkins; 1995. Apraxia; p. 119-20.

(31) Obras clásicas

The Winter's Tale: act 5, scene 1, lines 13-16. The complete Works of William Shakespeare. Londres: Rex; 1973.

Material no publicado

(32) En prensa

(Nota: la NLM prefiere poner "de próxima aparición" puesto que no todos los informes serán impresos).  
Leshner AI. Molecular mechanisms of cocaine addiction. N Engl J Med. En prensa 1997.

Material Informático

(33) Artículo de revista en formato electrónico

Morse SS. Factors in the emergence of infectious diseases. Emerg Infect Dis [serial online] 1995 Jan-Mar [citado 5 Jun 1996];1(1):[24 pantallas]. Disponible en: URL: <http://www.cdc.gov/ncidod/EID/eid.htm>.



(34) Monografía en formato electrónico

CDI, clinical dermatology illustrated [monografía en CD-ROM]. Reeves JRT, Maibach H. CMEA Multimedia Group, producers. 2nd ed. Versión 2.0. San Diego: CMEA; 1995.

(35) Archivos de ordenador

Hemodynamics III: the ups and downs of hemodynamics [programa de ordenador]. Versión 2.2. Orlando (FL): Computerized Educational Systems; 1993.

### Tablas

Imprimir o mecanografiar cada tabla a doble espacio y en hojas diferentes. No enviar las tablas en fotografía. Se numerarán correlativamente según el orden en el que aparecen por primera vez en el texto y se asignará un título breve a cada una. Cada columna llevará un título escueto o abreviado. Las explicaciones irán en notas a pie de página, no en los títulos. Todas las abreviaturas no estándar que se usen en las tablas serán explicadas en notas a pie de página. Para las notas a pie de página se utilizarán los símbolos siguientes, en el orden que se muestra: \*, H, I, ', \*\*, &, \*\*, HH, II, y así sucesivamente .

Se identificarán las medidas estadísticas de dispersión tales como la desviación estándar y el error estándar de la media. No se trazarán líneas internas horizontales o verticales en las tablas. Cada tabla deberá ser mencionada en el texto.

Si se utiliza información de cualquier fuente, publicada o no, es preciso obtener permiso e la misma y expresarle el agradecimiento.

Si hubiera demasiadas tablas podrían surgir problemas en su distribución en las páginas en relación con la extensión del texto. Se deben estudiar algunos ejemplares de la revista a la que se piensa enviar el trabajo, con objeto de calcular cuantas tablas se pueden incluir por cada 1000 palabras de texto.

El director de una revista al aceptar un trabajo, podría recomendar que las tablas adicionales con información de apoyo relevante pero demasiado amplia para su publicación, se depositen en un servicio de

archivos como el "National Auxiliary Publication Service" (NAPS) en los EEUU, o que sean los autores quienes faciliten el acceso a esta información. En tal caso, se añadirá en el texto la nota informativa necesaria. En cualquier caso, estas tablas se enviarán para su evaluación junto con el resto del trabajo en cuestión.

### **Figuras**

Se enviarán el número necesario de juegos completos de figuras. Estas deberán estar dibujadas y fotografiadas de manera profesional; no se admite la rotulación a mano alzada o mecanografiada. En lugar de dibujos originales, películas de rayos X, y otro tipo de materiales, es necesario enviar fotografías nítidas, en blanco y negro y reveladas en papel satinado, normalmente de 127 x 178 mm (5 x 7 pulgadas), pero nunca mayores de 203 x 254 mm (8 x 10 pulgadas). Las letras, números, y símbolos deberán ser claros y uniformes a lo largo de todo el trabajo y de un tamaño tal que, cuando se reduzcan para su publicación, sigan siendo legibles. Los títulos y explicaciones detalladas se incluirán en las leyendas de las figuras y no en las propias figuras.

Cada figura deberá llevar una etiqueta pegada en el reverso que indique el número de la misma en el texto, el nombre del autor y cual es la parte superior de la misma. No escriba directamente en el reverso de las figuras, ni utilice clips que pudieran estropearlas o rayarlas. Tampoco las doble ni las monte sobre cartulina.

Las fotografías tomadas a través de un microscopio deberán tener indicadores internos de escala. Los símbolos, flechas, o letras empleados en este tipo de fotografías contrastarán claramente con el fondo.

Si se usan fotografías de personas, o bien los sujetos no deben poder ser identificados o bien sus fotos deberán ir acompañadas de un permiso escrito para el uso de estas fotografías (consultar la sección de Protección del Derecho a la Intimidad de los Pacientes).

