



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA
DE AGUASCALIENTES**

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

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCION Y ESTRUCTURAS

TEMA:

**CREACION, DISEÑO E IMPLEMENTACION
DE UN FORO VIRTUAL DE VALUACION**

TRABAJO RECEPCIONAL

QUE PRESENTA:

C.P. JORGE ENRIQUE CABRAL GUERRERO

**PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRIA EN VALUACION**

ASESOR: M. EN VAL. ARQ. NORMA H. AGUILAR FRÍAS

AGUASCALIENTES, AGS., NOVIEMBRE 2011

AGRADECIMIENTOS Y DEDICATORIAS

*A Dios Padre,
por estar presente a lo largo de mi vida,
en todos mis proyectos y
por todas las bendiciones recibidas.*

*A ti Sandy,
por todo el apoyo incondicional
que me has brindado a lo largo de mi vida y
en el desarrollo de esta meta,
con tu comprensión y amor.*

*A mis padres,
por las enseñanzas y
consejos que me brindan día con día.*

*A mis profesores
por compartir sus conocimientos y
brindarme su amistad y apoyo recibido
durante la realización de esta etapa de mi vida.*

*A mis compañeros de clase,
por su amistad y apoyo recibido
durante esta etapa de nuestra vida.*

*A todos aquellos que contribuyeron
de alguna manera a la realización de esta maestría.*

Gracias a todos.

AUTORIZACIONES



UNIVERSIDAD AUTONOMA
DE AGUASCALIENTES

CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO
Y DE LA CONSTRUCCIÓN

DC-D-327

ASUNTO: Autorización de
Tema de Tesis.

**C.P. JORGE ENRIQUE CABRAL GUERRERO
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 Tesis "Creación, Diseño y Elaboración de un Foro Virtual de Valuación." Así mismo se le designa como asesor a la M. en Val. Norma Herlinda Aguilar Frías. 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.

ATENTAMENTE
"SE LUMEN PROFERRE"
Aguascalientes, Ags., 27 de septiembre de 2011

DR. EN ING. MARIO EDUARDO ZERMEÑO DE LEON
DECANO

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

V. B.
MEG

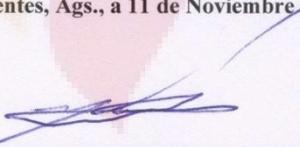
AUTORIZACIONES

DR. MARIO EDUARDO ZERMEÑO DE LEÓN
DECANO DEL CENTRO DE CIENCIAS DEL
DISEÑO Y DE LA CONSTRUCCIÓN
P R E S E N T E.

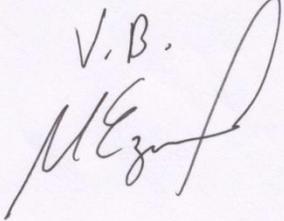
Por este conducto le informo que el C.P. Jorge Enrique Cabral Guerrero, ha concluido la tesis que lleva por título **“Creación, diseño e implementación de un foro virtual de Valuación.”**, de acuerdo a los objetivos y contenidos planteado para su autorización y cuya tesis fungí como asesor, por lo que 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.

A T E N T A M E N T E
Aguascalientes, Ags., a 11 de Noviembre del 2011.


M. EN VAL. NORMA HERLINDA AGUILAR FRIAS
DIRECTOR DE TESIS

c.c.p.- C.P. Jorge Enrique Cabral Guerrero
c.c.p.- Archivo.

V.B.


RESUMEN

Este trabajo surge de la necesidad que tiene el valuador profesional de contar con información relacionada con el desarrollo profesional de la valuación, buscando que esta se obtenga de manera oportuna y confiable, de la misma manera esté al alcance de los compañeros valuadores reunida en un solo lugar.

Actualmente, las nuevas tecnologías y los medios de comunicación están modificando nuestro modo de vivir, de trabajar, de comunicarnos, de relacionarnos y de educarnos. Al día de hoy se han incorporado nuevas tecnologías al ámbito profesional, y estas proporcionan grandes posibilidades y herramientas de comunicación.

Tomando en cuenta lo anterior, los foros virtuales se están configurando como una poderosa herramienta de comunicación y trabajo colaborativo. Estos espacios proporcionaran intercambios de opiniones, aportación de experiencias y comentarios así como también propiciar debate de temas relacionados con la valuación profesional.

INDICE

Antecedentes	001
Introducción	002
Hipótesis	003
Objetivo general	004
Objetivos particulares	005
Problema	006
Respuesta tentativa	007
Marco Teórico	008
Marco Operativo	
¿Qué es un foro virtual?	009
¿Cómo creamos un foro virtual?	011
Aplicaciones de los foros virtuales	024
Creando un nuevo usuario	026
Ingresando al foro	032
Conclusiones y recomendaciones	043
Bibliografía	044
Anexos	
Glosario	046
Mapa de sitio	112

ANTECEDENTES

Este trabajo surge de la necesidad de contar con información confiable, oportuna y recopilada en un solo lugar relacionada con la Valuación.

El fin de este foro es crear un complemento entre los sitios web relacionados con la Valuación donde se propicie la buena voluntad de compartir información entre los mismos, así como de sus experiencias aprendidas durante su desempeño profesional en un ambiente de armonía donde se promueva el aprendizaje colaborativo, favoreciendo la interacción entre participantes, que buscan y compartan información, la dialoguen, con el fin de compartir experiencias y que actualicen su nivel profesional.

Se hace mención que se visitaron varios sitios web, entre ellos el sitio www.valuaa.net y otros más relacionados con el concepto de la valuación pero no se encontraron foros de valuación creados dentro de la República Mexicana para la interacción de los peritos valuadores activos.

INTRODUCCION

Los foros virtuales cada vez más, se están configurando como una poderosa herramienta de comunicación y trabajo colaborativo. Estos espacios de trabajo y diálogo proporcionan la posibilidad de participación reflexiva, frente a otras herramientas de comunicación y trabajo de carácter sincrónico, donde la inmediatez supone un obstáculo a la reflexión y el análisis.

Actualmente, es por todos sabido, que las nuevas tecnologías y los medios de comunicación están modificando nuestro modo de vivir, de trabajar, de comunicarnos, de relacionarnos y como no, de educarnos. Ha sido necesario incorporar al ámbito profesional el mundo de las tecnologías de la información.

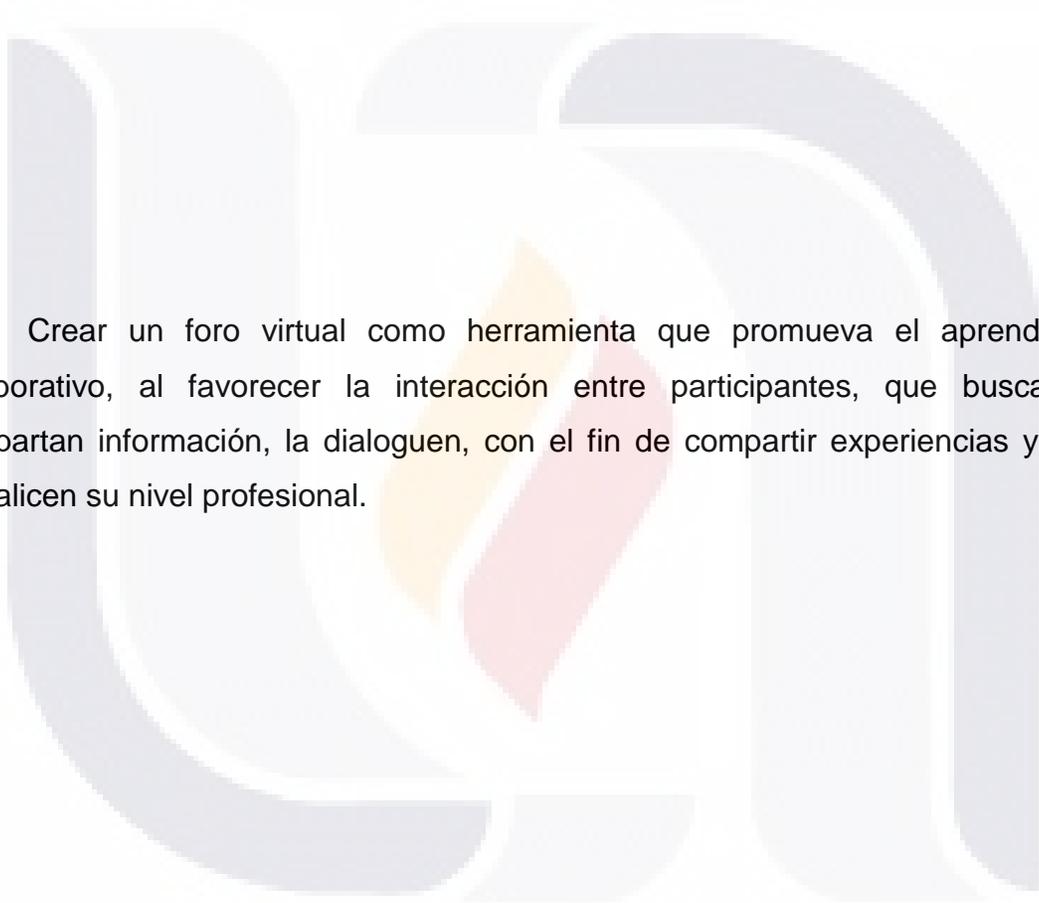
Dentro del ámbito profesional, las nuevas tecnologías, proporcionan grandes posibilidades y herramientas de comunicación. Como el Internet que se convierte en un instrumento de gran valor y utilidad; donde podemos implementar: el correo electrónico, los chats, la videoconferencia, la web, la transferencia de ficheros, las listas de distribución, los grupos de noticias y los foros virtuales.

Tomando en cuenta lo dicho, son los foros virtuales los que hemos elegido para trabajar en estas páginas por ser una herramienta que está experimentando gran auge por su aplicación y al proporcionar mayores posibilidades de uso.

HIPOTESIS

La creación de un foro virtual de valuación propiciara un intercambio de opiniones, en el que cada participante aporta sus experiencias y comentarios de información y debate de participantes.

OBJETIVO GENERAL



Crear un foro virtual como herramienta que promueva el aprendizaje colaborativo, al favorecer la interacción entre participantes, que busquen y compartan información, dialoguen, con el fin de compartir experiencias y que actualicen su nivel profesional.

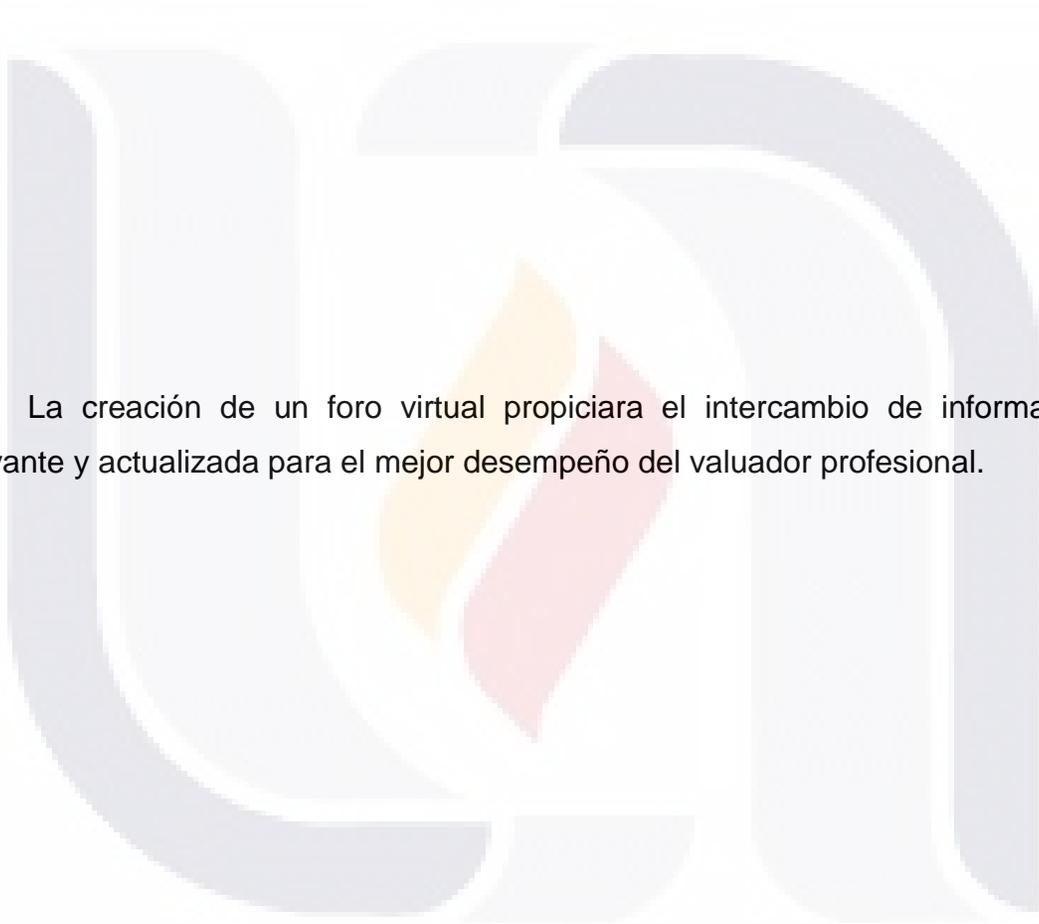
OBJETIVOS PARTICULARES

- A. Propiciar el contacto con la comunidad de valuadores
- B. Mantener una actualización permanente con los valuadores
- C. Poner a disposición del valuator de manera rápida y gratuita mayor cantidad y calidad de información.
- D. Posibilitar a los valuadores el intercambio de archivos electrónicos donde se pueda concentrar información de consulta útil para su ejercicio profesional.

PROBLEMA

¿La falta de información y de fuentes de consulta es una limitante determinante para el desarrollo profesional de los valuadores?

RESPUESTA TENTATIVA.



La creación de un foro virtual propiciara el intercambio de información relevante y actualizada para el mejor desempeño del valuador profesional.

MARCO TEORICO.

El marco teórico que incide en la valuación inmobiliaria. De manera enunciativa más no limitativa podrían ser entre otros:

Legislación Federal: Ley de Instituciones de Crédito, Ley del Mercado de Valores, Ley General de Bienes Nacionales, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley Federal de Correduría Pública, Ley Agraria, entre otras. Legislación Local: Código Financiero del Distrito Federal, Leyes catastrales de las diferentes entidades federativas, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ley Ambiental del Distrito Federal, entre otros. Ley General de Asentamientos Humanos, Planes Parciales de Desarrollo Urbano, Declaratorias de Usos Destinos, Reservas y Límites, entre otros.

“Código de Ética y Principios que regulan el ejercicio de la Valuación” Aprobado por la Asamblea Nacional de Presidentes, en el marco de la XXXVIII Convención Nacional de Valuación en la Ciudad de Acapulco, Gro., el 16 de octubre del 2002.

Reglas de carácter general relativas a la autorización como perito valuador de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda. Sociedad hipotecaria federal sociedad nacional de crédito institución de banca de desarrollo. Reglas autorizadas por el Consejo Directivo de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su sesión número 6, del 5 de junio de 2003, en términos de lo dispuesto por el último párrafo del artículo 19 de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.

MARCO OPERATIVO

¿QUÉ ES UN FORO VIRTUAL?

Un Foro en Internet es una aplicación web que da soporte a discusiones u opiniones en línea. Permitiendo abiertamente al usuario poder expresar su idea o comentario respecto a un tema a tratar. Son los descendientes modernos de los sistemas de noticias BBS (Bulletin Board System) y Usenet, muy populares en los años 1980 y 1990.

Por lo general los foros en Internet existen como un complemento a un sitio web invitando a los usuarios a discutir o compartir información relevante a la temática del sitio, en discusión libre e informal, con lo cual se llega a formar una comunidad en torno a un interés común.

Las discusiones suelen ser moderadas por un coordinador o dinamizador, quien generalmente introduce el tema, formula la primera pregunta, estimula y guía, sin presionar, otorga la palabra, pide fundamentos, explicaciones y sintetiza lo expuesto antes de cerrar la discusión.

Comparado con los wikis (sitios web cuyas páginas pueden ser editadas por múltiples voluntarios a través del navegador web, donde los usuarios pueden crear, modificar o borrar un mismo texto que comparten), los foros no se pueden modificar los aportes de otros miembros a menos que se tengan ciertos permisos especiales como los asignados a moderadores o administradores.

Por otro lado, en comparación con los weblogs (sitios web periódicamente actualizados que recopilan cronológicamente textos o artículos de uno o varios autores, apareciendo primero el más reciente, donde el autor conserva siempre la libertad de dejar publicado lo que crea pertinente), se diferencian en que los foros permiten una gran cantidad de usuarios y las discusiones están relacionadas, algo similar a lo que serían los comentarios en los weblogs.

Un foro en Internet, comúnmente, permite que el administrador del sitio defina varios foros sobre una sola plataforma. Éstos funcionarán como contenedores de las discusiones que empezarán los usuarios; otros usuarios pueden responder en las discusiones ya comenzadas o empezar unas nuevas según lo crean conveniente

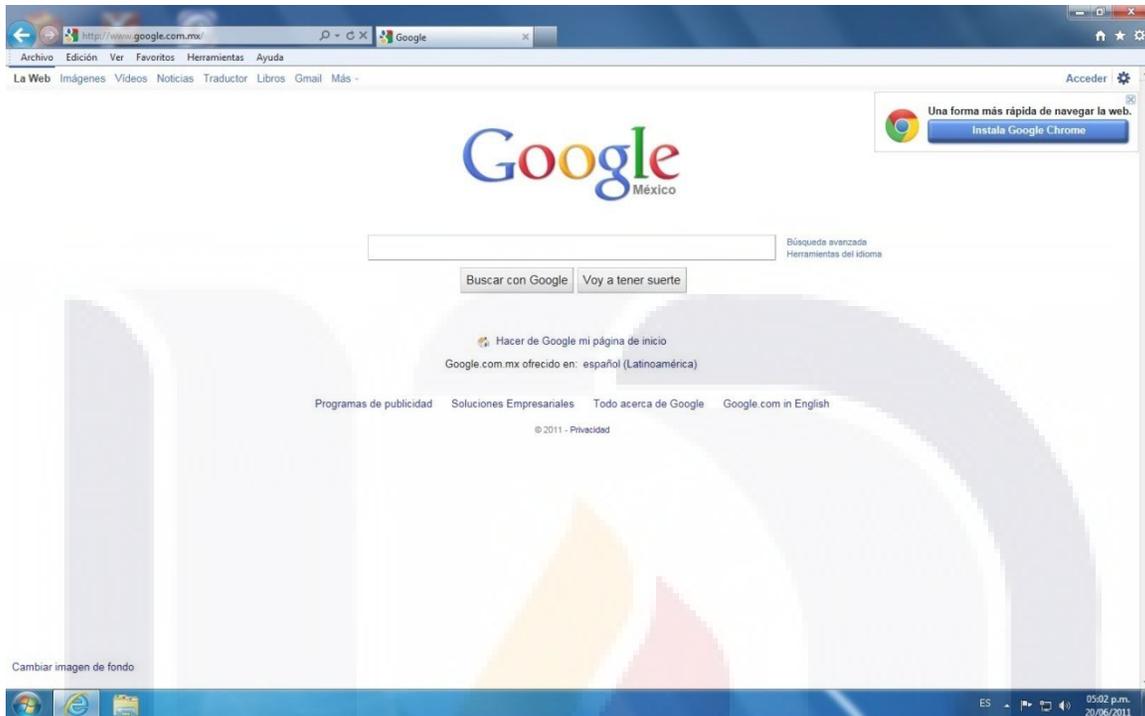
Los principales enemigos del correcto funcionamiento de un foro son:

- a. La publicación de mensajes no solicitados, generalmente publicitarios (spam),
- b. Los usuarios cuyo único interés es molestar a otros usuarios e interrumpir el correcto desempeño del foro, ya sea por no estar de acuerdo con su temática o simplemente por divertirse.
- c. Los usuarios que solo desean aprovecharse).