Las figuras deberán numerarse correlativamente según el orden en el que aparecen en el texto. Si alguna figura está ya publicada, hay que mencionar la fuente original y enviar el permiso escrito del propietario de los derechos de autor para reproducir el material. Se necesita permiso independiente del director o del autor, excepto para los documentos de dominio público.

Para las figuras en color, hay que informarse de si la revista pide negativos en color, diapositivas o copias en papel. Podría resultar de utilidad para el director recibir dibujos suplementarios que indiquen la zona a reproducir



de las figuras. Algunas revistas sólo publican figuras en color si el autor se hace cargo del coste extra que ello supone.

### **Epígrafes o pies de las figuras**

Mecanografiar o imprimir los epígrafes y pies de las figuras a doble espacio, en una página a parte, con la numeración arábica que corresponda a la figura. Cuando los símbolos, flechas, números, o letras se utilicen para identificar una o varias partes de las figuras, sería preciso identificar y explicar el significado de cada una con claridad en el pie o epígrafe. Se explicará la escala interna y se identificará el método de tinción empleado en las fotomicrografías.

### **Unidades de medida**

Las medidas de longitud, altura, peso, y volumen serán expresadas en unidades métricas (metros, kilogramos o litros, o sus múltiplos decimales).

Las temperaturas se indicarán en grados Celsius. La presión sanguínea se indicará en milímetros de mercurio. Todos los valores hemáticos o bioquímicos se presentarán en unidades del sistema métrico decimal de acuerdo con el Sistema Internacional de Unidades (SI). Los directores podrán pedir a los autores que añadan unidades alternativas o no pertenecientes al SI antes de la publicación.

### **Abreviaturas y símbolos**

Se utilizarán sólo abreviaturas estándar, evitando su uso en el título y en el resumen. Cuando se emplee por primera vez una abreviatura irá precedida del término completo al que corresponde, salvo si se trata de unidades de medida común.

### **Remisión del trabajo a la revista**

Enviar el número pertinente de copias del trabajo en un sobre resistente, protegiendo, si fuera necesario, las fotografías y figuras con una cartulina, para evitar que se doblen. Las fotografías y diapositivas se colocarán aparte en un sobre resistente.

Se acompañarán los trabajos con una carta de presentación firmada por todos los autores, la cual incluirá:

- a) Información sobre cualquier publicación previa o duplicada o la presentación de cualquier parte del trabajo en otra revista o medio de difusión, según se ha explicado anteriormente;
- b) una declaración sobre aspectos de financiación o de cualquier otro tipo que pudiera llevar a un conflicto de intereses;
- c) una declaración de que todos los autores han leído y aprobado el manuscrito, de que los requisitos para la autoría, según fueron expresados con anterioridad en este documento, se han cumplido y de que cada autor opina que el trabajo manuscrito obedece a un trabajo honrado;
- d) el nombre, dirección, y número de teléfono del autor que se responsabiliza de hacer saber a los demás las revisiones y la aceptación definitiva de las pruebas de imprenta. La carta deberá incluir cualquier información adicional que pudiera resultar útil para el director, como el tipo de artículo que el manuscrito representa para esa revista en particular y si los autores estarían dispuestos a hacerse cargo del coste de la publicación de las figuras en color.

El manuscrito se acompañará de copias de los permisos obtenidos para la reproducción de material ya publicado, para usar las figuras o suministrar información acerca de personas identificables, o para nombrar a determinadas personas por su colaboración.



## Glosario de términos

La principal finalidad de este glosario de términos valuatorios es para que, principalmente; se tenga el conocimiento idóneo del vocabulario especializado que se maneja día a día en el ámbito de la valuación, sobre todo el que maneja dentro de las documentaciones.

Es esencial el comprender la idea correcta de cada palabra que este enfocada en la valuación, para poder así interpretar de la forma más correcta y evitar caer en errores o en ideas mal interpretadas.

**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 circulante de una entidad, 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/o para la conservación o incremento de valor del capital. No se tiene para utilizarse en la producción o comercialización de bienes o servicios, para propósitos administrativos, ni para su venta en la operación normal del negocio.

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

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

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

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

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

**ACTIVO NETO CIRCULANTE (O CAPITAL DE TRABAJO).-** Es una razón financiera que se calcula como activo circulante menos pasivo circulante.

**ACTIVO OPERATIVO.-** Es un activo que se considera como requisito para las operaciones de un negocio en marcha.



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

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

**ACTIVO NO OPERATIVO.-** Ver Activo Excedente.

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

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

**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 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.

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**ARRENDAMIENTO.-** Es un compromiso por parte del inquilino (arrendatario) de pagar un alquiler al propietario (arrendador), a cambio del usufructo de un activo. Puede ser 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.

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

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

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

**AVALÚO.-** Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica



el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

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

**AVALÚO DE ORDEN DE MAGNITUD.-** El que resulta de estimar valores y costos en forma aproximada sin necesidad de recurrir a cotizaciones específicas de cada bien, ya que el objeto de este avalúo es contar con valores de manera oportuna y que generalmente no son para decisiones que requieran un estudio muy profundo. Su margen de precisión es normalmente de +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, como por ejemplo, en un edificio, valuar sólo el terreno o valuar solamente las construcciones. La suma de los valores fraccionales generalmente no equivale al valor total de la propiedad.

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

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



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

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

**AVALÚO RETROSPECTIVO.**- Es una valuación a una fecha anterior a la fecha en que el trabajo fue realizado. Los costos históricos y los índices de mercado resultan una herramienta importante para este tipo de avalúos.

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

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

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

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

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



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

**BIENES ASEGURADOS.-** Son todos aquellos objeto de un proceso judicial, en que la autoridad competente adopte medidas provisionales para resguardarlos.

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

**BIENES DEL DOMINIO PRIVADO DE LA FEDERACIÓN.-** Los señalados en el artículo 3 de La Ley General de Bienes Nacionales.

“Las tierras y aguas de propiedad nacional no comprendidas en el artículo 2º. de esta ley que sean susceptibles de enajenación a los particulares; Los nacionalizados conforme a la fracción II del artículo 27 constitucional, que no se hubieren construido o destinado a la administración, propaganda o enseñanza de un culto religioso; Los bienes ubicados dentro del Distrito Federal, declarados vacantes conforme a la legislación común; Los que hayan formado parte del patrimonio de las entidades de la Administración Pública Paraestatal, que se extingan o liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación; Los bienes muebles de propiedad federal al servicio de las dependencias de los Poderes de la Unión, no comprendidos en la fracción XI del artículo anterior; Los demás muebles que por cualquier título jurídico adquiera la Federación; Los bienes muebles e inmuebles que la Federación adquiera en el extranjero; Los bienes inmuebles que adquiera la Federación o que ingresen por vías de derecho público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra; También se considerarán bienes inmuebles del dominio privado de la Federación, aquellos que ya formen parte de su patrimonio y que por su naturaleza sean susceptibles para ser destinados a la solución de los problemas de la habitación popular, previa declaración expresa que en cada caso haga la Secretaría de Desarrollo Social.

**BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN.-** La propiedad que tiene el Estado sobre bienes muebles e inmuebles sujeta a un régimen de derecho público. Comprende el dominio público los bienes que por su naturaleza son del uso de todos (bienes de uso común), los bienes que están afectos al servicio de las dependencias del poder público, los bienes destinados a un servicio público, los bienes que en general están



afectos o destinados a una causa de utilidad pública (espacio aéreo, el mar territorial, la zona federal marítimo terrestre, los caminos, las carreteras, los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos).

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

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

**BIEN INTANGIBLE.-** Ver Activo Intangible.

**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 descubierta.

**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 = ACTIVOPASIVO).

**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.

**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.

**CARTERA.-** Conjunto de diferentes propiedades que administra una sola entidad.



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

**CERTIFICADO DE VALUACIÓN.**- Es el documento en el que un Valuador certifica el monto de la valuación.

**CLIMA.**- Conjunto de caracteres atmosféricos que distinguen una región.

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

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

**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.**- Es el 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 al término de cierto plazo prefijado.

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

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

**CONCESIÓN.** Es el acto administrativo a través del cual, la Administración Pública Federal, o cualquier otro ente concedente, otorga a otros particulares concesionarios el derecho para el uso, goce o explotación de un bien de su propiedad.



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

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

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

**CONJUNTO DE DERECHOS.**- La combinación de derechos relativos al régimen de propiedad de un bien inmueble.

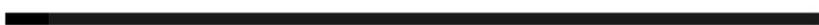
**CONSULTORÍA.**- Es el acto o proceso de proporcionar información, análisis de datos y recomendaciones o conclusiones sobre diversos aspectos de bienes muebles e inmuebles, que no sea necesariamente un estimado de valor.

**CONTRAPRESTACIÓN.**- Es el pago por el uso o usufructo de un bien.

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

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

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



**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 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.

**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.

**COSTO DE REPOSICIÓN ASEGURABLE.-** Es el costo de reemplazo o de reposición nuevo de un bien, después de deducir el costo de las partidas específicamente excluidas en la póliza de seguros.

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

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

**COSTO DE REPRODUCCIÓN.-** Es la cantidad necesaria, expresada en términos monetarios, para construir una réplica nueva de un bien existente, utilizando el mismo diseño y materiales de construcción.