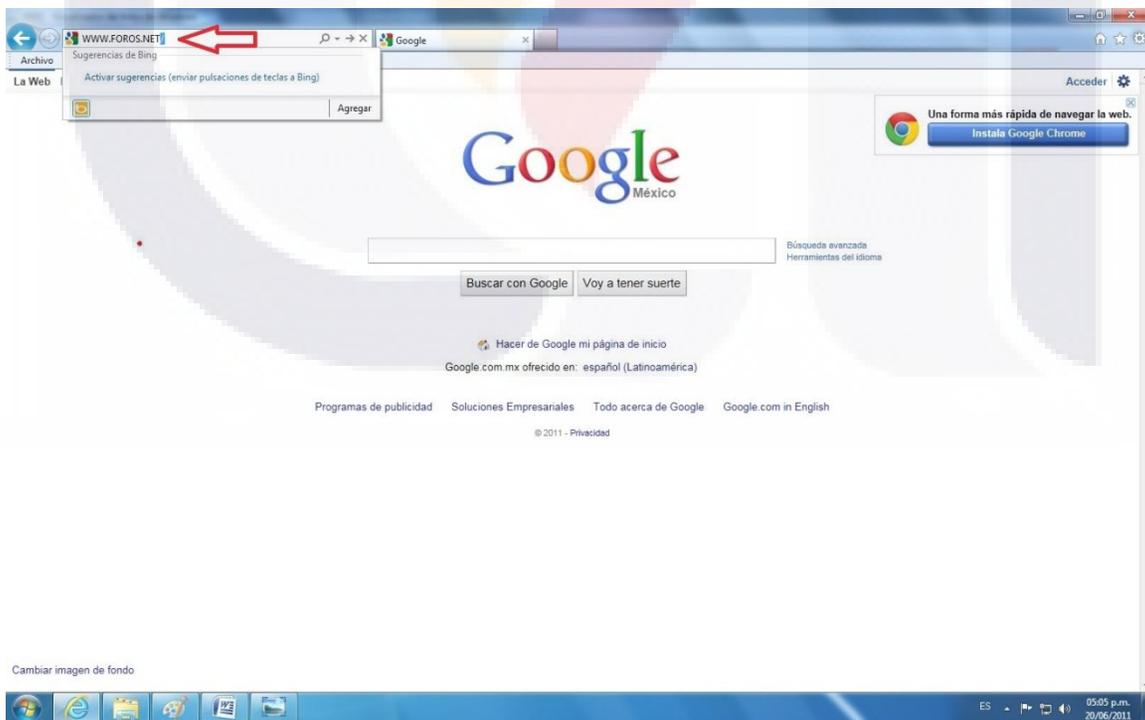
Más allá de que son una herramienta en Internet, los foros generan una gran cantidad de escritos; pero en contraste con otras tecnologías modernas basadas en Internet, como la mensajería instantánea; muchos de los miembros de los foros realmente se preocupan por la calidad de los textos tanto en contenido como en redacción, ortografía, gramática y otras características del lenguaje escrito.

¿COMO CREAMOS UN FORO VIRTUAL?

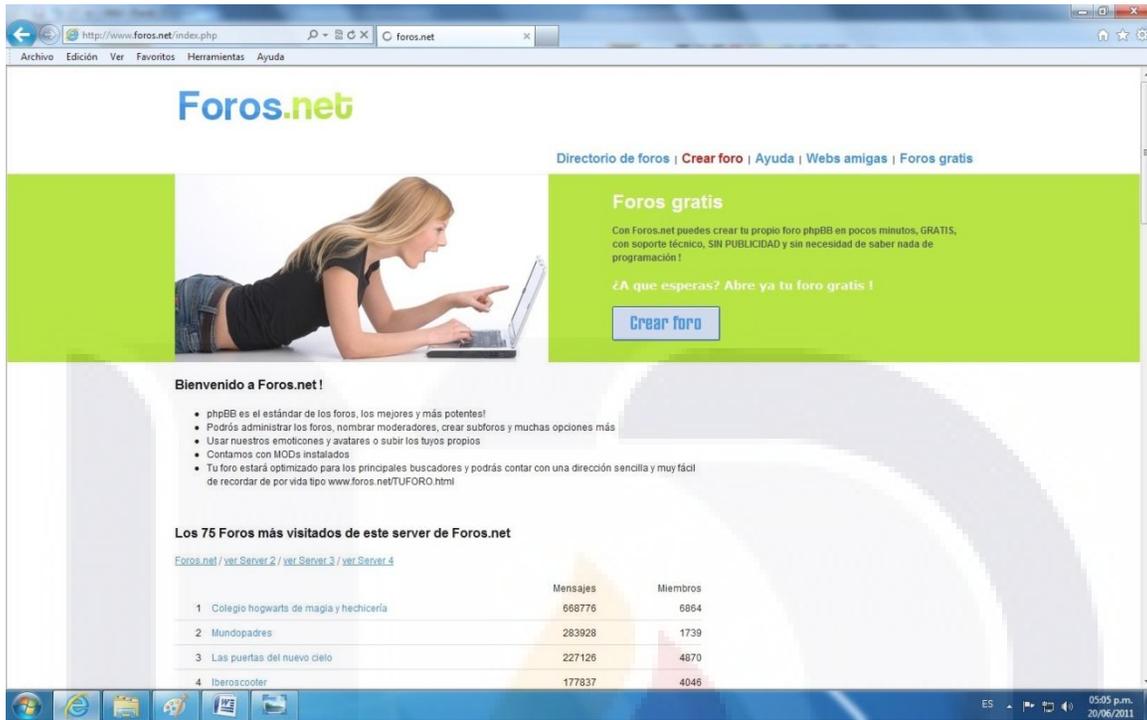
PASO 01. ABRIMOS NUESTRO EXPLORADOR:



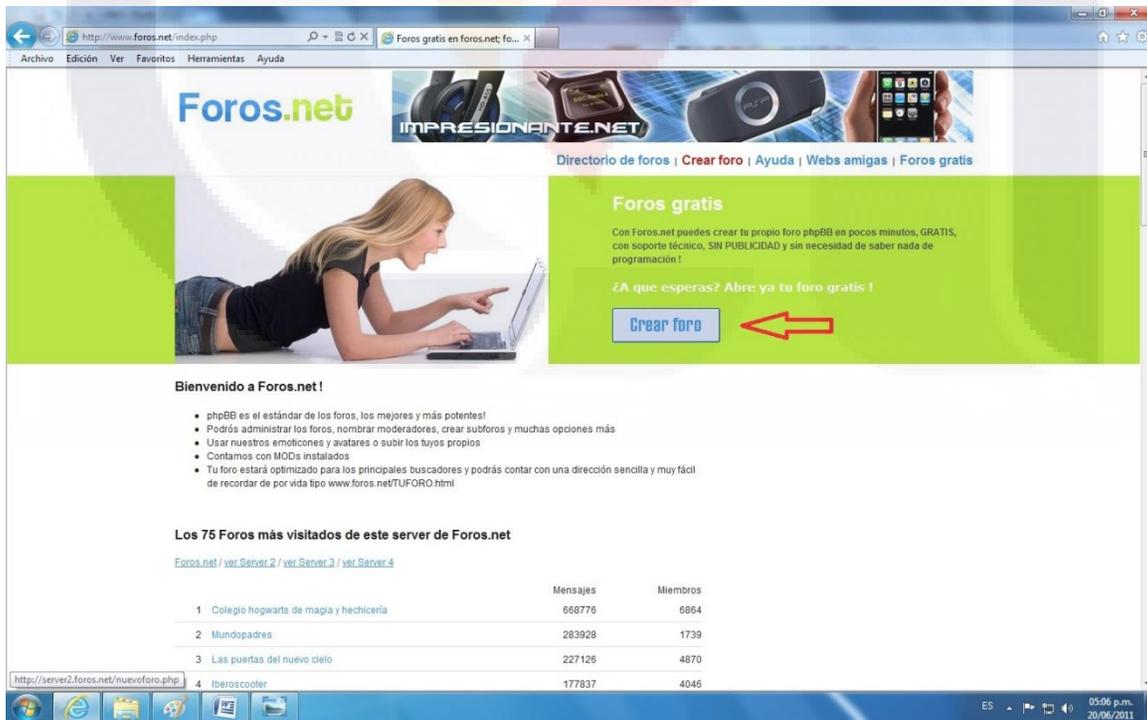
PASO 02. TECLEAMOS WWW.FOROS.NET:



PASO 03. INGRESAMOS A LA PAGINA DE FOROS.NET:



PASO 04. PRESIONAMOS EN EL BOTON DE CREAR FORO:



PASO 05. INGRESAMOS A PANTALLA DE REGISTRO DE FORO.

Foros.net No1 EN DEPORTES bet365 REGISTRARSE

Directorio de foros | [Crear foro](#) | [Ayuda](#) | [Webs amigas](#) | [Foros gratis](#)

Crear foro

COMPLETAR TODOS LOS CAMPOS PARA REGISTRAR UN FORO

Nombre de acceso del Foro: Este es el nombre de acceso del Foro (sin espacios - máximo 15 caracteres)

Nombre descriptivo del foro: Aquí va un nombre descriptivo del foro (máximo 40 caracteres)

Descripción del foro: Aquí va una breve descripción del foro (máximo 80 caracteres)

Categoría del Foro: Selecciona una categoría para tu foro

Ocupación:

País:

Codigo Postal:

Edad:

Sexo:

Sector:

Intereses:

Selecciona lo que te interesa y recibirás la Newsletter de [Canalmail](#) relacionada con tus gustos. Además te enviaremos las mejores promociones a tu email. Y sólo por registrarte podrás ganar alguno de estos [Premios](#).

PASO 06. LLENAMOS LOS DATOS DE REGISTRO DEL NUEVO FORO:

Foros.net No1 EN DEPORTES bet365 REGISTRARSE

Directorio de foros | [Crear foro](#) | [Ayuda](#) | [Webs amigas](#) | [Foros gratis](#)

Crear foro

COMPLETAR TODOS LOS CAMPOS PARA REGISTRAR UN FORO

Nombre de acceso del Foro: Este es el nombre de acceso del Foro (sin espacios - máximo 15 caracteres)

Nombre descriptivo del foro: Aquí va un nombre descriptivo del foro (máximo 40 caracteres)

Descripción del foro: Aquí va una breve descripción del foro (máximo 80 caracteres)

Categoría del Foro: Selecciona una categoría para tu foro

Ocupación:

País:

Codigo Postal:

Edad:

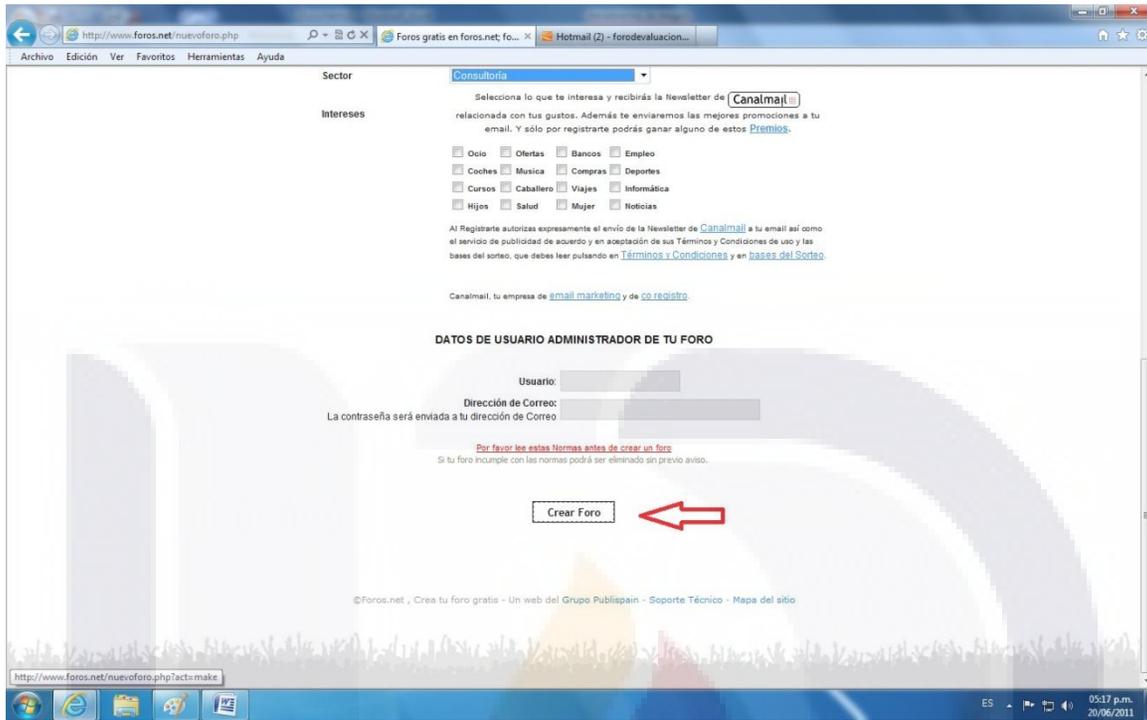
Sexo:

Sector:

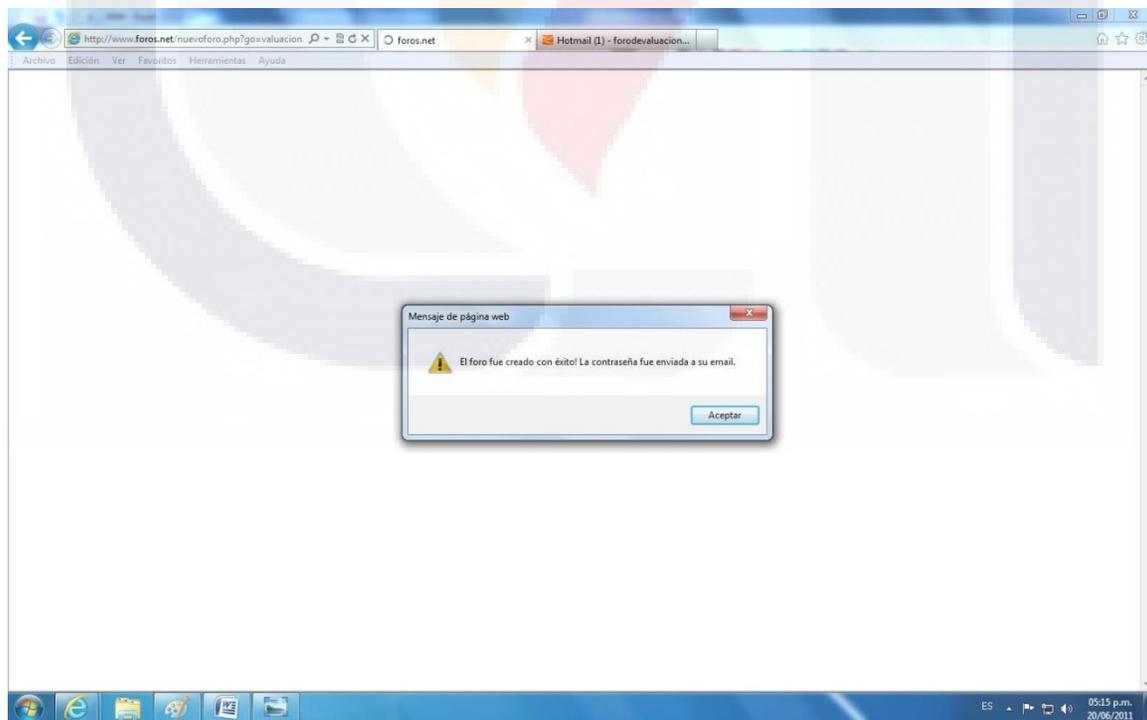
Intereses:

Selecciona lo que te interesa y recibirás la Newsletter de [Canalmail](#) relacionada con tus gustos. Además te enviaremos las mejores promociones a tu email. Y sólo por registrarte podrás ganar alguno de estos [Premios](#).

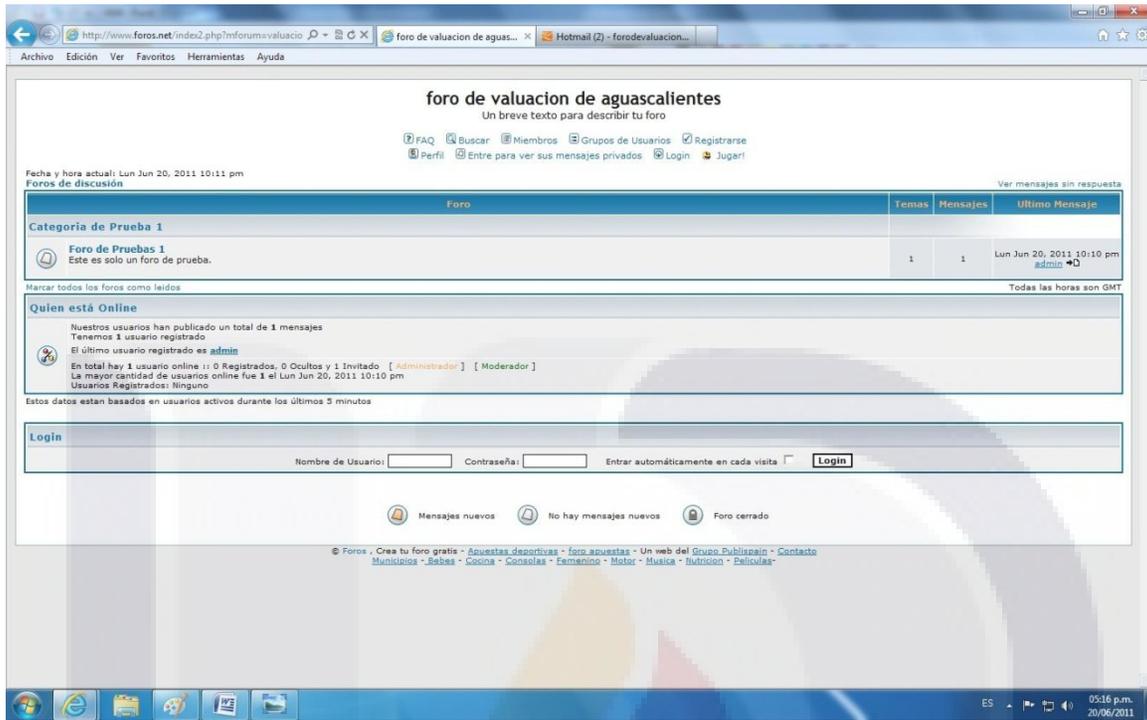
PASO 07. PRESIONAMOS BOTON DE CREAR FORO:



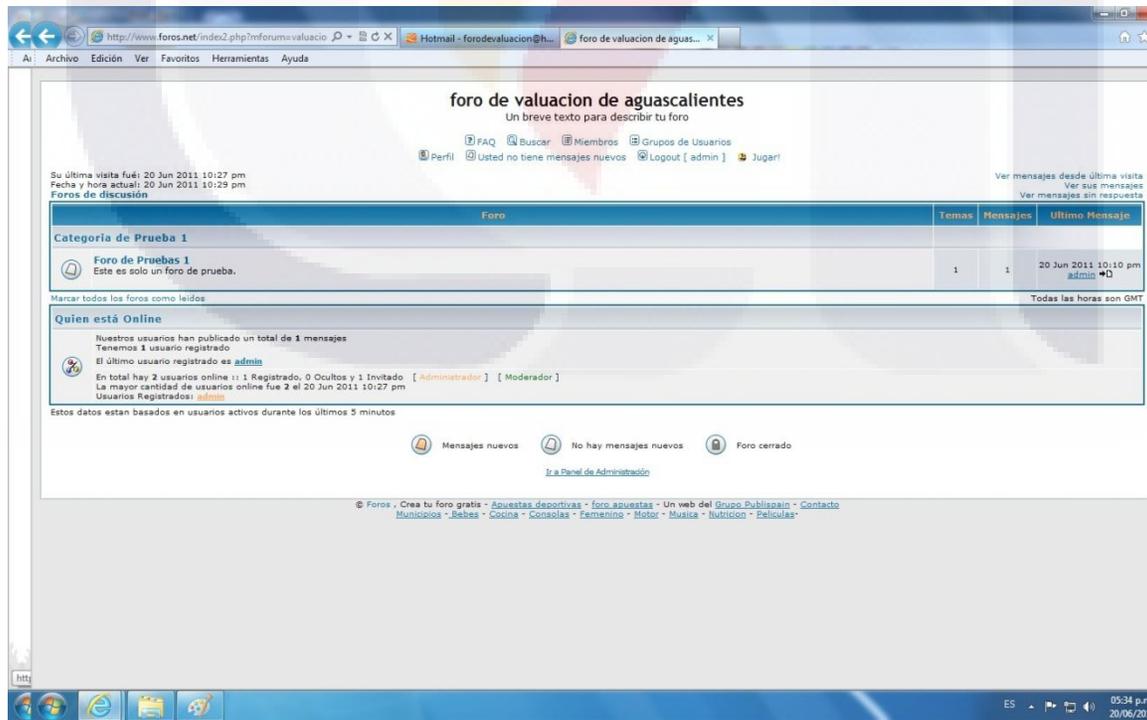
PASO 08. EL FORO FUE CREADO CON ÉXITO. DAMOS CLICK EN ACEPTAR:



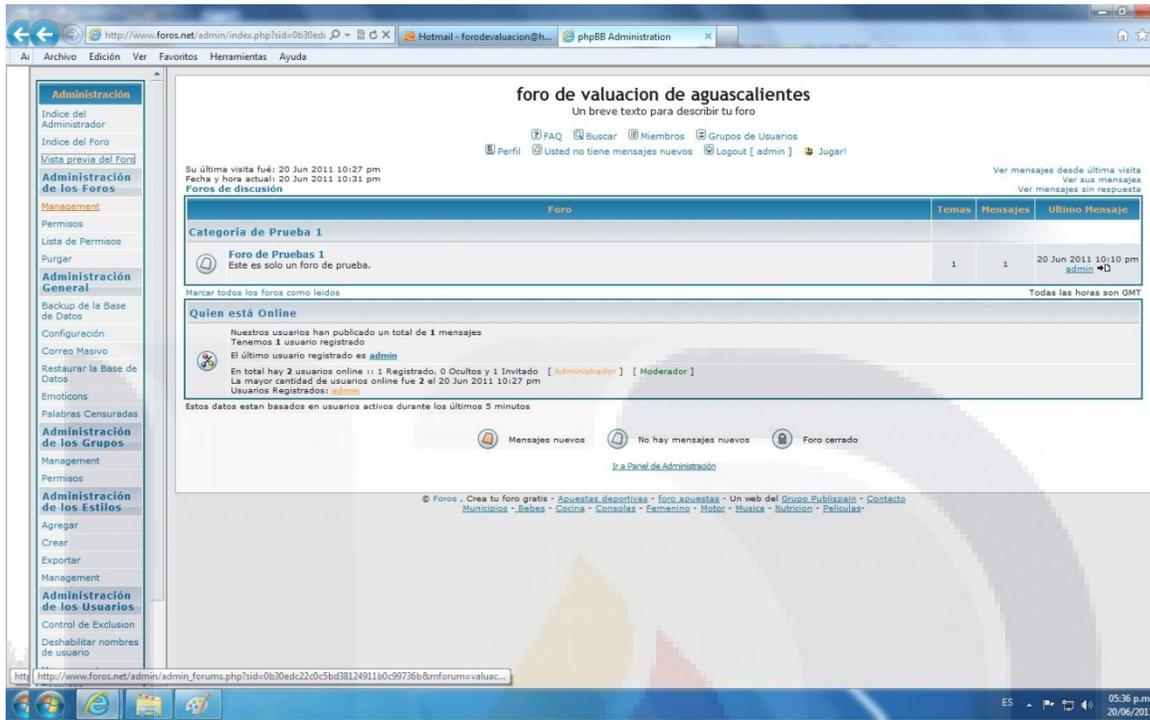
PASO 09. INGRESAMOS AL FORO DE VALUACION:



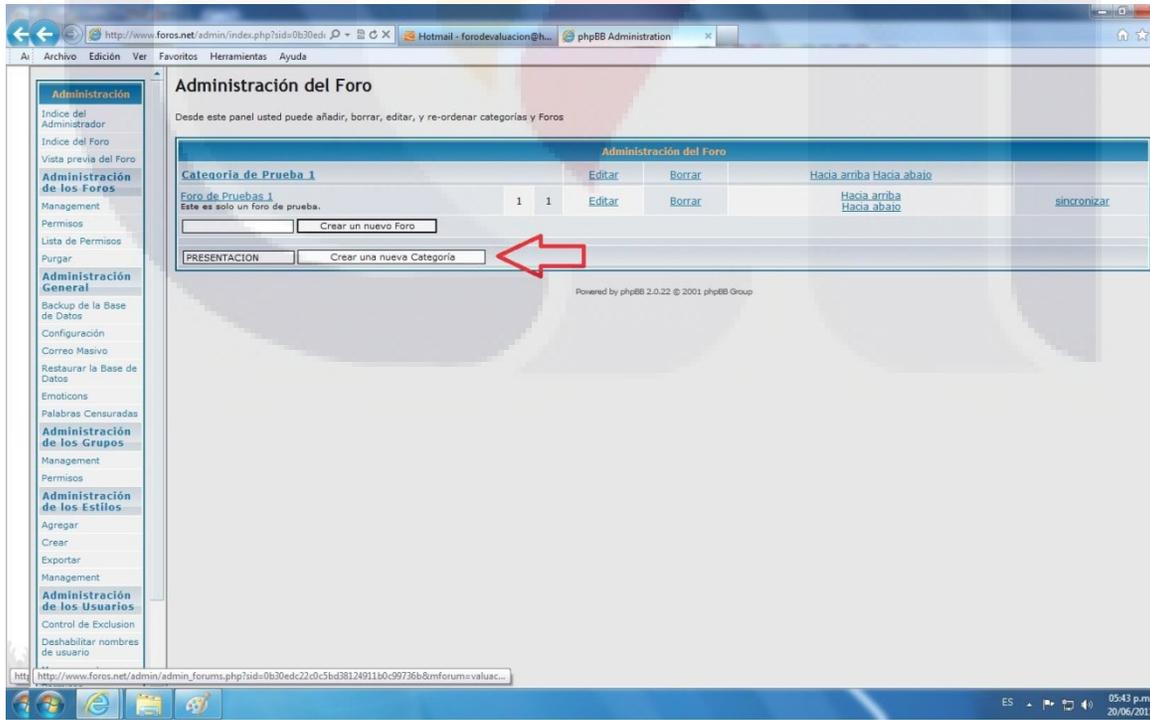
PASO 10. INGRESAMOS CON NUESTRO USUARIO Y PASSWORD:



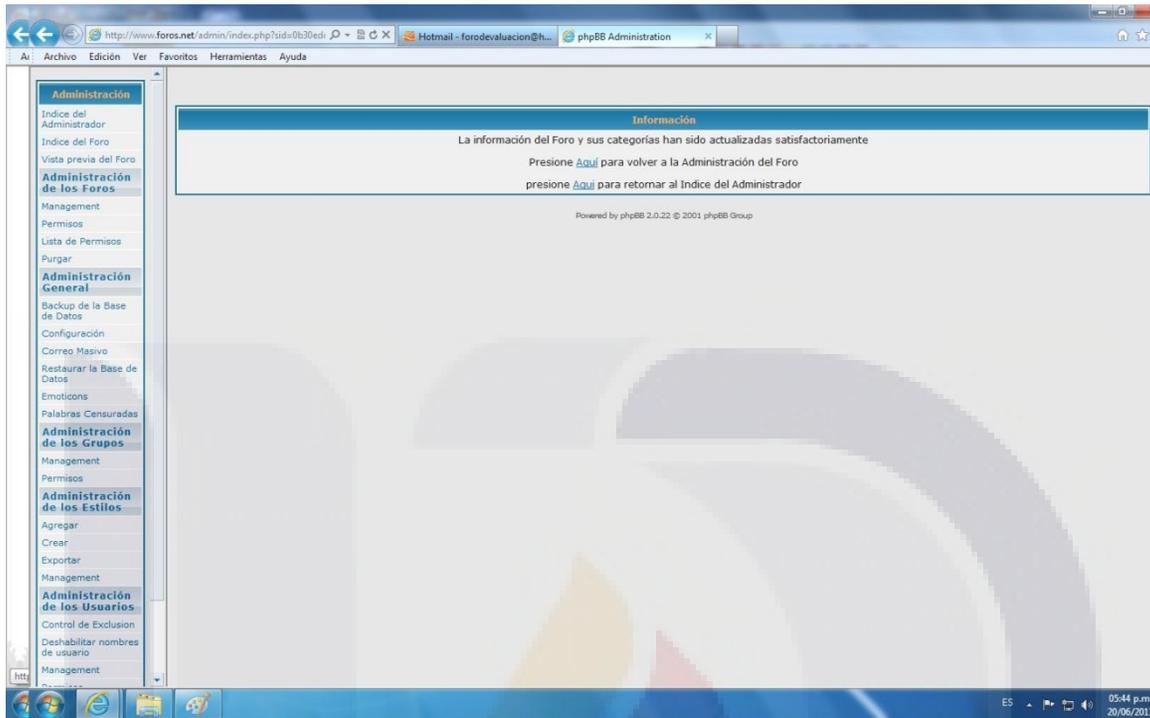
PASO 11. INGRESAMOS A MANAGEMENT (ADMINISTRACION DEL FORO):



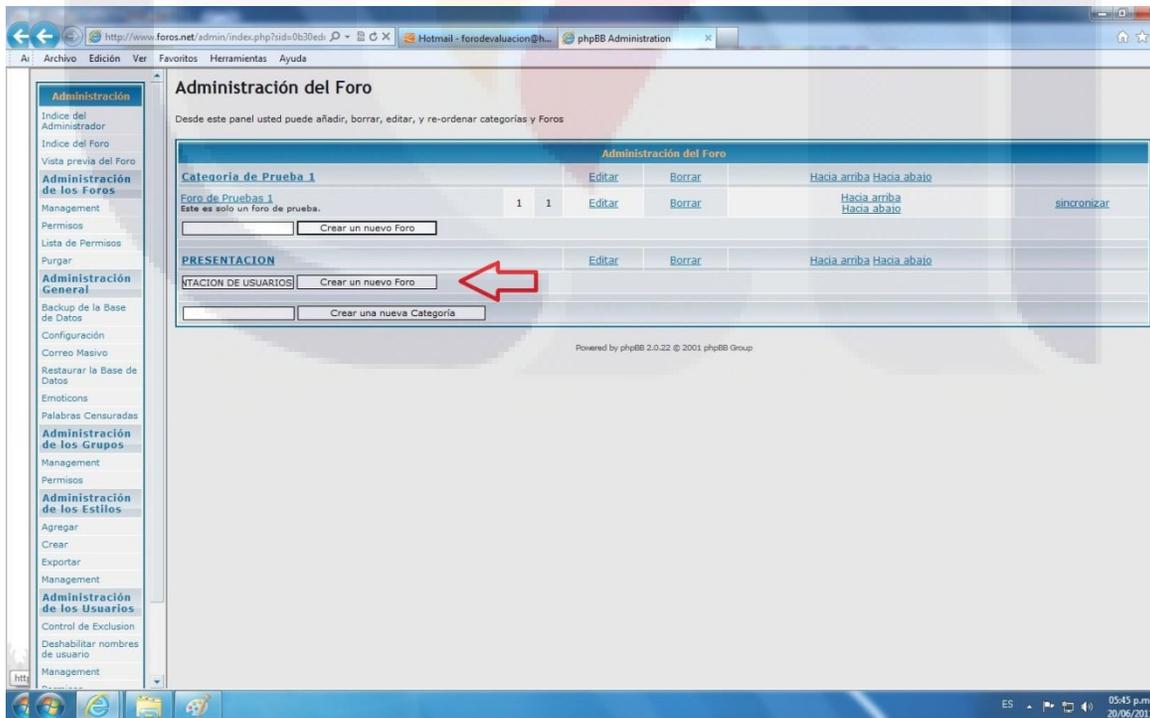
PASO 12. DESDE MANAGEMENT CREAREMOS UNA NUEVA CATEGORIA:



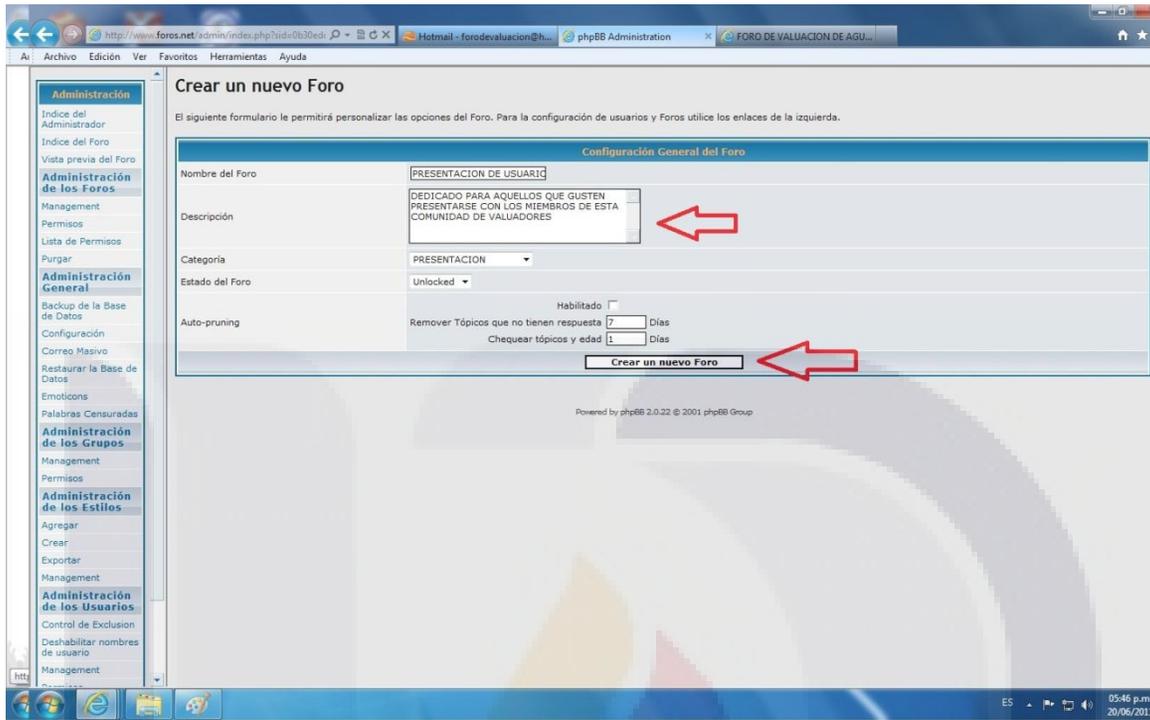
PASO 13. LA CATEGORIA FUE CREADA SATISFACTORIAMENTE



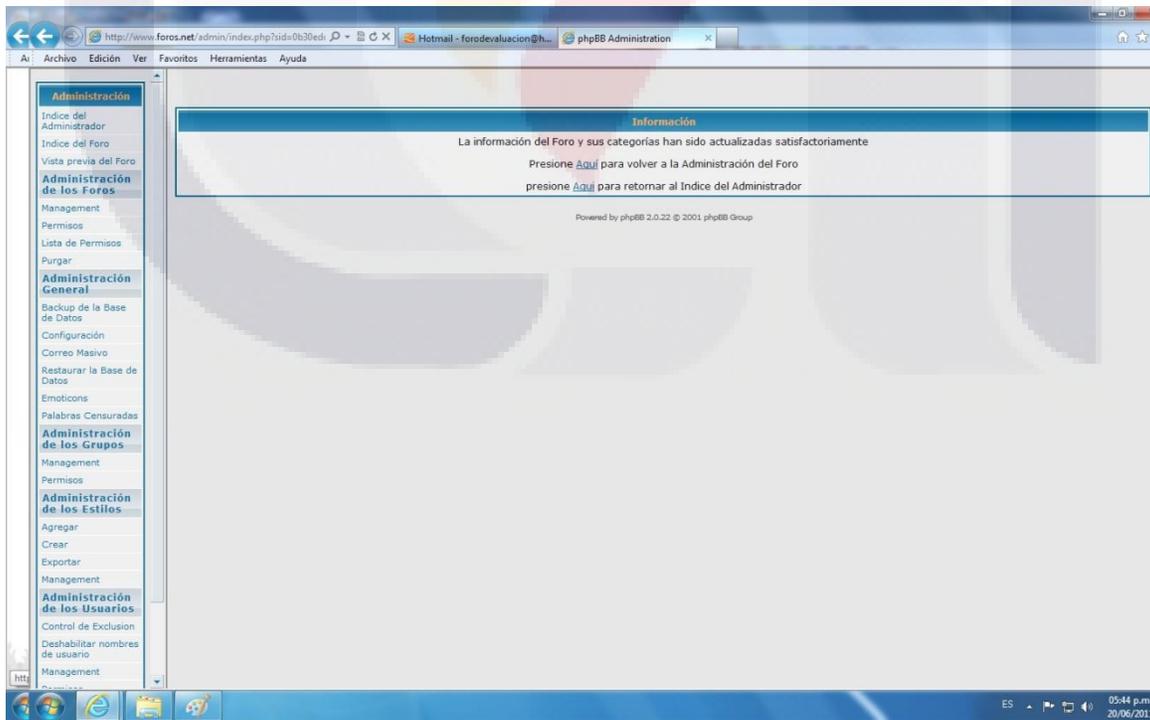
PASO 14. DESDE MANAGEMENT CREAREMOS UN NUEVO FORO:



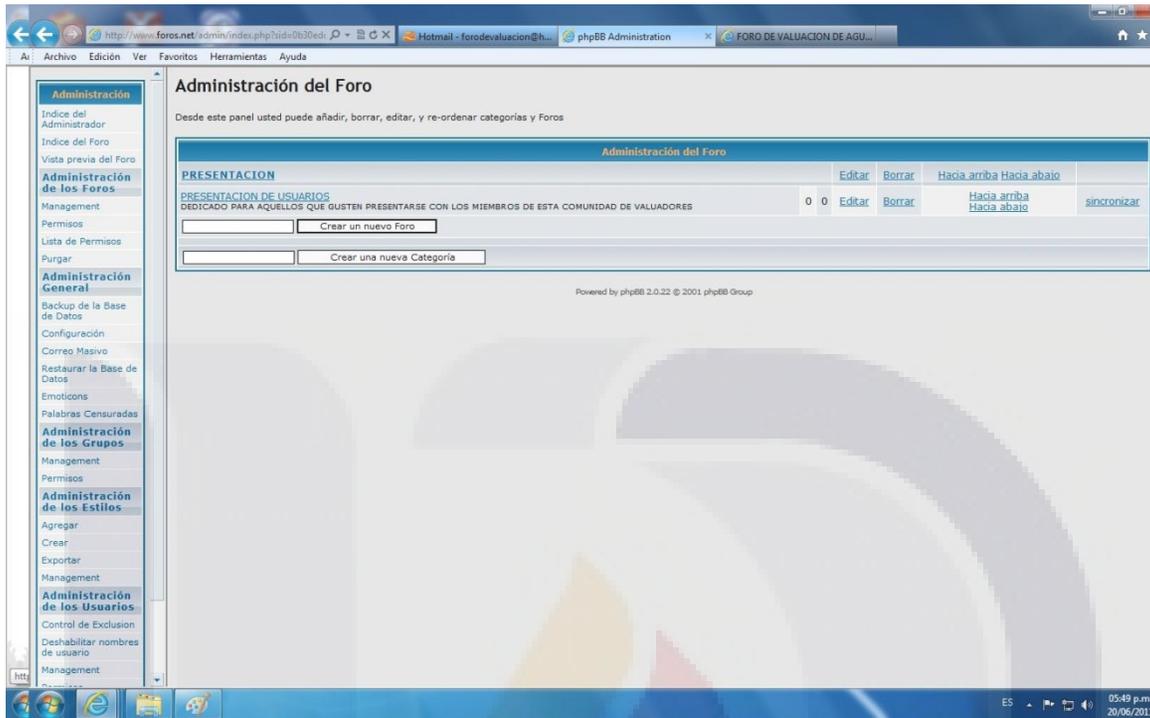
PASO 15. RELLENAMOS LAS CELDAS Y CLICK EN CREAR UN NUEVO FORO:



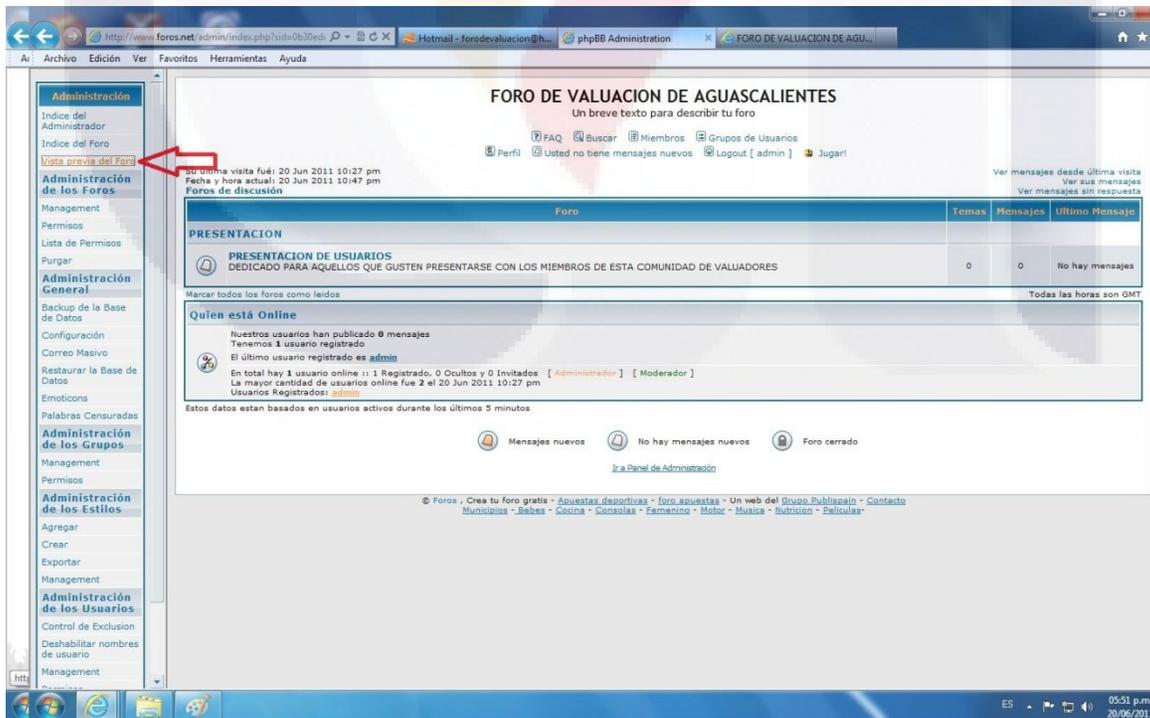
PASO 16. EL FORO FUE CREADO SATISFATORIAMENTE



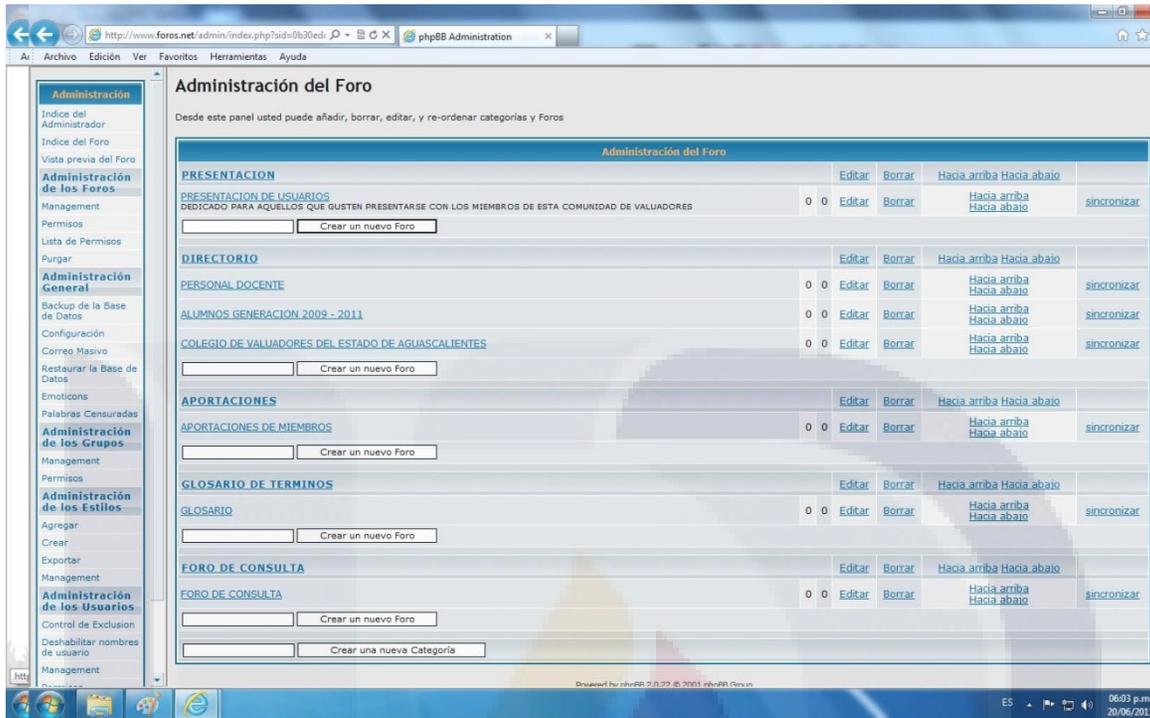
PASO 17. DIGITAMOS EN ADMINISTRACION DEL FORO Y VISUALIZAMOS:



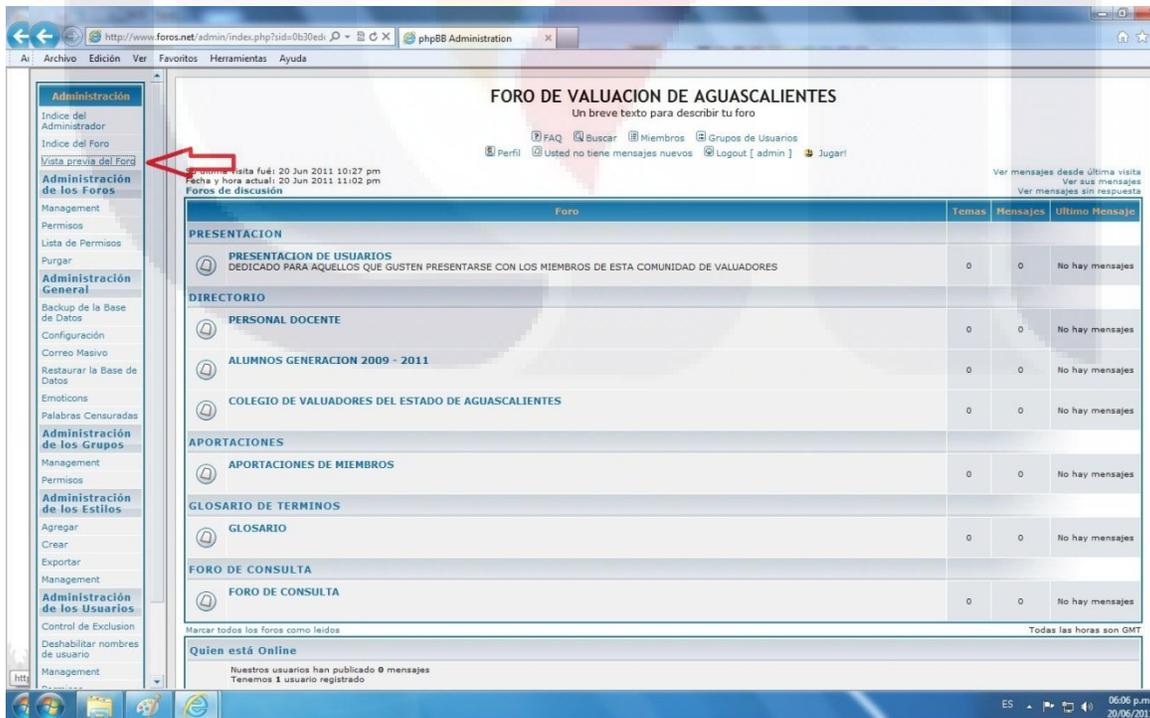
PASO 18. DIGITAMOS VISTA PREVIA DEL FORO:



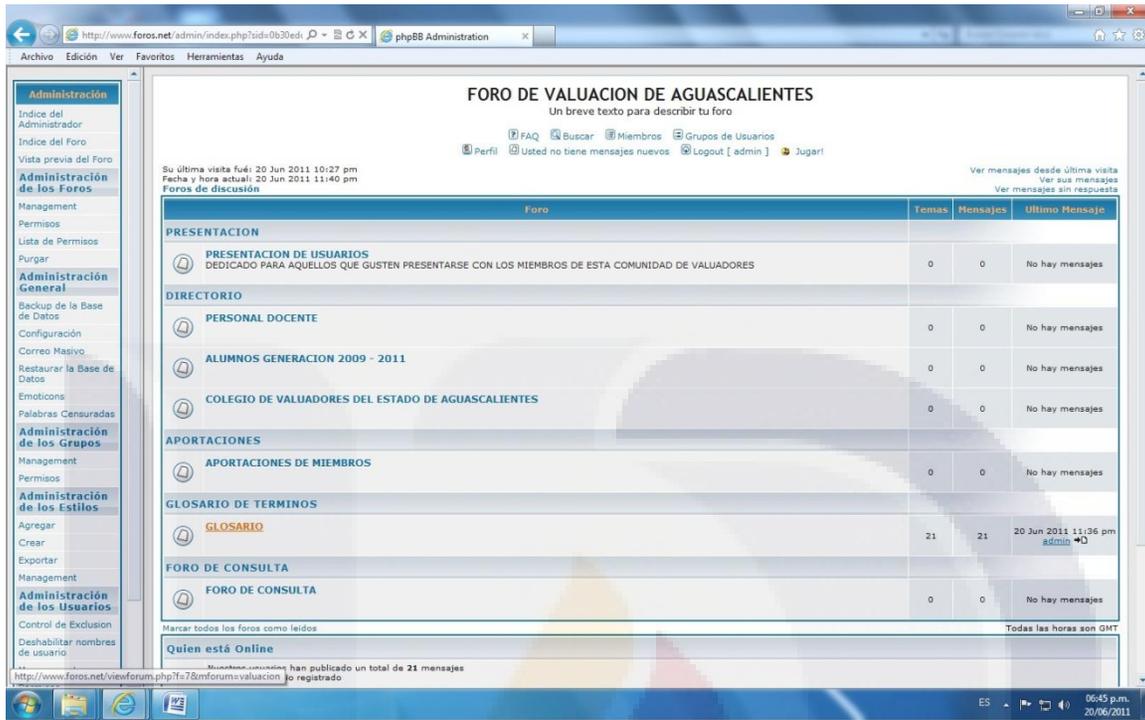
PASO 19. VISUALIZACION DE CREACION DE CATEGORIAS Y FOROS:



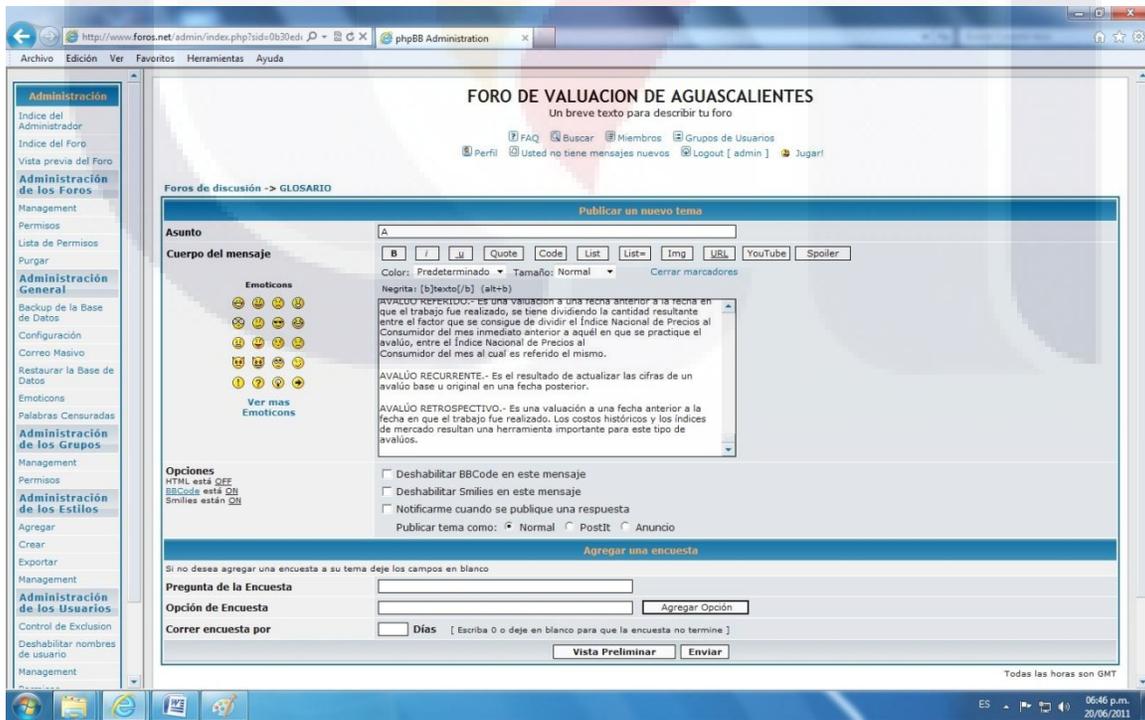
PASO 20. VISUALIZAMOS DE VISTA PREVIA DEL FORO:



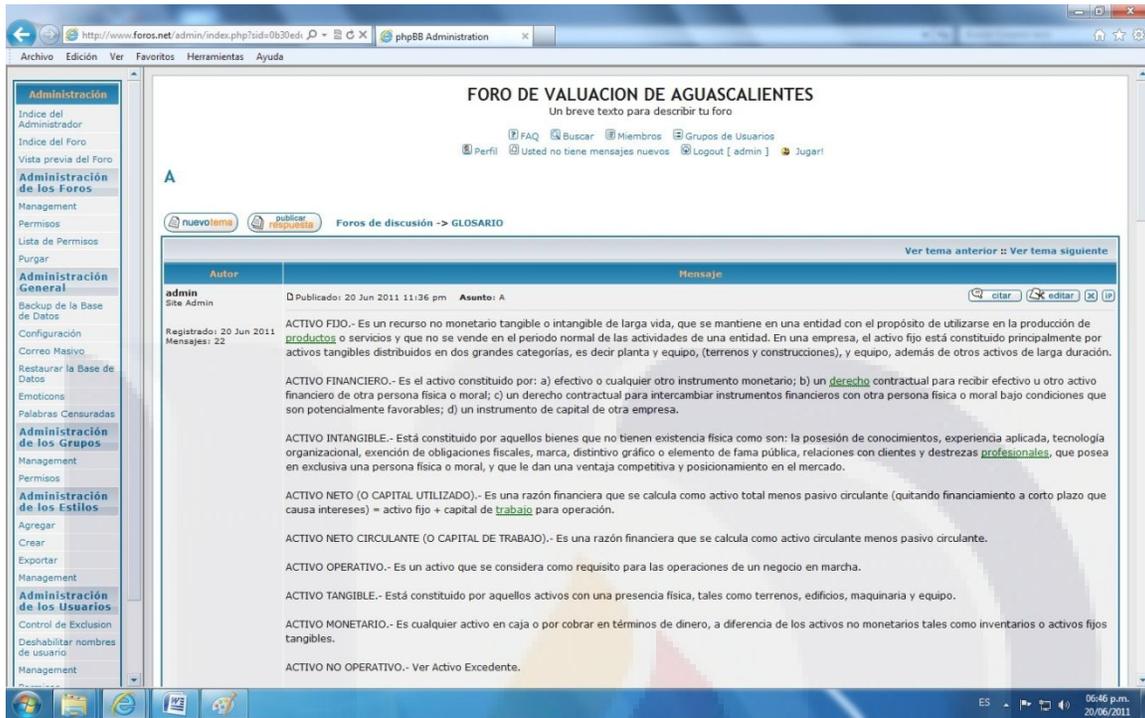
PASO 21. ELEGIMOS GLOSARIO PARA DAR DE ALTA LOS CONCEPTOS:



PASO 22. INTRODUCIENDO LOS CONCEPTOS CON LETRA A:



PASO 23. VISTA PREVIA DEL GLOSARIO DE CONCEPTOS DE LETRA A:



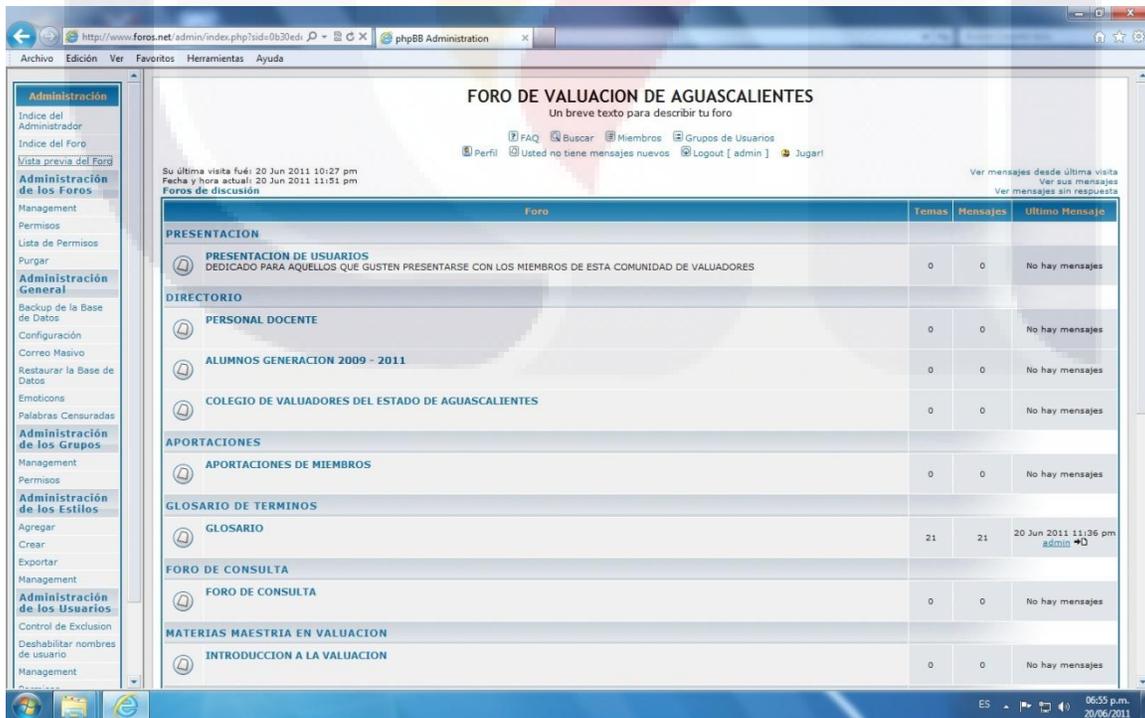
PASO 24. VISTA PREVIA DE LA PANTALLA DEL GLOSARIO:



PASO 25. VISTA PREVIA DEL FORO:



PASO 26. VISTA FINAL DEL FORO:



APLICACIONES DE LOS FOROS

Podemos definir el foro virtual como un espacio de comunicación formado por cuadros de diálogo en los que se van incluyendo mensajes que pueden ir clasificados temáticamente. En estos espacios los usuarios pueden realizar nuevas aportaciones, aclarar otras, refutar las de los demás participantes, etc., de una forma asincrónica, haciendo posible que las aportaciones y mensajes de los usuarios permanezcan en el tiempo a disposición de los demás participantes.

Los foros virtuales se pueden utilizar y consultar en cualquier momento, sin que sea necesario pactar una hora concreta, sino que las aportaciones de los demás participantes quedan recogidas permanentemente, y pueden ser respondidas en el momento en el que se desee.

Los foros virtuales permiten un mayor grado de reflexión de lo aportado por los demás participantes. De esta forma, se cuenta con más tiempo para organizar y escribir las ideas propias, y reflexionar sobre las opiniones de los demás participantes. En este sentido, las aportaciones también pueden adquirir diferentes sentidos, pudiendo ser algo diferente a lo tratado aunque de carácter complementario y por tanto enriquecedor; o bien, puede ser una reflexión sobre algún aspecto sobre el que se discrepa, pudiendo añadir con tiempo una reflexión como anteriormente decíamos, más fundamentada.

Estas dos alternativas, el cambio de información y el debate y diálogo, pueden verse complementadas en las aportaciones de los participantes, añadiendo referencias textuales, bibliográficas, enlaces electrónicos que traten el tema debatido. Ofrece esta opción, la posibilidad, a los demás usuarios, de poder ampliar sus conocimientos, de poder saber más sobre el punto de vista del otro, etc.

Además de para el trabajo a través del diálogo y el debate, se pueden observar los foros virtuales como espacios para la socialización.

La socialización es un factor fundamental que se da en todos los contextos, incluidos los virtuales. Si este proceso es positivo y se desarrolla dentro de canales de normalidad, la comunicación entre los usuarios o participantes será mejor y más fluida, entendiendo como normalidad, situaciones de respeto, educación, cordialidad, tolerancia, flexibilidad, etc.

Entre las muchas utilidades que se le pueden dar a los foros virtuales, podemos destacar algunas como las siguientes.