**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 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. Equivale al valor de mercado de un bien usado que proporcione el mismo servicio, instalado y para uso continuado.

**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.

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

**COSTOS INDIRECTOS.**- Ver Gastos Indirectos.

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

**CRITERIOS TÉCNICOS.**- Son los aspectos generales que debe tomar en cuenta el perito valuador para formular un avalúo. Estos deberán ser complementados con análisis detallados enunciados en las normas metodológicas.

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

**DACIÓN EN PAGO.**- Es la forma de extinguir obligaciones de pago previamente existentes, a través de aceptar una cosa diferente a la original.

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

**DEPENDENCIA GUBERNAMENTAL.**- Las señaladas en el artículo 2 de La Ley



Orgánica de la Administración Pública Federal:

I. Secretarías de Estado

II. Departamentos Administrativos

III. Consejerías Jurídicas

**DEPRECIACIÓN.-** Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolescencia económica (externa).

En contabilidad, depreciación se refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la recuperación real o supuesta del costo (valor) de un activo, durante un período establecido.

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

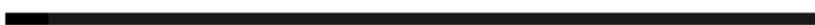
**DEPRECIACIÓN ANUAL.-** Es el contexto de un avalúo, es el cargo anual por depreciación que se considera tendrá cada bien o equipo en términos económicos y de producción en el período de su vida útil remanente y se determina como el cociente de dividir el valor neto de reposición entre la vida útil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

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

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

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

**DEPRECIACIÓN 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.

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

**DERECHO DE EXPROPIACIÓN.-** Es la Facultad de la Autoridad Gubernamental para hacerse de o enajenar a su favor bienes particulares para fines de interés público.

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

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

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

**DERECHOS DEL ARRENDAMIENTO.-** Son los derechos de régimen de propiedad creados por las condiciones de un contrato de arrendamiento y no por los derechos inherentes al régimen de propiedad del bien raíz.



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

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

**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.

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

**DISPOSICIONES DE DESVIACIÓN.-** Aquellas que se incluyen en una Norma Específica y que bajo ciertas condiciones constituyen excepciones adecuadamente permitidas. Cuando se recurre a ellas, deben manifestarse clara y suficientemente en los informes de avalúo.

**DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE COMPRA.-** Es la distribución del pago total de una propiedad entre el número de bienes que la constituyen.

**DOMINIO PLENO.-** Es el régimen de propiedad absoluto, sujeto a las limitaciones, impuestas por el estado.

**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".

**ECOLOGÍA.-** Es el estudio de las interrelaciones entre plantas y animales, o sea entre organismos vivos y su medio ambiente

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



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

**EDAD EFECTIVA A LA RECONSTRUCCIÓN.-** Es la edad aparente del bien al momento de realizar una reconstrucción significativa del mismo, en comparación con un bien nuevo similar.

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

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

**ELEMENTOS ACCESORIOS.-** Bienes muebles que resultan necesarios para llevar a cabo funciones específicas en inmuebles 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, etc.

**EMPAQUE Y EMBALAJE.-** Es el costo de preparar alguna maquinaria y equipo para su envío al comprador, mediante un empaque y embalaje adecuados.

**EMPRESA.-** Es la persona física o moral propietaria de los activos circulantes y de un conjunto de activos fijos (terrenos, construcciones, instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo), vinculados a activos intangibles e integrados conforme a una tecnología que les permiten producir bienes o prestar servicios en condiciones definidas de calidad y costo; es responsable de los pasivos reales o contingentes y gobierna la operación y el desarrollo de ese conjunto de activos.

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

**ENFOQUE BASADO EN LOS ACTIVOS.-** Método para estimar el valor 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.



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

**ENFOQUE DE INGRESOS.**- Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso 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 tasas de rendimiento o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre la inversión) que se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado. El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

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

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

**ENTIDAD GUBERNAMENTAL.** Las señaladas en el artículo 3 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal:

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

**EQUILIBRIO ECONÓMICO.**- En la teoría económica se habla de equilibrio cuando: a) la oferta es igual a la demanda; b) los ingresos de venta son igual a los gastos de consumo; c) los costos de producción igualan a los ingresos de los factores productivos.



El equilibrio en el mercado se alcanza cuando la oferta y la demanda que llegan a él se igualan con los diferentes precios.

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

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

**ESCRITURA.-** Instrumento ordinario que el notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto jurídico y que contiene la firma y sello del mismo

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

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

**EXPROPIACIÓN.-** Es la acción o efecto de expropiar.

**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.

**DEMERITO.-** Perdida de valor que puede sufrir un bien o mercancía como consecuencia de un siniestro

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

**FECHA DEL INFORME DE AVALÚO.**- Es la fecha de emisión del informe de valuación. Puede ser igual o distinta a la fecha de valores.

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

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



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

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

**FRANQUICIA.-** Es el tipo de organización empresarial en el que una empresa ya establecida firma un contrato con alguna persona o varias, para mediante un pago, distribuir los productos de la empresa que otorga la franquicia.

**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.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

**IMPRESCRIPTIBLE.-** Son los derechos y obligaciones que se ejercen sobre un inmueble y que no desaparecen por el mero transcurso del tiempo.

**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 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 DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.-** Es la razón matemática que muestra la evolución de los precios de las mercancías y servicios que compran los consumidores.

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

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

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

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

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

**INGENIERÍA BÁSICA.-** Son los cargos indirectos por el diseño conceptual de una instalación o edificio. Generalmente no se carga al activo fijo.

**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.

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



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

**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.

**INSTALACIÓN Y MANO DE OBRA.-** Es el costo que se carga generalmente por concepto de materiales y mano de obra que se requieren para ensamblar e instalar equipos o para realizar construcciones.

**INSTALACIONES ESPECIALES.-** Son equipos adheridos o instalados permanentemente a un bien inmueble de uso común, por lo que terminan siendo parte inherente del mismo inmueble y, en cierta medida, indispensables para el funcionamiento de éste. Ejemplos: elevadores, calefacciones, subestaciones eléctricas, etc.

**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.-** Es la suma de dinero necesaria para adquirir un bien que se espera produzca un flujo aceptable de ingreso, incrementando en el valor del capital y 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.

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

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

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

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

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

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

**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 equipo, pero no todo equipo es maquinaria.



**MARGEN DE UTILIDAD.-** 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, permite legalmente, económicamente viable y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando. La posibilidad como suma de eventos que orientan hacia una opción estadística más probable.

**MEJORAS A LOS TERRENOS.-** Son obras 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. El término puede incluir también a los edificios, pero cuando al terreno se le han agregado las construcciones, a la cuenta respectiva se le llama genéricamente "edificio" (s).

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

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

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

**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 inherentes, se aplican al ingreso de un solo año, o bien considerar tasas de rendimiento o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre la inversión) que se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado, a lo que se llama capitalización de flujo de efectivo. El enfoque de ingreso 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 reposición 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.

**MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA.-** Son los bienes muebles utilizados para equipar una oficina. Ejemplos: mobiliario, máquinas de escribir, máquinas calculadoras y de cómputo; archiveros; equipo para copiado.

**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 u ofrece por un bien o servicio.

**MONUMENTOS ARQUEOLÓGICOS.-** Son los bienes muebles e inmuebles, producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas.

(Artículo 26 de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, 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 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 las 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.-** 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.-** Es una entidad comercial, industrial o de servicio que se dedica a una actividad económica generalmente lucrativa. El derecho de propiedad de un negocio puede ser indiviso, puede dividirse entre los accionistas, y/o puede incluir un derecho mayoritario y minoritario.

**NEGOCIO EN MARCHA.-** En el supuesto de que una entidad comercial continuará 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; si existiera dicha intención o necesidad, los estados financieros tendrían que elaborarse sobre una base distinta y si es así, la base utilizada en un avalúo deberá revelarse. Los negocios en marcha pueden valuarse mediante el enfoque basado en los costos, el enfoque de capitalización de ingreso, o mediante el enfoque de comparativo de ventas.

**OBJETO DEL AVALÚO.-** El objeto de un avalúo es el tipo de valor que se pretende al llevar a cabo el trabajo de valuación. Ver Propósito del avalúo.

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



**OBRAS COMPLEMENTARIAS.-** Son Bienes que amplían el confort o que agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble, como pueden ser rejas, patios, jardines, fuentes, albercas, etc.

**OBRAS DE ARTE.-** Son todas aquellas obras que por su proceso de creación o por quien fueron creadas se consideran arte (puede ser obras físicas, intelectuales o literarias).

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

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

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

**OBSOLESCENCIA EXTERNA.-** Ver Obsolescencia Económica.

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

**OBSOLESCENCIA TÉCNICO FUNCIONAL.-** Es la pérdida en el valor, resultado de una nueva tecnología, incluyendo algunos elementos como cambios en el diseño, materiales, resultados del proceso como sobrecapacidad, usos inadecuados, falta de utilidad o excesivos costos variables de operación, o por su influencia negativa en el medio ambiente. Se considera un tipo de obsolescencia interna. Es también la pérdida en el valor de un bien que se debe a los cambios en la moda, preferencias o normas. La obsolescencia funcional incluye los costos de capital excedentes y los costos operativos excedentes. Puede ser curable o incurable.