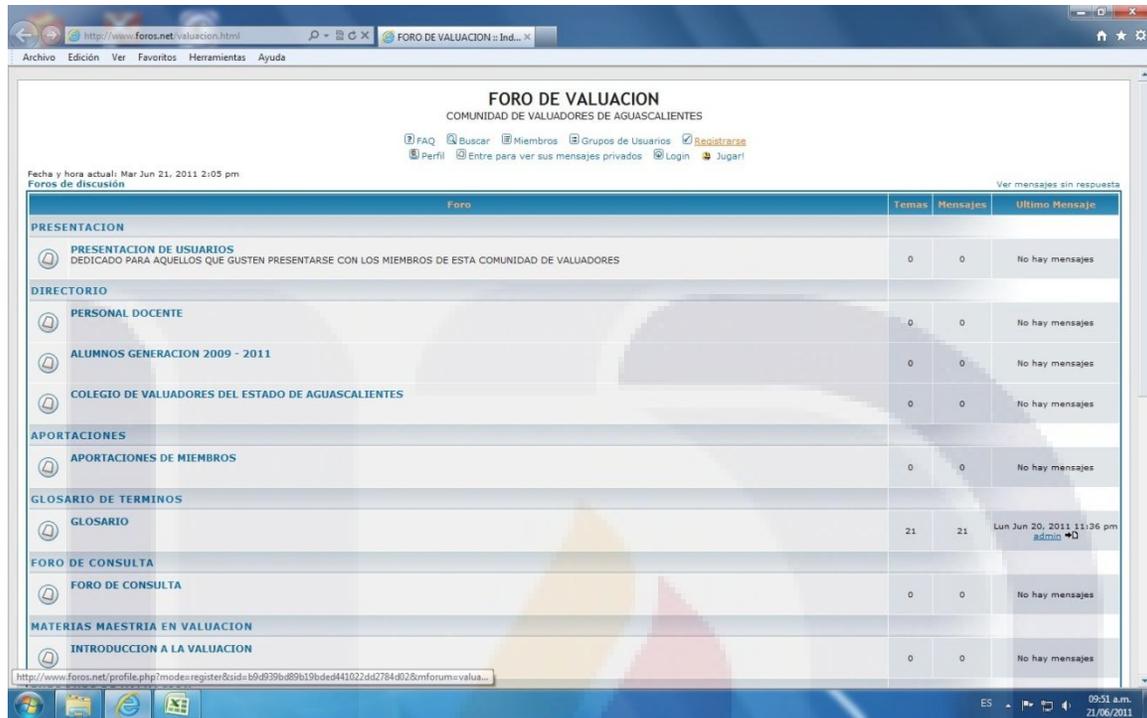
En primer lugar, podríamos incluir la opción de utilizar el foro como espacio para introducir un tema, a modo de presentación, buscando la participación de los usuarios, partiendo de los conocimientos previos que de él tuvieran. Añadiendo la posibilidad de ofrecer una presentación del tema, conocer sus expectativas sobre el tema, el nivel de interés y motivación, etc.

En segundo lugar, como espacio para reforzar contenidos curriculares. En este sentido el foro se constituye como el medio ideal para la consulta, planteamiento o resolución de dudas, cuyo carácter abierto no solo ofrece la posibilidad de que la duda sea resuelta, de recibir una retroalimentación de los participantes del foro.

Este carácter abierto y colectivo de los foros, hace que una consulta hecha por un usuario pueda solventar o aclarar cuestiones a otros alumnos que tenían la misma duda.

CREANDO UN NUEVO USUARIO:

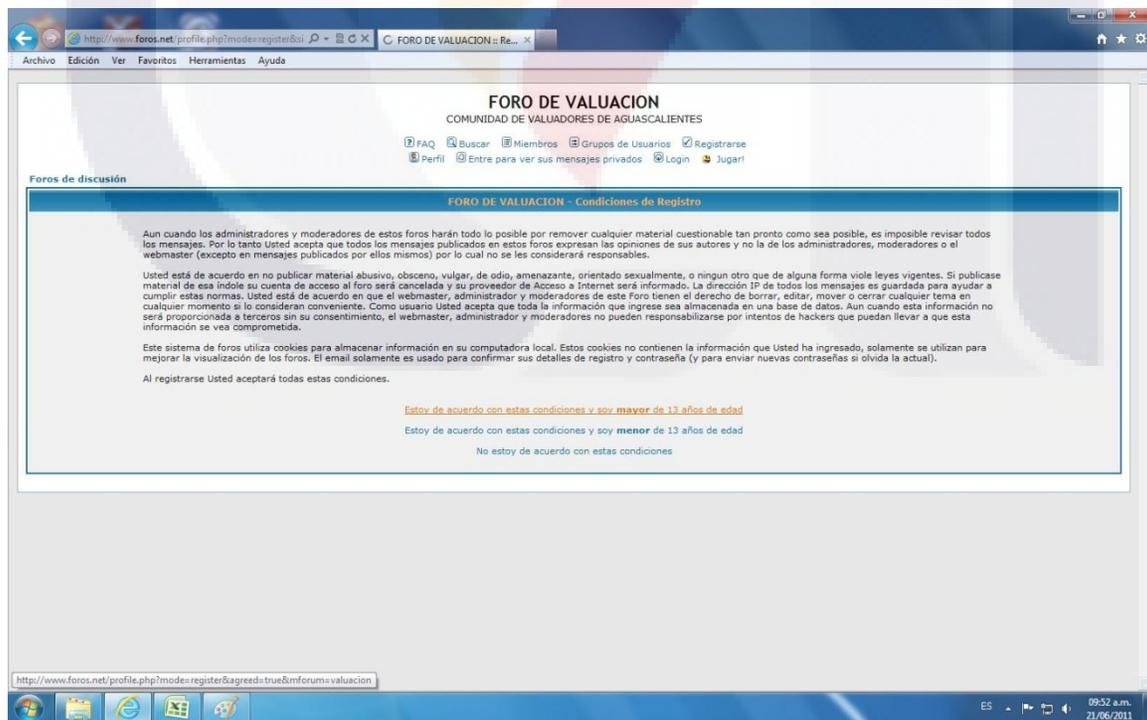
PASO 01. INGRESAMOS A: www.foros.net/valuacion.html



The screenshot shows the homepage of the 'FORO DE VALUACION' forum. The page title is 'FORO DE VALUACION' and the subtitle is 'COMUNIDAD DE VALUADORES DE AGUASCALIENTES'. There are navigation links for 'FAQ', 'Buscar', 'Miembros', 'Grupos de Usuarios', 'Registrarse', 'Perfil', 'Entre para ver sus mensajes privados', 'Login', and 'Jugar!'. The main content area is a table with columns for 'Foro', 'Temas', 'Mensajes', and 'Ultimo Mensaje'. The table lists various categories such as 'PRESENTACION', 'DIRECTORIO', 'APORTACIONES', 'GLOSARIO DE TERMINOS', 'FORO DE CONSULTA', and 'MATERIAS MAESTRIA EN VALUACION'. The 'FORO DE CONSULTA' category has 21 topics and 21 messages, with the last message from 'admin' on 'Lun Jun 20, 2011 11:36 pm'. The browser address bar shows 'http://www.foros.net/valuacion.html' and the system tray shows the date '21/06/2011' and time '09:51 a.m.'.

Foro	Temas	Mensajes	Ultimo Mensaje
PRESENTACION			
PRESENTACION DE USUARIOS DEDICADO PARA AQUELLOS QUE GUSTEN PRESENTARSE CON LOS MIEMBROS DE ESTA COMUNIDAD DE VALUADORES	0	0	No hay mensajes
DIRECTORIO			
PERSONAL DOCENTE	0	0	No hay mensajes
ALUMNOS GENERACION 2009 - 2011	0	0	No hay mensajes
COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES	0	0	No hay mensajes
APORTACIONES			
APORTACIONES DE MIEMBROS	0	0	No hay mensajes
GLOSARIO DE TERMINOS			
GLOSARIO	21	21	Lun Jun 20, 2011 11:36 pm admin
FORO DE CONSULTA			
FORO DE CONSULTA	0	0	No hay mensajes
MATERIAS MAESTRIA EN VALUACION			
INTRODUCCION A LA VALUACION	0	0	No hay mensajes

PASO 02. DAMOS CLICK EN REGISTRARSE:



The screenshot shows the registration page of the 'FORO DE VALUACION' forum. The page title is 'FORO DE VALUACION' and the subtitle is 'COMUNIDAD DE VALUADORES DE AGUASCALIENTES'. There are navigation links for 'FAQ', 'Buscar', 'Miembros', 'Grupos de Usuarios', 'Registrarse', 'Perfil', 'Entre para ver sus mensajes privados', 'Login', and 'Jugar!'. The main content area is a text box with the following text: 'Aun cuando los administradores y moderadores de estos foros harán todo lo posible por remover cualquier material cuestionable tan pronto como sea posible, es imposible revisar todos los mensajes. Por lo tanto Usted acepta que todos los mensajes publicados en estos foros expresan las opiniones de sus autores y no la de los administradores, moderadores o el webmaster (excepto en mensajes publicados por ellos mismos) por lo cual no se les considerará responsables. Usted está de acuerdo en no publicar material abusivo, obsceno, vulgar, de odio, amenazante, orientado sexualmente, o ningún otro que de alguna forma viole leyes vigentes. Si publicase material de esa índole su cuenta de acceso al foro será cancelada y su proveedor de Acceso a Internet será informado. La dirección IP de todos los mensajes es guardada para ayudar a cumplir estas normas. Usted está de acuerdo en que el webmaster, administrador y moderadores de este Foro tienen el derecho de borrar, editar, mover o cerrar cualquier tema en cualquier momento si lo consideran conveniente. Como usuario Usted acepta que toda la información que ingrese sea almacenada en una base de datos. Aun cuando esta información no será proporcionada a terceros sin su consentimiento, el webmaster, administrador y moderadores no pueden responsabilizarse por intentos de hackers que puedan llevar a que esta información se vea comprometida. Este sistema de foros utiliza cookies para almacenar información en su computadora local. Estos cookies no contienen la información que Usted ha ingresado, solamente se utilizan para mejorar la visualización de los foros. El email solamente es usado para confirmar sus detalles de registro y contraseña (y para enviar nuevas contraseñas si olvida la actual). Al registrarse Usted aceptará todas estas condiciones.' Below the text are three radio buttons: 'Estoy de acuerdo con estas condiciones y soy mayor de 13 años de edad', 'Estoy de acuerdo con estas condiciones y soy menor de 13 años de edad', and 'No estoy de acuerdo con estas condiciones'. The browser address bar shows 'http://www.foros.net/profile.php?mode=register&agree=true&mfforums=valuacion' and the system tray shows the date '21/06/2011' and time '09:52 a.m.'.

PASO 03. ELEGIMOS: ESTOY DE ACUERDO CON ESTAS CONDICIONES Y SOY MAYOR DE 13 AÑOS DE EDAD Y NOS ABRE LO SIGUIENTE :

The screenshot shows a web browser window with the URL <http://www.foros.net/profile.php?mode=register&...>. The page title is "FORO DE VALUACION" and the subtitle is "COMUNIDAD DE VALUADORES DE AGUASCALIENTES". There are navigation links for FAQ, Buscar, Miembros, Grupos de Usuarios, Registrarse, Perfil, and Login. The main content area is titled "Foros de discusión" and "Información de Registro". It contains a registration form with the following fields: "Nombre de Usuario:", "Email:", "Contraseña:", "Confirmar contraseña:", "Código de confirmación:" (with a CAPTCHA image showing "4v96zB"), "País:", "Código Postal:", "Edad:", "Sexo:", "Ocupación:", "Sector", and "Intereses:". There are also checkboxes for various interests like "Ocio", "Ofertas", "Bancos", "Empleo", etc. At the bottom, there is a disclaimer: "Al Registrarte autorizas expresamente el envío de la Newsletter de Canalmail a tu email así como el envío de publicidad de acuerdo y en aceptación de sus Términos y condiciones de uso y las bases del sorteo, que debes leer pulsando en Términos y Condiciones y en bases del Sorteo."

PASO 04. PANTALLA DE CAPTURA DE NUESTROS DATOS:

The screenshot shows the "Esta información estará públicamente disponible" section of the registration form. It includes fields for "Número ICQ:", "Dirección AIM:", "MSN Messenger:", "Yahoo Messenger:", "Sitio Web:", "Ubicación:", "Ocupación:", and "Intereses:". Below these fields is a "Firma:" field with a text area and a note: "Este es un bloque de texto que se puede agregar a los mensajes que publique. Existe un límite de 255 caracteres". There are also checkboxes for "HTML está OFF", "BBCode está ON", and "Smilies están ON". The "Preferencias" section includes options for "Mostrar siempre mi Email:", "Ocultar su status online:", "Siempre avisarme cuando hay respuestas:", "Notificarme por nuevos Mensajes Privados:", "Desplegar nueva ventana cuando hay Mensajes Privados:", "Siempre adjuntar mi Firma:", "Siempre permitir BBCode:", "Siempre permitir HTML:", "Siempre activar Smilies:", "Idioma del Foro:", "Estilo del Foro:", "Zona horaria:", and "Formato de Fecha:". The "Idioma del Foro" is set to "Spanish" and "Estilo del Foro" is "subSilver".

PASO 05. COMPLETAMOS NOMBRE DE USUARIO, EMAIL Y CONTRASEÑA

FORO DE VALUACION
COMUNIDAD DE VALUADORES DE AGUASCALIENTES

FAQ | Buscar | Miembros | Grupos de Usuarios | Registrarse
Perfil | Entre para ver sus mensajes privados | Login | Jugar!

Foros de discusión

Información de Registración

Los campos marcados con * son obligatorios a menos que se indique lo contrario

Nombre de Usuario: *

Email: *

Contraseña: *

Confirmar contraseña: *

Si usted no visualiza el código de confirmación, contáctese con el [Administrador](#) para recibir ayuda.

Código de confirmación: *

Ingrese los caracteres EXACTAMENTE como aparecen. Este código es sensible a mayúsculas y minúsculas.

País: *

Código Postal: * Sólo para Españoles.

Edad: *

Sexo: *

Ocupación: *

Sector:

Intereses: *

Selecciona tus Intereses recibirás las mejores promos de la mano de [Canalmail](#) y participas en todos estos [sorteos](#).

Ocio Ofertas Bancos Empleo
 Coches Música Compras Deportes
 Cursos Internet Viajes Informática
 Hijos Salud Mujer Noticias

Al Registrarte autorizas expresamente el envío de la Newsletter de [Canalmail](#) a tu email así como el envío de publicidad de acuerdo y en aceptación de sus Términos y condiciones de uso y las bases del sorteo, que debes leer pulsando en [Términos y Condiciones](#) y en [base del sorteo](#).

PASO 06. AL TERMINAR DAMOS CLICK EN ENVIAR:

Preferencias

Mostrar siempre mi Email: Sí No

Ocultar su status online: Sí No

Siempre avisarme cuando hay respuestas:
Envía un email cuando alguien responde a un tema que Usted ha publicado. Esto puede ser cambiado siempre que Usted publica un mensaje Sí No

Notificarme por nuevos Mensajes Privados: Sí No

Desplegar nueva ventana cuando hay Mensajes Privados:
Algunas plantillas pueden abrir una nueva ventana para informarle cuando ha recibido nuevos mensajes privados Sí No

Siempre adjuntar mi Firma: Sí No

Siempre permitir BBCode: Sí No

Siempre permitir HTML: Sí No

Siempre activar Smilies: Sí No

Idioma del Foro:

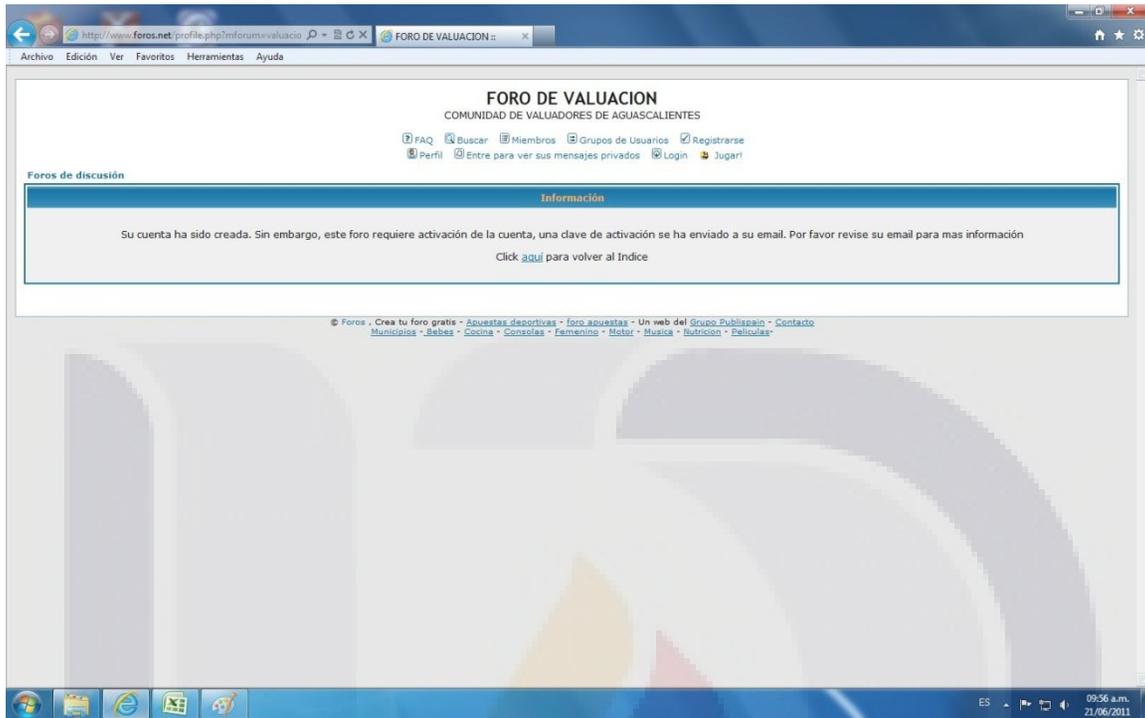
Estilo del Foro:

Zona horaria:

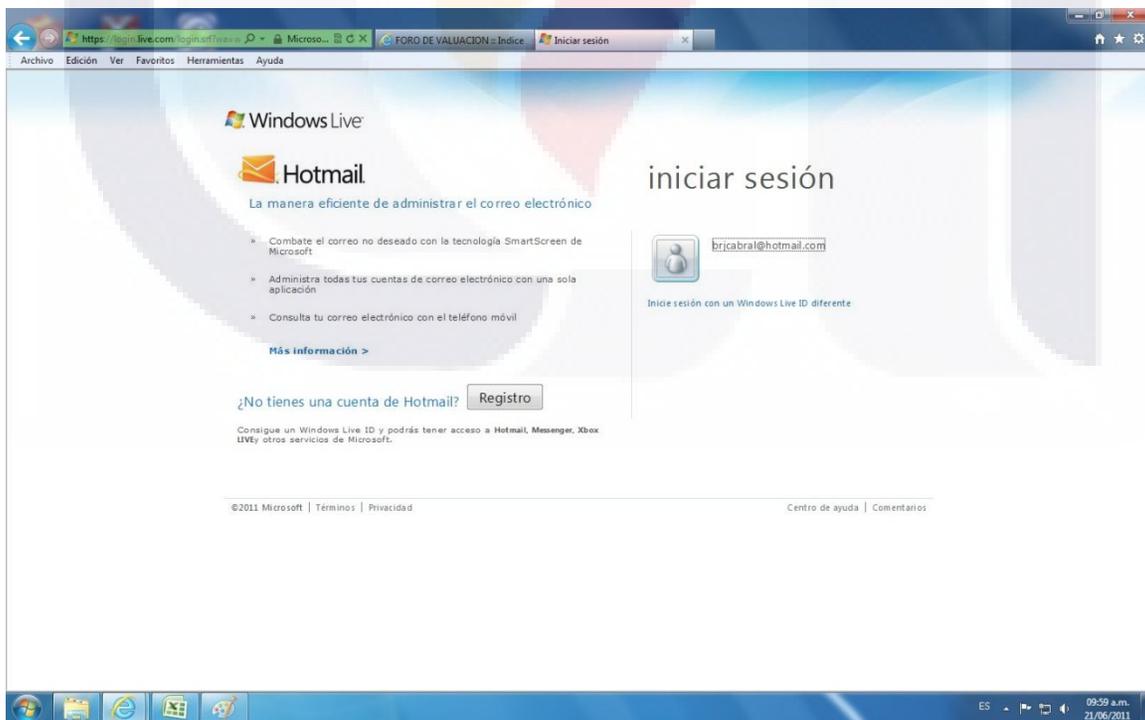
Formato de Fecha:
La sintaxis usada es idéntica a la función `date()` de PHP