**OCUPACIÓN SUPERFICIAL.-** Es el acto de tomar posesión de la superficie de un terreno y ejecutar obras sobre él. Si el terreno es de propiedad privada, puede celebrarse un contrato de arrendamiento o de compraventa con el dueño, conforme a la legislación civil aplicable; y si el terreno pertenece a un núcleo agrario, podrá celebrarse un convenio de ocupación temporal o servidumbre de paso con sujeción a la Ley Agraria.



**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. Tipos de Propiedad.

**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.

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

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

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

**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)



**PÉRDIDA DE POTENCIALIDAD.**- Es la pérdida económica en la capacidad del uso de suelo 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.

**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.

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

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

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

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

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

**PLANTA Y EQUIPO.**- Es el término utilizado para referirse a los edificios, maquinarias y equipos no fijados permanentemente a los edificios.

**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 el área rentable. La porción dominante establece qué superficie es la que ocupa la mayor parte del muro; así, si una pared cuenta con un sistema de vidrios o



cristales que represente un total de 19 m<sup>2</sup> y el área de ese muro representa un total de 27 m<sup>2</sup> (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.

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

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

**PRECIO DE MERCADO.-** Es el precio actual según factura, o cotizado al término de un ejercicio contable, menos los ajustes acostumbrados, incluyendo el descuento por pronto pago.

**PRECIO DE OFERTA.-** Es aquel precio al cual el propietario de un bien lo ofrece formalmente para su venta en el mercado.

**PRECIO MÍNIMO DE VENTA.-** Es el precio más bajo al que un vendedor está dispuesto a ofrecer un bien o servicio.

**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 en que se incurrió para concluir su venta.

**PRECIO TOPE.-** Es el precio máximo al cual puede ser vendido un producto o servicio.

**PREMIO POR EL CONTROL.-** Es un valor adicional inherente al poder sobre los derechos de control de una entidad, a diferencia del derecho minoritario.



**PREMISAS DE VALOR.-** Es el término para identificar la definición y los parámetros bajo los cuales se está estimando un determinado valor.

**PRESERVACIÓN ECOLÓGICA.-** Es la acción de proteger la flora y fauna para la conservación del medio ambiente y de los recursos naturales. (SEMARNAT)

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

**PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN.-** Es el valor actual de una propiedad es una medida de los beneficios que se espera producirá en el futuro. Este principio fundamenta el valor por capitalización de rentas o por el enfoque de ingresos.

**PRINCIPIO DE COMPETENCIA.-** Es la ganancia anima a la competencia. La ganancia excesiva produce competencia ruinoso por un exceso de oferta.

**PRINCIPIO DE CONFORMIDAD.-** Es el valor máximo de un inmueble, se logra cuando en el vecindario está presente un grado razonable de homogeneidad social y económica.

**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.

**PRINCIPIO DE EQUILIBRIO.-** Existe un punto de armonía entre la oferta y la demanda. Un cambio entre ellas, afectará el valor de un bien.

**PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO.-** El mayor y mejor uso es para un bien, es aquel que es físicamente posible, legalmente permitido, económicamente viable y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.

**PRINCIPIO DE PERÍODOS CRECIENTES Y DECLINANTES.-** Son las condiciones utilizadas en la práctica valuatoria. Se basa en las siguientes etapas de un bien: integración, equilibrio, desintegración y renovación.



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

**PRINCIPIO DE USO CONSISTENTE.-** Un bien inmueble en transición a otro uso no deberá valuarse considerando un uso para la tierra y otro distinto para las mejoras o construcciones, sino un mismo uso para ambos.

**PROMOVENTE.-** Se entiende como la Entidad o Dependencia de la Administración Pública Federal que tiene interés en un bien y que promueve o solicita el servicio de valuación, justipreciación o consultoría.

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

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

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

**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 fijos 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 muebles), depreciación acumulada, y otras categorías de activos, identificados adecuadamente.

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

**PROYECTOS AGROPECUARIOS, INDUSTRIALES, TURÍSTICOS Y DE SERVICIOS.-** Es el planteamiento de un problema tendente a resolver entre muchas una necesidad humana, con diferentes ideas, inversiones de distinto monto, tecnología y metodologías con diverso enfoque, destinadas a resolver necesidades agropecuarias, industriales, turísticas o de servicios respectivamente.

**PROYECTOS DE DESARROLLO URBANO.-** Es el planteamiento tendente a resolver, problemas urbanos y normar criterios a fin de controlar y orientar el desarrollo de los núcleos de población.

**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.

**RATIFICACIÓN DE VALORES.-** Es el acto de reafirmar a una fecha actual dictámenes de valor referidos a una fecha previa.

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

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

**ENDIMIENTO INICIAL.-** Es el ingreso neto inicial en la fecha de la transacción o valuación expresada como un porcentaje del precio de venta o de la valuación. Comúnmente se conoce como la tasa de capitalización global (ver la tasa de capitalización).



**RENDA BRUTA.**- Ver Ingreso Bruto.

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

**RENDA 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.

**RENDA 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.

**RENDA NETA.**- Ver Ingreso Neto.

**RESERVA PARA DEPRECIACIÓN.**- Son los costos que cargan los contadores en los estados financieros de inmuebles de productos, como recuperación del costo original de los activos bajo la convención de su costo actual. Las acumulaciones para depreciación son una función de una convención contable y no necesariamente se reflejan en el mercado.

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

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

**REEVALUACIÓN.**- 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.



**REVERSIÓN.-** Es la cantidad, en términos monetarios, que se estima producirá un bien a su venta después de un determinado período en uso.

**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.

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

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

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

**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 arrendamientos.

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

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

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

**SUPOSICIONES.-** Las suposiciones contemplan incluyen hechos, condiciones o situaciones que afectan al sujeto de el enfoque de una valuación, pero que 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.

**TASA DE CAPITALIZACIÓN.-** Es un índice que representa la relación entre el ingreso neto anual que produce un inmueble y el valor del mismo. Se considera que incluye el retorno “de” y “sobre” el capital invertido en el inmueble. Así, la tasa es un divisor (normalmente expresado como un porcentaje) que se utiliza para convertir un ingreso en valor.

**TASA DE DEPRECIACIÓN.-** Es el porcentaje que se utiliza para calcular la depreciación en un determinado período.

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

**TASA DE INTERÉS.-** Es la Relación que existe entre la cantidad de ingreso excedente que le proporciona una inversión a su propietario y el monto principal de la inversión.

**TASA DE INTERÉS ACTIVA.** Es la que cobran las instituciones de crédito por los préstamos que otorgan bajo distintas condiciones.

**TASA DE INTERÉS EFECTIVA.-** Es aquella que toma en cuenta la capitalización de los intereses.

**TASA DE INTERÉS NOMINAL.-** Es aquella que no toma en cuenta la capitalización de los intereses.

**TASA DE INTERÉS PASIVA.** Es la que se ofrece en valores que adquiere el público para invertir su capital.

**TASA DE INTERÉS REAL.-** Es aquella que gana el capital por arriba de la tasa de inflación.

**TASA INTERNA DE RETORNO.-** Es aquella tasa de rendimiento que descuenta e iguala el valor presente de todos los flujos de efectivo netos futuros a la inversión inicial.

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



**TERRENOS ADJUDICADOS.-** Son aquellos entregados a la Administración Pública Federal o a particulares por mandato legal.

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

**TERRENOS EN BREÑA.-** Son los terrenos en estado natural que no han sido utilizados con cultivos o mejorados con construcciones.

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

**TERRENOS PERIFÉRICOS.-** Son aquellos localizados en los límites de un centro de población o núcleo urbano.

**TERRENOS EN TRANSICIÓN.-** Son los que cambian 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.

**TERRENOS VACANTES.-** Son aquellos que no tienen poseedor (dueño), ni puede precisarse quien fue su último propietario. (Artículo 785 del Código Civil para el DF)

**UNIDAD ECONÓMICA (Unidad Productiva).-** Es el conjunto de activos fijos (terrenos, construcciones, instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo), integrados conforme a una tecnología que les permiten producir bienes o prestar servicios en condiciones definidas de calidad y costo. La unidad económica carece de personalidad jurídica, es independiente de la persona física o moral que es su propietaria y por lo tanto no incluye a los activos circulantes ni a los pasivos reales o contingentes.

**UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA (UPE).-** En la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, se refiere a la porción de condominio en derecho singular y excluye de propiedad a cada propietario

**USO DEL AVALÚO.-** Es una 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.



**USUFRUCTO.-** Son los rendimientos o provechos que produce un bien, y el derecho que se tiene sobre ellos.

**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.

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

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

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

**VALOR CATASTRAL.-** Es el valor que tiene un bien inmueble para efecto de cálculo del pago de impuesto predial.

**VALOR COMERCIAL (VALOR JUSTO DE MERCADO).-** Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión. Es el resultado del análisis de por lo menos



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

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

**VALOR COMO NEGOCIO EN MARCHA.-** El valor de una empresa 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 incluye la valuación de la empresa en operación continua. La distribución del valor global como negocio en marcha puede hacerse a las partes componentes de la empresa cuando contribuyen como un todo, pero el valor distribuido entre sus componentes generalmente no constituye el valor de mercado de cada componente. Los elementos intangibles de valor en un negocio resultan de los factores tales como tener una fuerza laboral capacitada, una planta operativa, las patentes y las licencias, y los sistemas y procedimientos necesarios establecidos.

**VALOR COMPARATIVO DE MERCADO.-** Es el 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 CULTURAL.-** Son los modelos de realización o los estándares de calidad considerados deseables y arraigados en nuestra vida.

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

**VALOR DE CHATARRA.-** Ver Valor de Desecho.

**VALOR DE CONTADO.-** Es el valor 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 alterno 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 de una propiedad de inversión.

**VALOR DE LIQUIDACIÓN FORZADA.-** Ver Valor de Realización Forzada.

**VALOR DE LIQUIDACIÓN ORDENADA.-** Ver Valor de Realización Ordenada.

**VALOR DE MERCADO PARA USO CONTINUADO.-** Es la cantidad estimada por la que debe intercambiarse un activo, con posesión de vacante en la fecha de la valuación, en base a su uso existente continuo, entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción prudente, después de una comercialización adecuada en donde las partes actuaron con conocimiento, de manera prudente y sin compulsión. Aunque el concepto de posesión de



vacante se aplica, se supone que la empresa o persona que ocupa la propiedad, continuará la operación del uso existente del activo.

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

**VALOR DE REALIZACIÓN FORZADA.-** Es la cantidad bruta, expresada en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo en el mercado abierto, en la que el vendedor se ve en la obligación de vender de inmediato por mandato legal "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 REMATE.-** Ver Valor de Realización Forzosa

**VALOR DE REPOSICIÓN.-** Ver Costo de Reposición Nuevo. El Costo de Reposición se considera un "Valor" en tanto aparece registrado en los libros contables de una entidad.

**VALOR DE REPOSICIÓN ASEGURABLE.-** Ver costo de reposición asegurable.

**VALOR DE REPRODUCCIÓN.-** Ver Costo de Reproducción.



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

**VALOR DE SALVAMENTO.-** Ver Valor de Desecho

**VALOR EN LIBROS.-** Con respecto a los activos, es el costo capitalizado de un activo menos la depreciación o amortización acumulada, como aparece en los libros contables del negocio. Con respecto al capital de una empresa comercial, es la diferencia entre los activos totales (netos de la depreciación, disminución y amortización) y los pasivos totales de un negocio, de acuerdo con el balance general. Es sinónimo de valor neto en libros, activo líquido y capital del accionista.

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

**VALOR ESPECIAL.-** Término relativo a un elemento extraordinario de valor que es mayor al Valor de Mercado.

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

**VALOR ÉTICO.-** Es la cualidad que perfecciona al ser que la posee.

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

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

**VALOR INTANGIBLE.-** Es el valor de un negocio en marcha adicional al valor de los activos tangibles. Depende de activos intangibles tales como: marcas, prestigio, patentes y derechos, entre otros.

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

**VALOR JUSTO.-** Es el precio por el cual un bien o servicio puede intercambiarse, o una controversia puede resolverse, entre partes deseosas y conocedoras de los hechos pertinentes, en una transacción sin intermediarios.

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

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

**VALOR NETO DE REPOSICIÓN.-** Ver Costo Neto de Reposición. El Costo Neto de Reposición se considera un "Valor" en tanto aparece registrado en los libros contables de una entidad.

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

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

**VALOR PRESENTE.-** Es un valor monetario actual de los flujos de efectivo futuros.

**VALOR RESIDUAL.-** En la valuación inmobiliaria, al restar del valor de un inmueble el costo de las mejoras, el residuo equivale al valor del terreno.

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



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

**VALUACIÓN DE NEGOCIOS.-** El acto o proceso para obtener una opinión o estimado del valor de un negocio o empresa o de los derechos inherentes a éste.

**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 detallados.

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

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

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

**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 un bien durará hasta una reconstrucción, usando mantenimiento preventivo normal.

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



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

**VIDA ÚTIL TOTAL.**- Ver vida útil normal

**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.

**ZONA DONDE SE UBICA EL INMUEBLE.**- Ver vecindad inmediata.

**ZONAS HOMOGÉNEAS.**- Son aquellas áreas urbanas o agropecuarias cuyas características físicas, políticas, económicas, sociales y jurídicas son iguales o equivalentes.