© Foros - Crea tu foro gratis - [Apuestas deportivas](#) - foro apuestas - Un web del Grupo Publipain - [Contacto](#)
[Municipios](#) - [Bebas](#) - [Cocina](#) - [Consolas](#) - [Femenino](#) - [Motor](#) - [Musica](#) - [Nutricion](#) - [Películas](#)

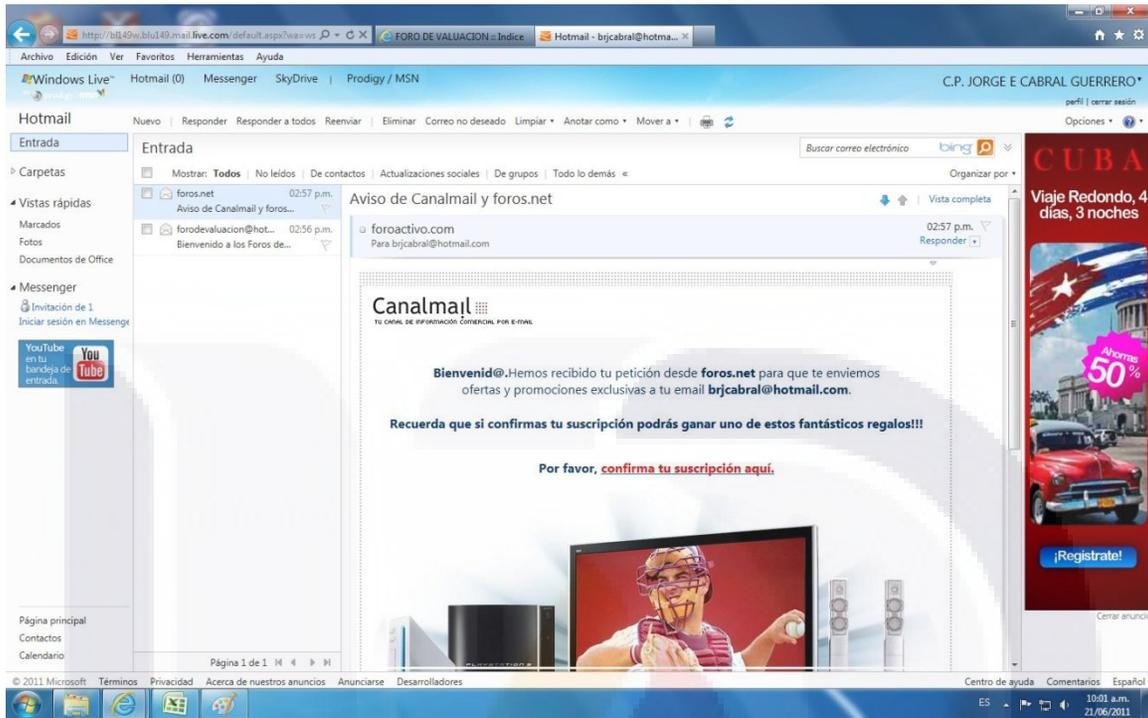
PASO 07. DIGITAMOS ENVIAR Y LA CUENTA HA SIDO CREADA:



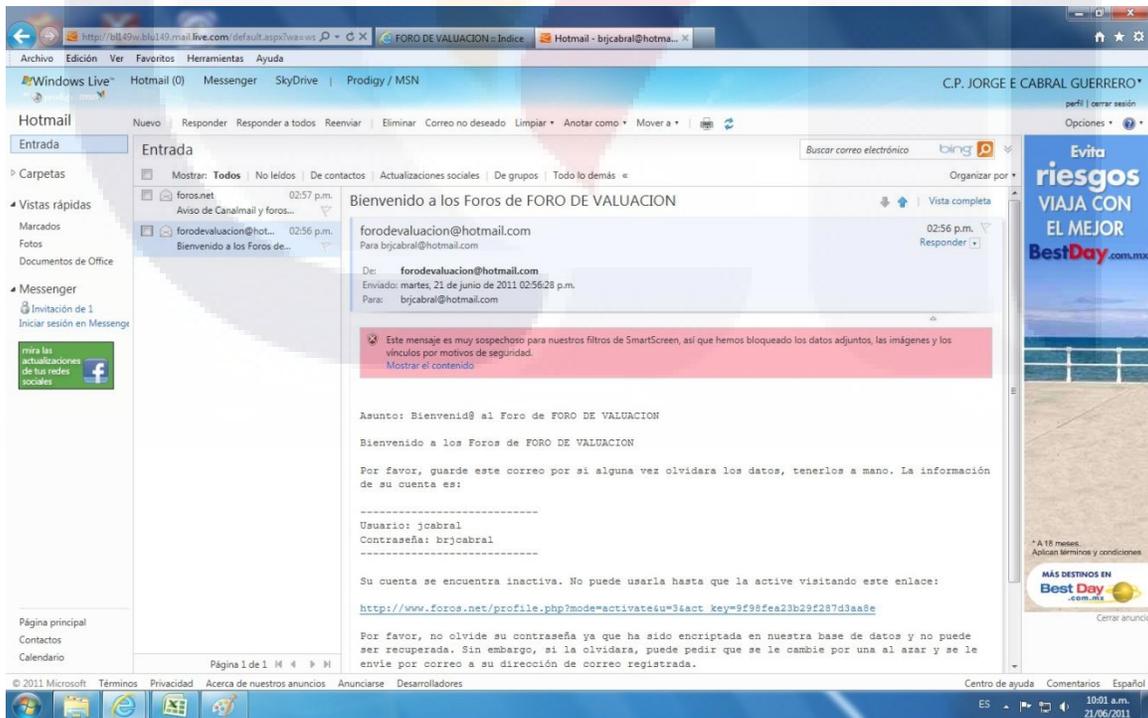
PASO 08. INGRESAMOS A NUESTRA CUENTA DE CORREO ELECTRONICO:



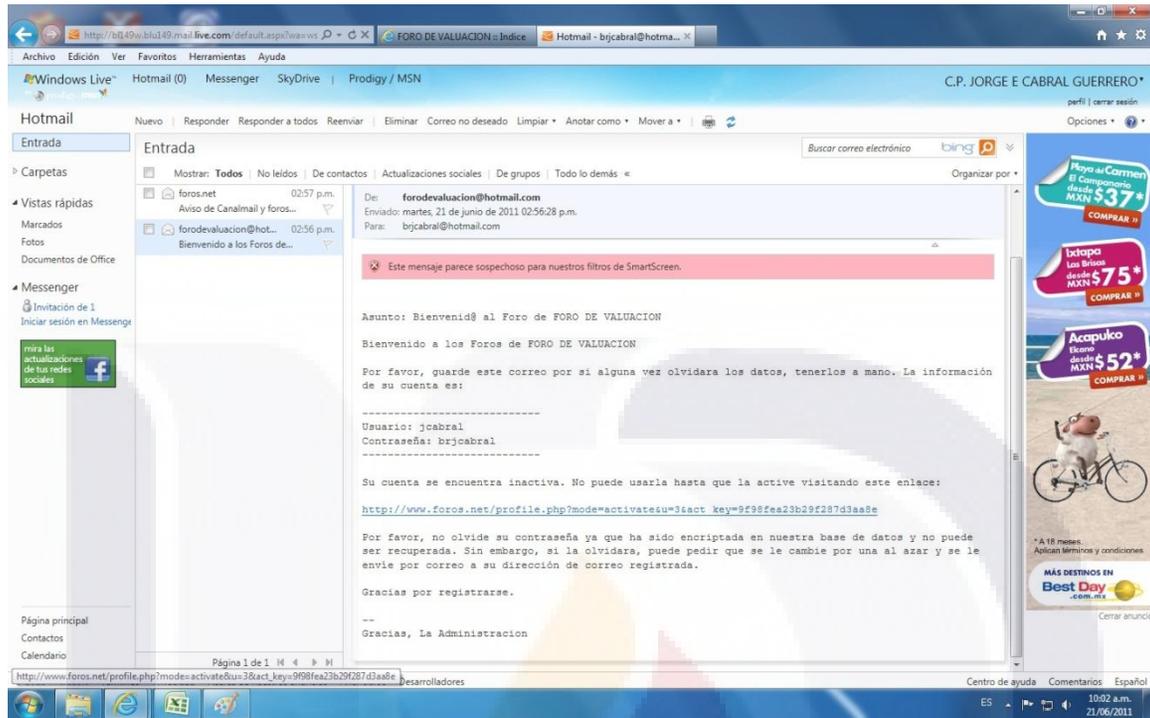
PASO 09. NOS APARECEN DOS CORREOS ELECTRONICOS:



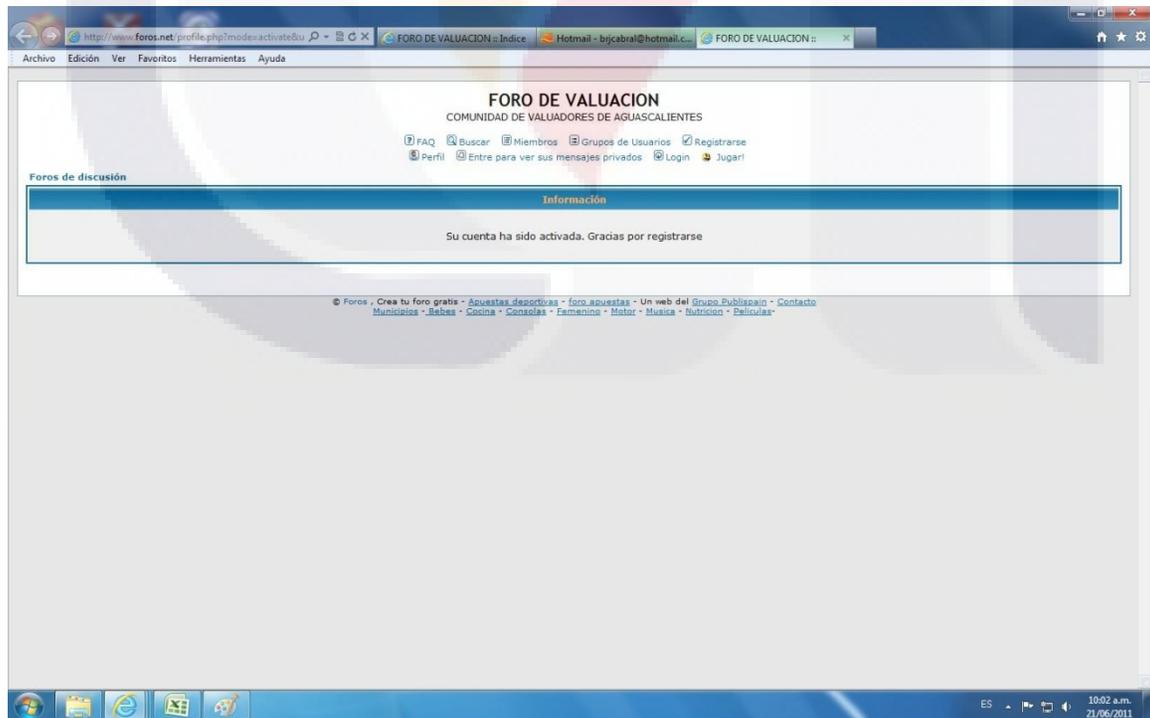
PASO 10. ELEGIMOS EL CORREO DE forodevaluacion@hotmail.com:



PASO 11. EL CORREO INDICA EL USUARIO Y CONTRASEÑA ELEGIDA:

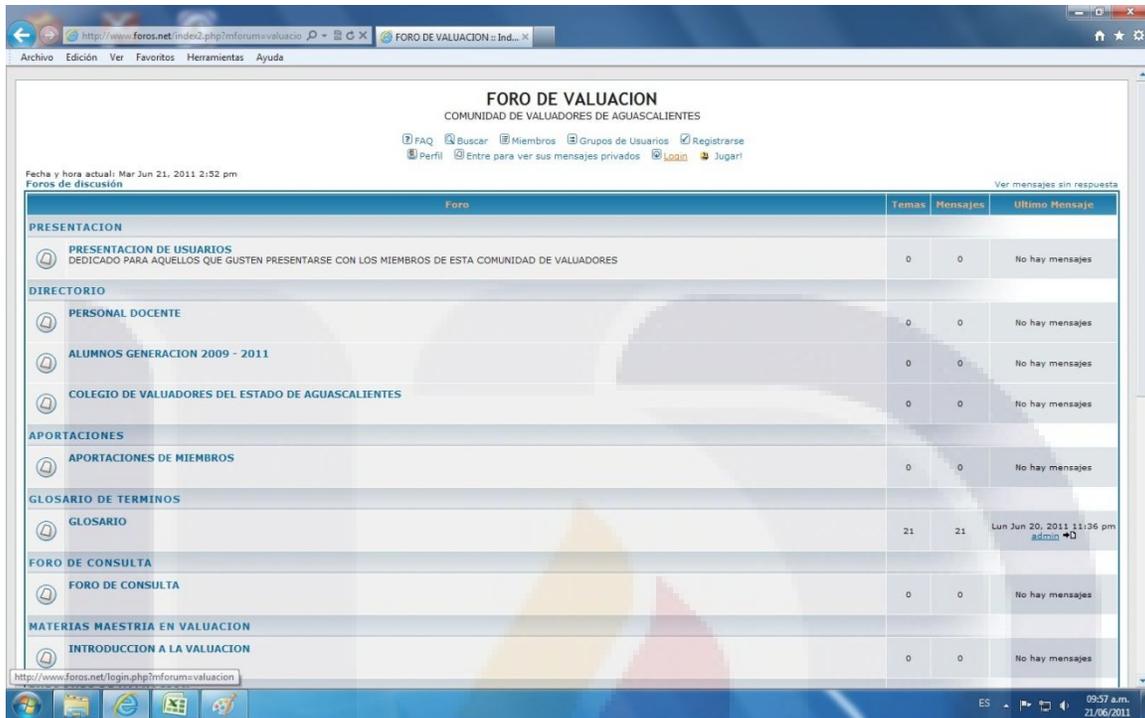


PASO 12. DIGITAMOS EN EL ENLACE EN AZUL Y LA CUENTA ES ACTIVADA:



INGRESANDO AL FORO:

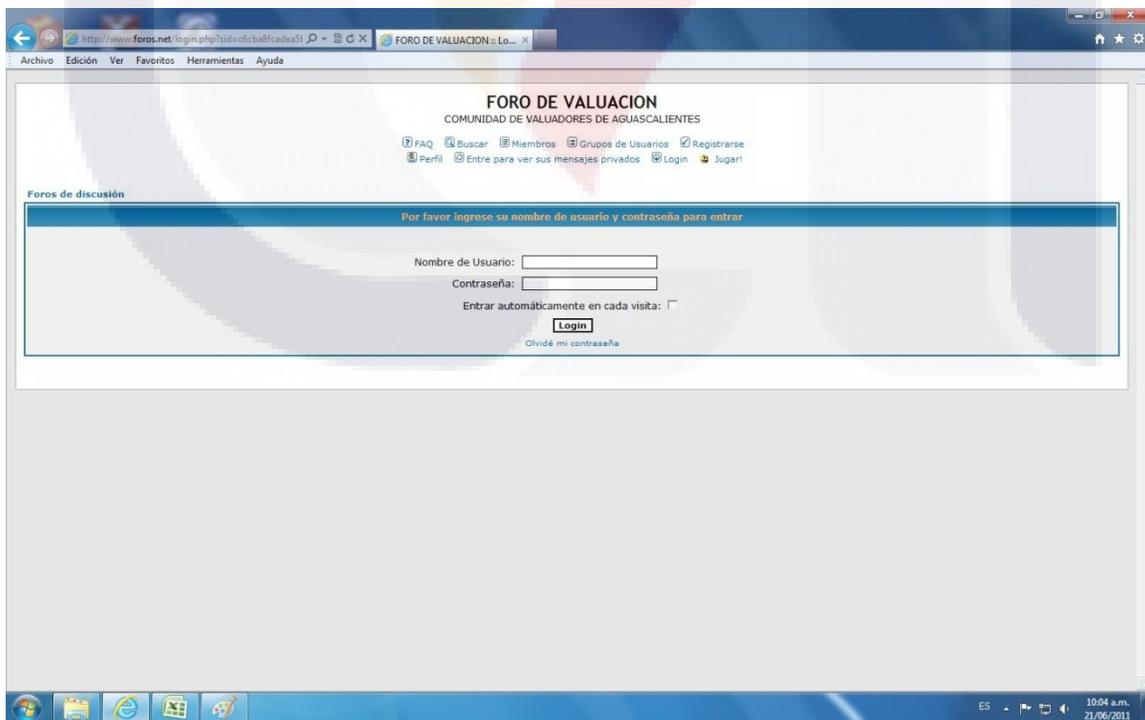
PASO 01. INGRESAMOS A: www.foros.net/valuacion.html



The screenshot shows the homepage of the 'FORO DE VALUACION' forum. The page title is 'FORO DE VALUACION' and the subtitle is 'COMUNIDAD DE VALUADORES DE AGUASCALIENTES'. There are navigation links for FAQ, Buscar, Miembros, Grupos de Usuarios, Registrarse, Perfil, and Entrar para ver sus mensajes privados. The date and time are 'Mar Jun 21, 2011 2:52 pm'. Below the navigation is a table of discussion topics with columns for 'Foro', 'Temas', 'Mensajes', and 'Ultimo Mensaje'.

Foro	Temas	Mensajes	Ultimo Mensaje
PRESENTACION			
PRESENTACION DE USUARIOS DEDICADO PARA AQUELLOS QUE GUSTEN PRESENTARSE CON LOS MIEMBROS DE ESTA COMUNIDAD DE VALUADORES	0	0	No hay mensajes
DIRECTORIO			
PERSONAL DOCENTE	0	0	No hay mensajes
ALUMNOS GENERACION 2009 - 2011	0	0	No hay mensajes
COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES	0	0	No hay mensajes
APORTACIONES			
APORTACIONES DE MIEMBROS	0	0	No hay mensajes
GLOSARIO DE TERMINOS			
GLOSARIO	21	21	Lun Jun 20, 2011 11:36 pm admin
FORO DE CONSULTA			
FORO DE CONSULTA	0	0	No hay mensajes
MATERIAS MAESTRIA EN VALUACION			
INTRODUCCION A LA VALUACION	0	0	No hay mensajes

PASO 02. ELEGIMOS LOGIN:



The screenshot shows the login page of the 'FORO DE VALUACION' forum. The page title is 'FORO DE VALUACION' and the subtitle is 'COMUNIDAD DE VALUADORES DE AGUASCALIENTES'. There are navigation links for FAQ, Buscar, Miembros, Grupos de Usuarios, Registrarse, Perfil, and Entrar para ver sus mensajes privados. The date and time are '09:57 a.m. 21/06/2011'. Below the navigation is a login form with the following fields and options:

Por favor ingrese su nombre de usuario y contraseña para entrar

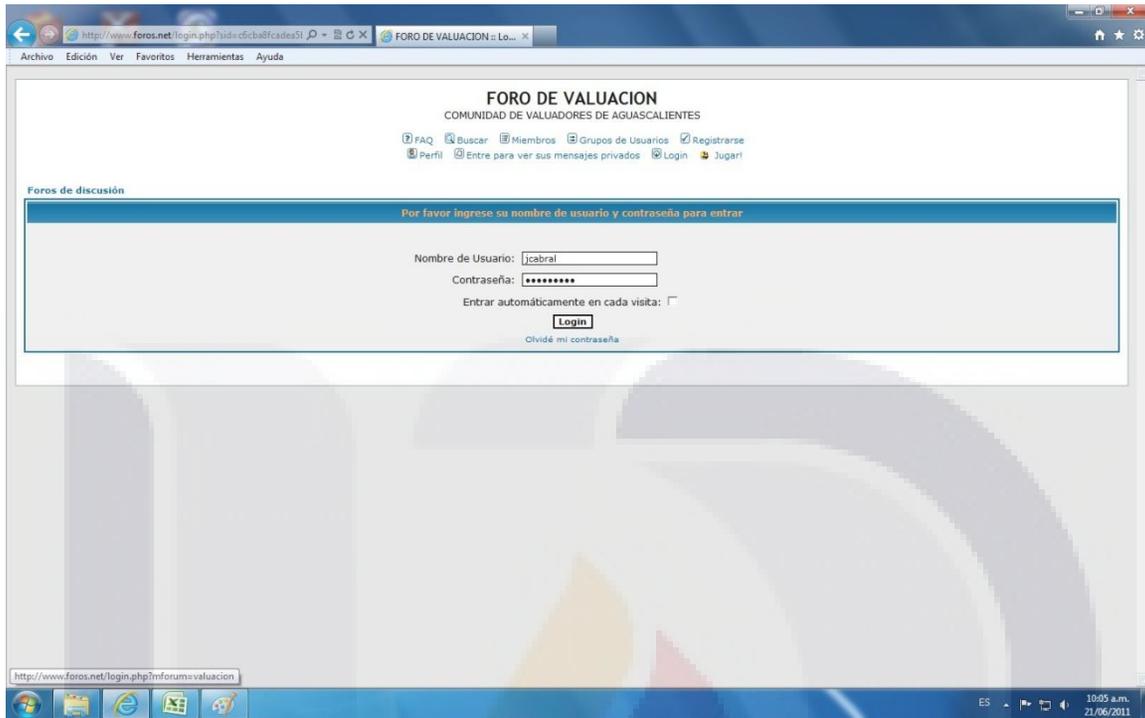
Nombre de Usuario:

Contraseña:

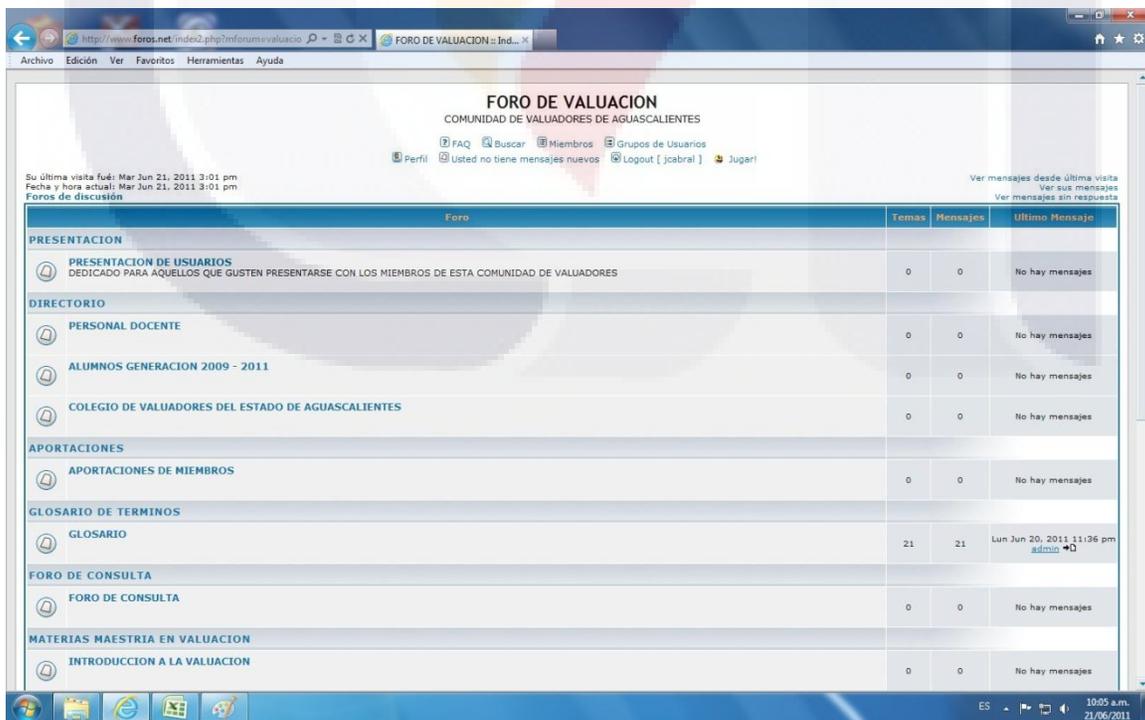
Entrar automáticamente en cada visita:

[Olvidé mi contraseña](#)

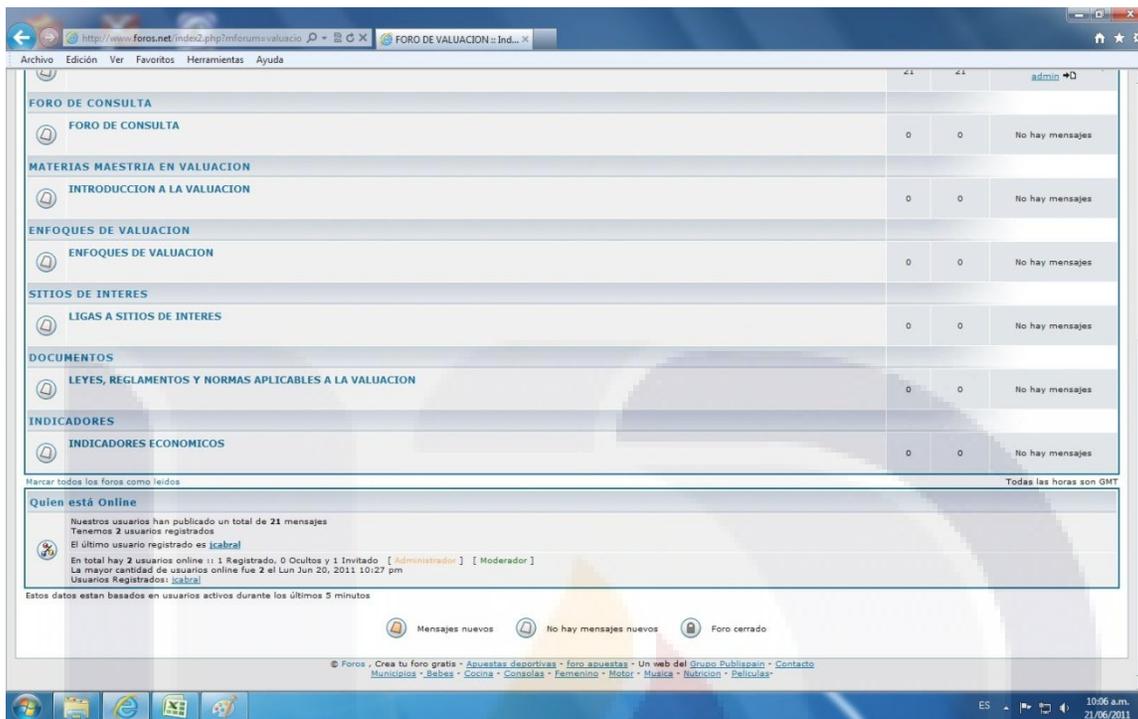
PASO 03. DIGITAMOS NOMBRE DE USUARIO Y CONTRASEÑA:



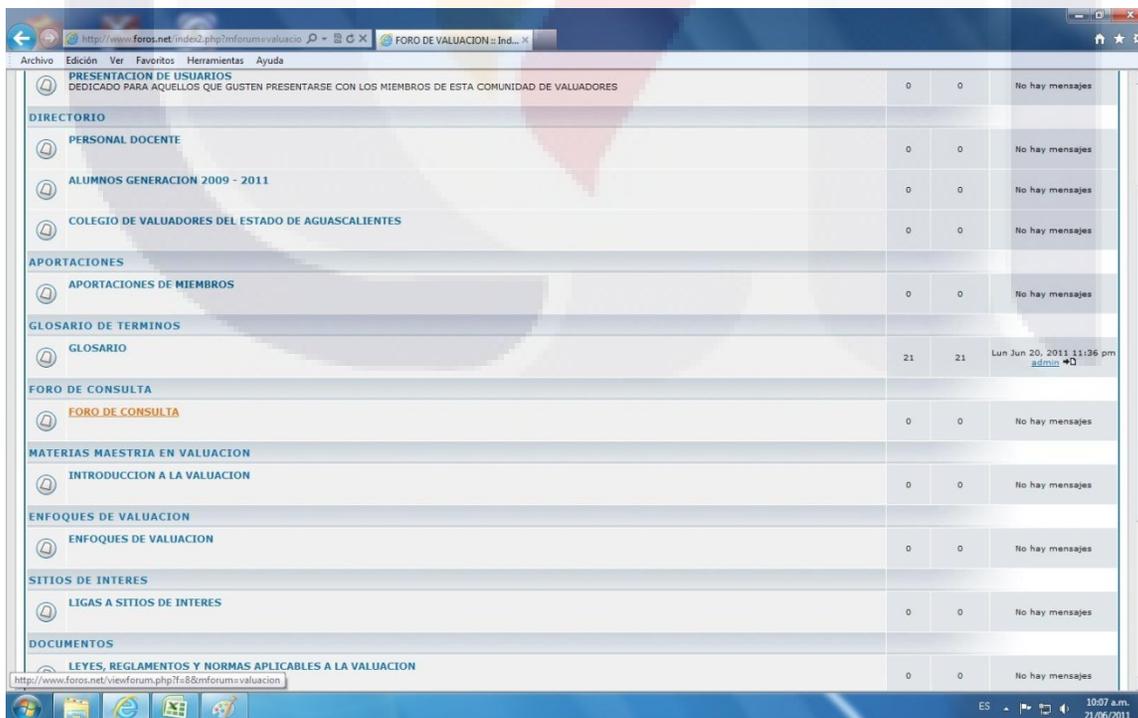
PASO 04. ACCESAMOS AL FORO DE VALUACION:



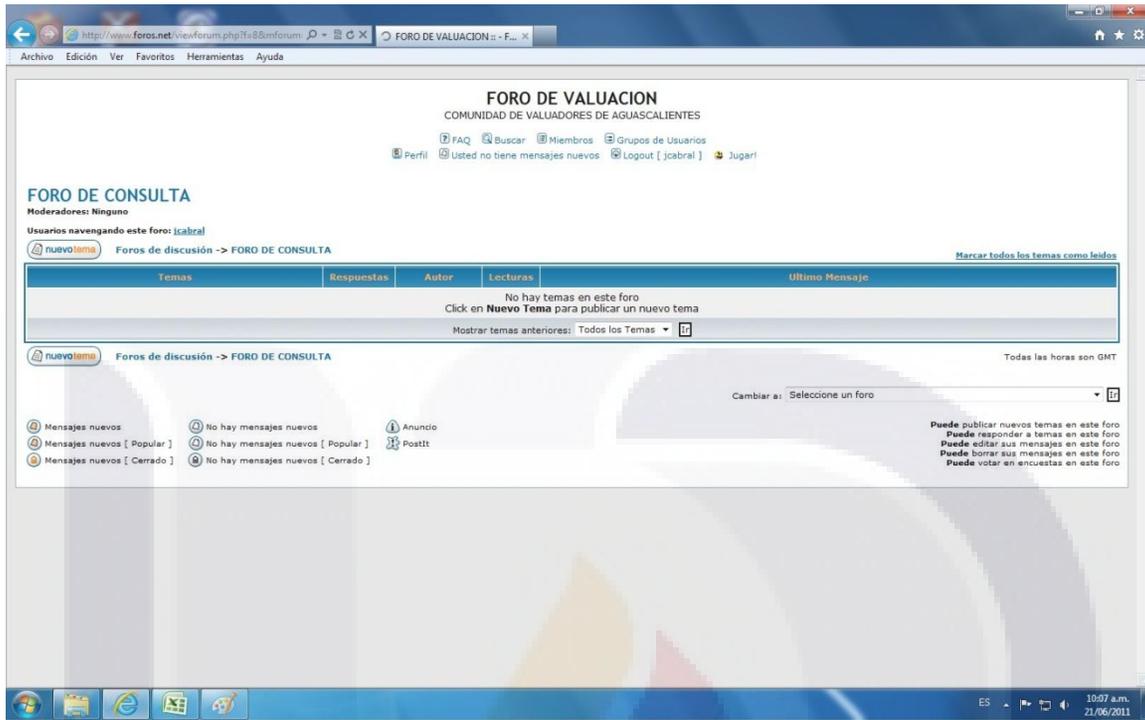
PASO 05. VISTA INFERIOR DEL FORO DE VALUACION:



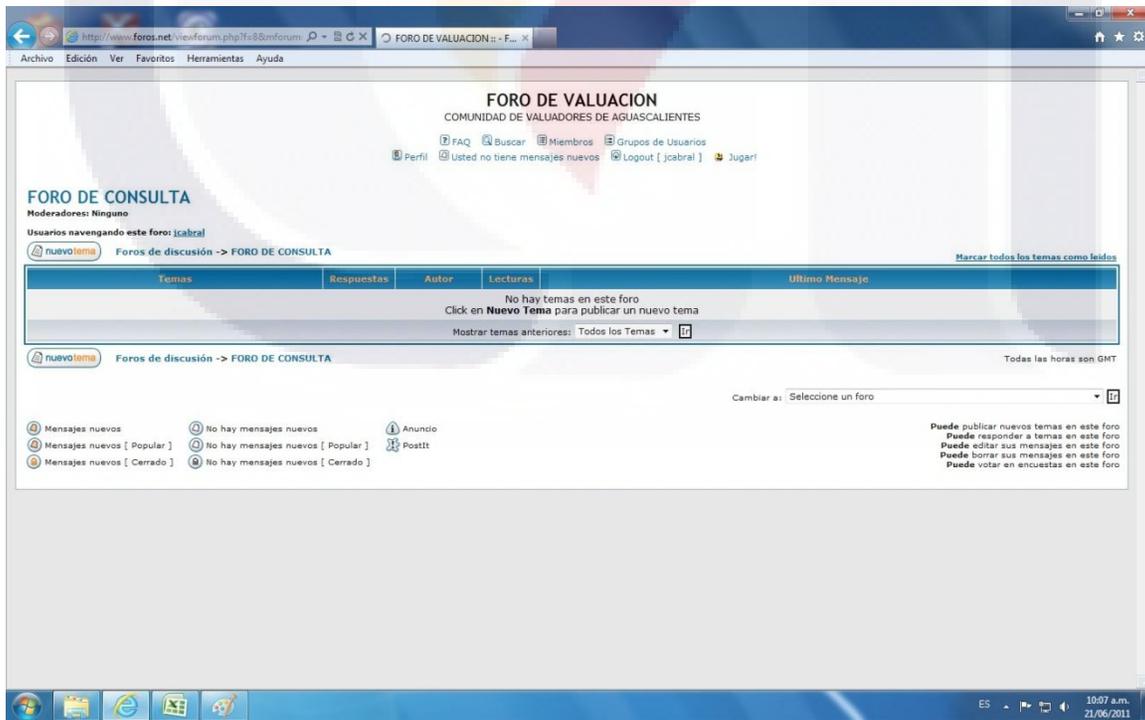
PASO 06. ELEGIMOS FORO DE CONSULTA:



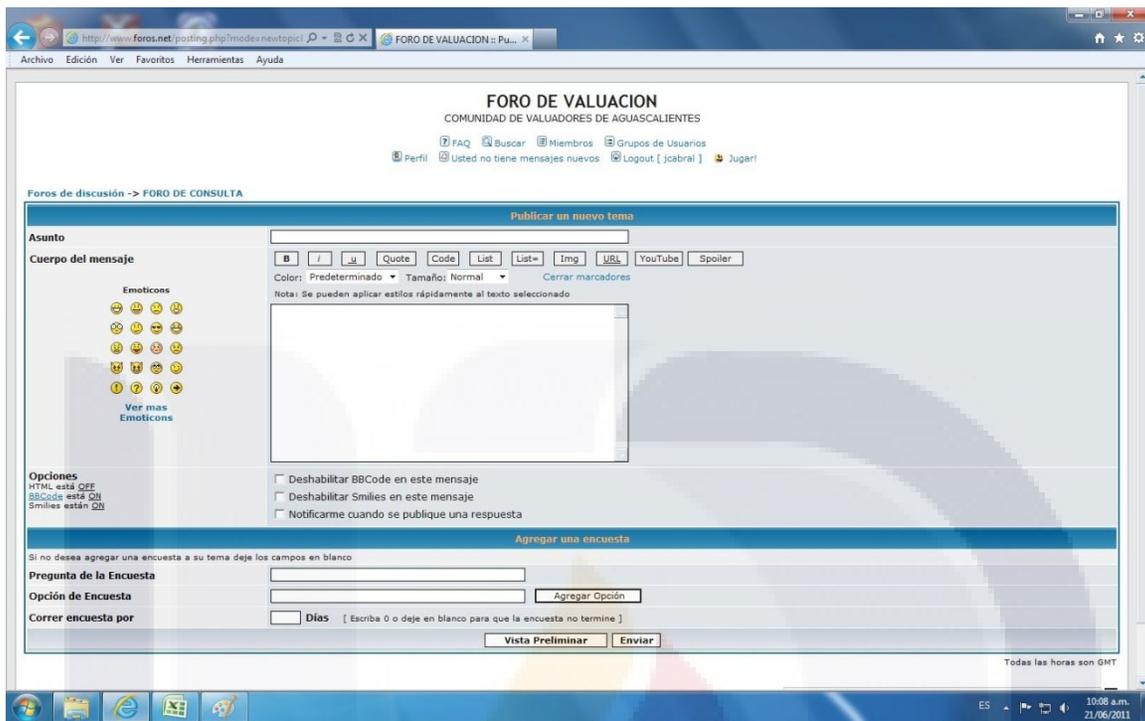
PASO 07. NOS MOSTRARA EL APARTADO DE FORO DE CONSULTA:



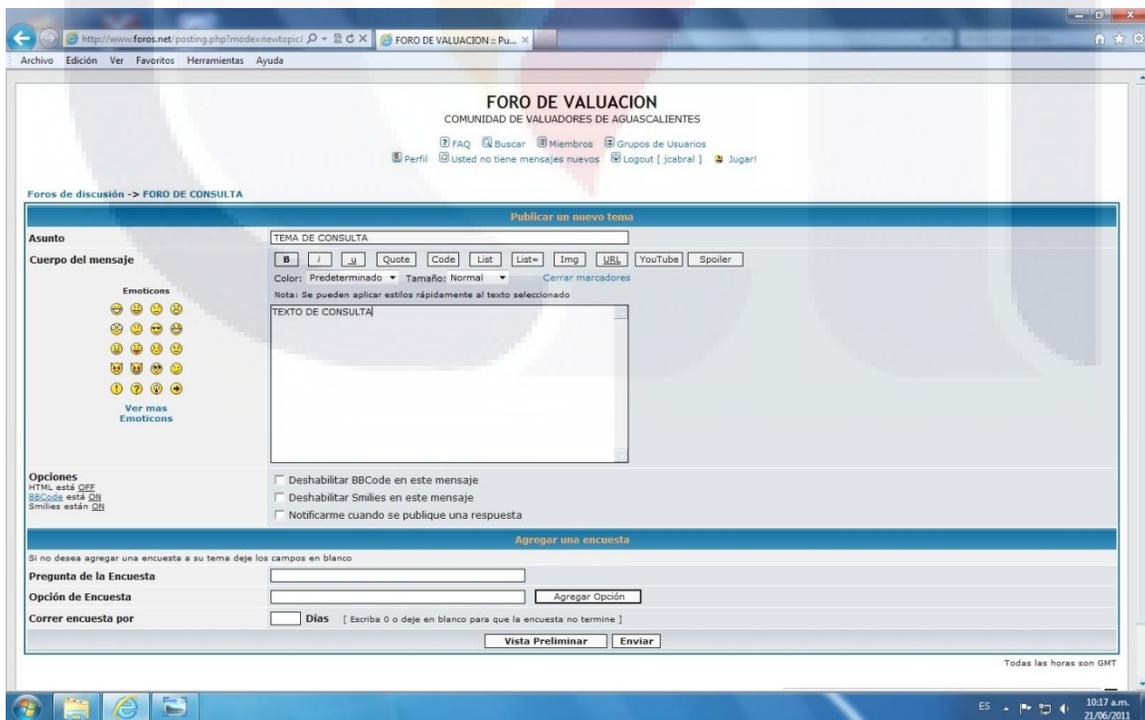
PASO 08. ELEGIMOS EN NUEVO TEMA:



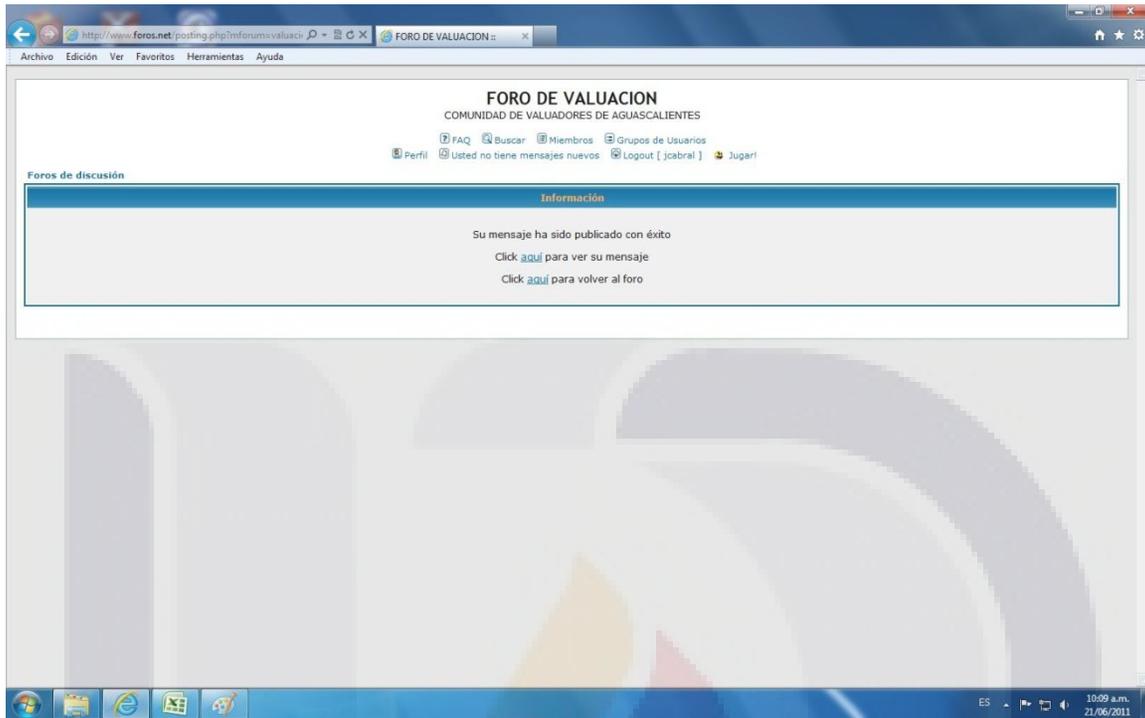
PASO 09. NOS ABRE UNA PAGINA PARA DIGITAR UN NUEVO ASUNTO:



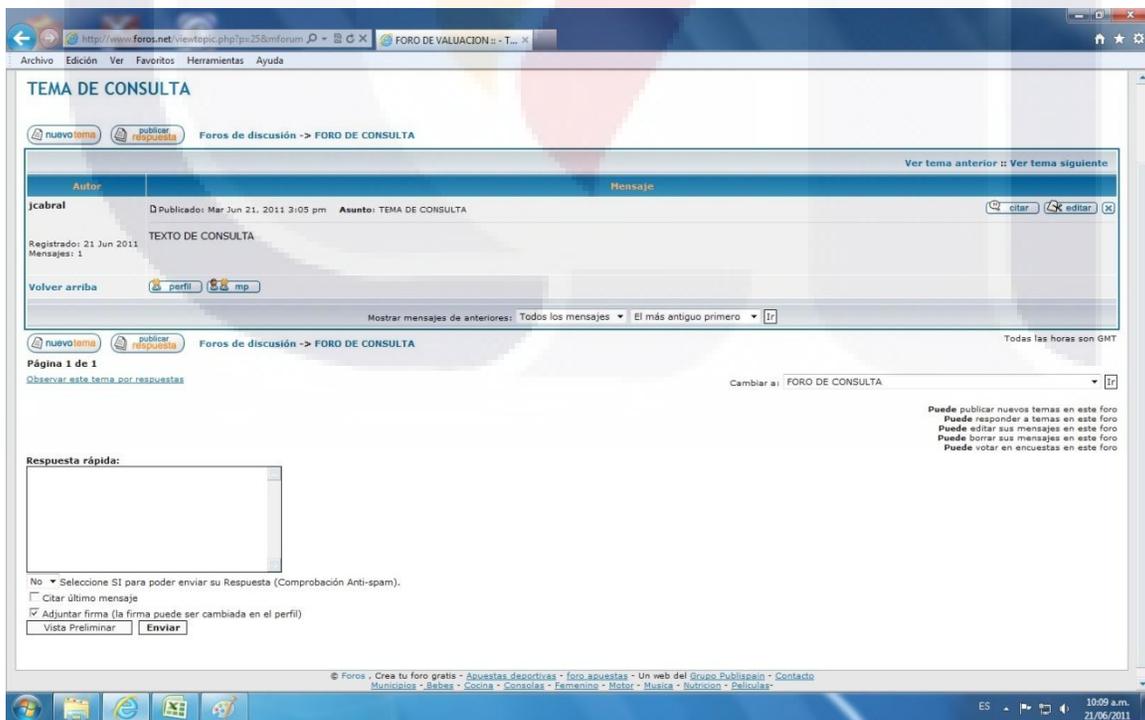
PASO 10. LLENAMOS ASUNTO, TEXTO Y DAMOS EN ENVIAR:



PASO 11. NOS CONFIRMA “EL MENSAJE HA SIDO PUBLICADO CON ÉXITO”:



PASO 12. EN EL FORO DE CONSULTA APARECERA LA NUEVA CONSULTA:



PASO 13. ELEGIMOS GLOSARIO:

FORO DE VALUACION
COMUNIDAD DE VALUADORES DE AGUASCALIENTES

FAQ | Buscar | Miembros | Grupos de Usuarios
Perfil | Usted no tiene mensajes nuevos | Logout [jcabral] | Jugar!

Su última visita fue: Mar Jun 21, 2011 3:01 pm
Fecha y hora actual: Mar Jun 21, 2011 3:06 pm
Foros de discusión

Foro	Temas	Mensajes	Ultimo Mensaje
PRESENTACION			
PRESENTACION DE USUARIOS DEDICADO PARA AQUELLOS QUE GUSTEN PRESENTARSE CON LOS MIEMBROS DE ESTA COMUNIDAD DE VALUADORES	0	0	No hay mensajes
DIRECTORIO			
PERSONAL DOCENTE	0	0	No hay mensajes
ALUMNOS GENERACION 2009 - 2011	0	0	No hay mensajes
COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES	0	0	No hay mensajes
APORTACIONES			
APORTACIONES DE MIEMBROS	0	0	No hay mensajes
GLOSARIO DE TERMINOS			
GLOSARIO	21	21	Lun Jun 20, 2011 11:36 pm admin
FORO DE CONSULTA			
FORO DE CONSULTA	1	1	Mar Jun 21, 2011 3:05 pm jcabral
MATERIAS MAESTRIA EN VALUACION			
INTRODUCCION A LA VALUACION	0	0	No hay mensajes

PASO 14. NOS MOSTRARA LOS CONCEPTOS DE NUESTRO GLOSARIO:

FORO DE VALUACION
COMUNIDAD DE VALUADORES DE AGUASCALIENTES

FAQ | Buscar | Miembros | Grupos de Usuarios
Perfil | Usted no tiene mensajes nuevos | Logout [jcabral] | Jugar!

GLOSARIO
Moderadores: Ninguno
Usuarios navegando este foro: Ninguno
nuevo tema Foros de discusión -> GLOSARIO

Marcar todos los temas como leídos

Temas	Respuestas	Autor	Lecturas	Ultimo Mensaje
A	0	admin	4	Lun Jun 20, 2011 11:36 pm admin
B	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:35 pm admin
C	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:35 pm admin
D	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:34 pm admin
E	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:34 pm admin
F	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:32 pm admin
G	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:32 pm admin
H	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:31 pm admin
I	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:30 pm admin
J	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:29 pm admin
K	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:29 pm admin
L	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:29 pm admin
M	0	admin	3	Lun Jun 20, 2011 11:28 pm admin
N	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:28 pm admin
O	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:27 pm admin
P	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:26 pm admin

PASO 15. SI ELEGIMOS LA LETRA C:

The screenshot shows a web browser window displaying a forum page titled "FORO DE VALUACION" for the "COMUNIDAD DE VALUADORES DE AGUASCALIENTES". The page features a navigation menu with options like "FAQ", "Buscar", "Miembros", and "Grupos de Usuarios". Below the navigation, there is a "GLOSARIO" section with a sub-header "Foros de discusión -> GLOSARIO". A table lists various topics, each with a letter from A to O. The table has columns for "Temas", "Respuestas", "Autor", "Lecturas", and "Último Mensaje".

Temas	Respuestas	Autor	Lecturas	Último Mensaje
A	0	admin	4	Lun Jun 20, 2011 11:36 pm
B	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:35 pm
C	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:35 pm
D	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:34 pm
E	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:34 pm
F	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:32 pm
G	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:32 pm
H	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:31 pm
I	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:30 pm
J	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:29 pm
L	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:29 pm
M	0	admin	3	Lun Jun 20, 2011 11:28 pm
N	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:28 pm
O	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:27 pm
	0	admin	2	Lun Jun 20, 2011 11:26 pm

PASO 16: NOS MUESTRA LOS CONCEPTOS CON LA LETRA C:

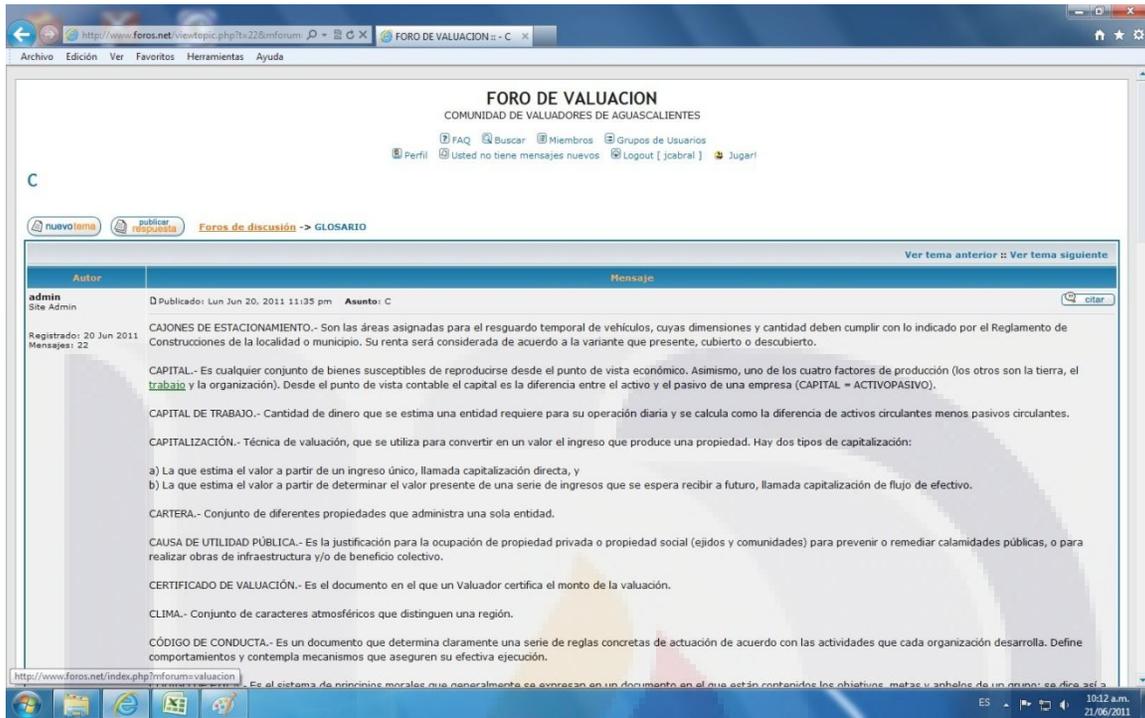
The screenshot shows a web browser window displaying a forum page titled "FORO DE VALUACION" for the "COMUNIDAD DE VALUADORES DE AGUASCALIENTES". The page features a navigation menu with options like "FAQ", "Buscar", "Miembros", and "Grupos de Usuarios". Below the navigation, there is a "GLOSARIO" section with a sub-header "Foros de discusión -> GLOSARIO". The page displays the content of a topic under the letter 'C', which includes definitions for various valuation concepts.

C

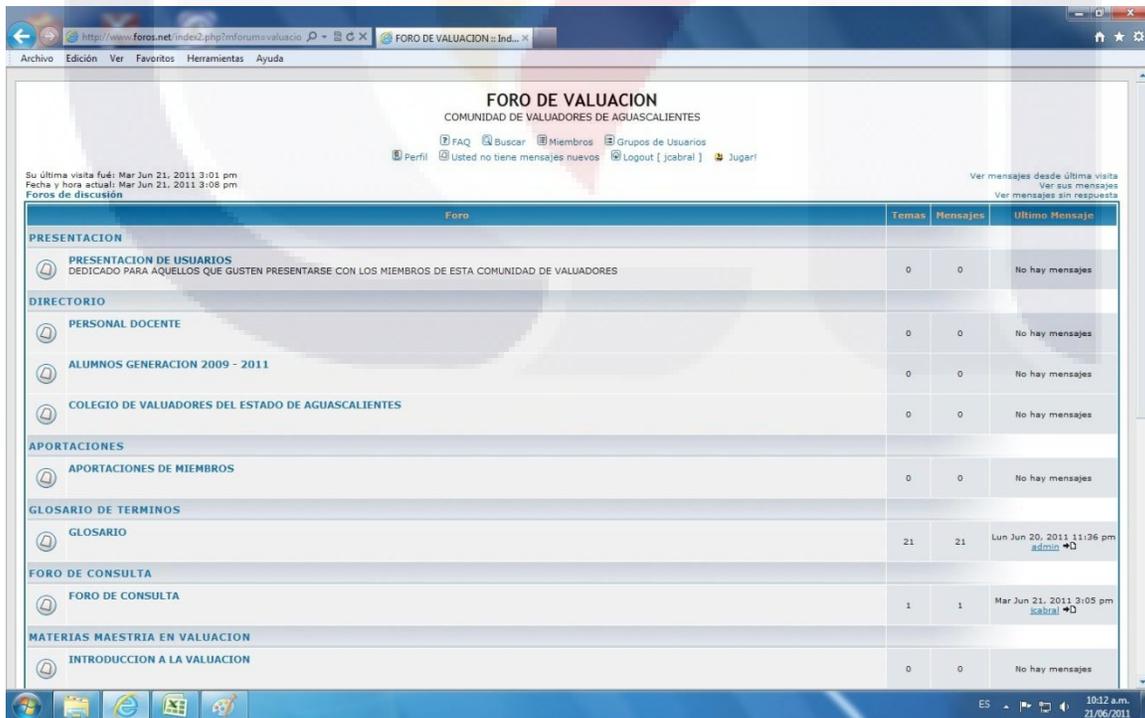
Ver tema anterior :: Ver tema siguiente

Autor	Mensaje
admin Site Admin Registrado: 20 Jun 2011 Mensajes: 22	<p>Publicado: Lun Jun 20, 2011 11:35 pm Asunto: C</p> <p>CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.- Son las áreas asignadas para el resguardo temporal de vehículos, cuyas dimensiones y cantidad deben cumplir con lo indicado por el Reglamento de Construcciones de la localidad o municipio. Su renta será considerada de acuerdo a la variante que presente, cubierto o descubierto.</p> <p>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 <u>trabajo</u> 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).</p> <p>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.</p> <p>CAPITALIZACIÓN.- Técnica de valuación, que se utiliza para convertir en un valor el ingreso que produce una propiedad. Hay dos tipos de capitalización:</p> <p>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.</p> <p>CARTERA.- Conjunto de diferentes propiedades que administra una sola entidad.</p> <p>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.</p> <p>CERTIFICADO DE VALUACIÓN.- Es el documento en el que un Valuador certifica el monto de la valuación.</p> <p>CLIMA.- Conjunto de caracteres atmosféricos que distinguen una región.</p> <p>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.</p> <p>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:</p>

PASO 17. PARA SALIR DAMOS CLICK EN FOROS DE DISCUSION:



PASO 18. EL FORO NOS REGRESA A LA PAGINA PRINCIPAL:



PASO 19. PARA SALIR DEL FORO ELEGIMOS EN **LOGOUT (USUARIO)**:

FORO DE VALUACION
COMUNIDAD DE VALUADORES DE AGUASCALIENTES

FAQ | Buscar | Miembros | Grupos de Usuarios
Perfil | Usted no tiene mensajes nuevos | Logout [icabral1] | Jugar!

Su última visita fue: Mar Jun 21, 2011 3:01 pm
Fecha y hora actual: Mar Jun 21, 2011 3:08 pm
Foros de discusión

Foro	Temas	Mensajes	Ultimo Mensaje
PRESENTACION			
PRESENTACION DE USUARIOS DEDICADO PARA AQUELLOS QUE GUSTEN PRESENTARSE CON LOS MIEMBROS DE ESTA COMUNIDAD DE VALUADORES	0	0	No hay mensajes
DIRECTORIO			
PERSONAL DOCENTE	0	0	No hay mensajes
ALUMNOS GENERACION 2009 - 2011	0	0	No hay mensajes
COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES	0	0	No hay mensajes
APORTACIONES			
APORTACIONES DE MIEMBROS	0	0	No hay mensajes
GLOSARIO DE TERMINOS			
GLOSARIO	21	21	Lun Jun 20, 2011 11:36 pm admas
FORO DE CONSULTA			
FORO DE CONSULTA	1	1	Mar Jun 21, 2011 3:05 pm icabral
MATERIAS MAESTRIA EN VALUACION			
INTRODUCCION A LA VALUACION	0	0	No hay mensajes

ES 10:43 am 21/06/2011

PASO 20. SEGUIMOS EN PAGINA PRINCIPAL PERO SIN ACCESO AL FORO:

FORO DE VALUACION
COMUNIDAD DE VALUADORES DE AGUASCALIENTES

FAQ | Buscar | Miembros | Grupos de Usuarios | Registrarse
Perfil | Entre para ver sus mensajes privados | Login | Jugar!

Fecha y hora actual: Mar Jun 21, 2011 3:09 pm
Foros de discusión

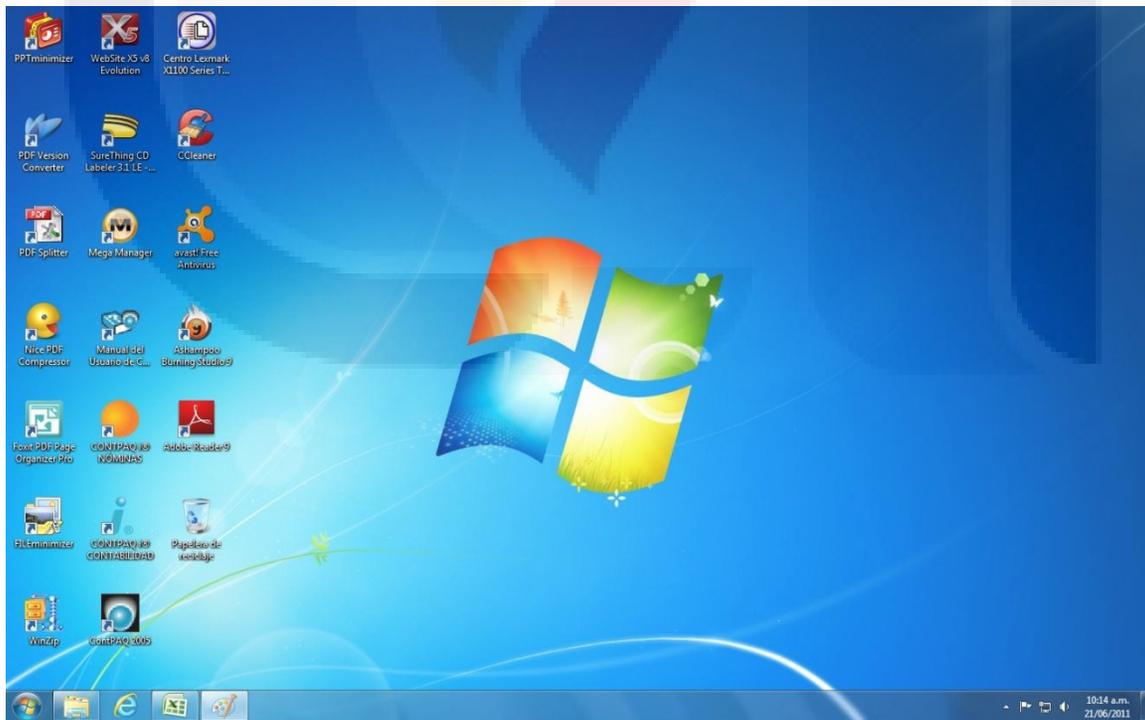
Foro	Temas	Mensajes	Ultimo Mensaje
PRESENTACION			
PRESENTACION DE USUARIOS DEDICADO PARA AQUELLOS QUE GUSTEN PRESENTARSE CON LOS MIEMBROS DE ESTA COMUNIDAD DE VALUADORES	0	0	No hay mensajes
DIRECTORIO			
PERSONAL DOCENTE	0	0	No hay mensajes
ALUMNOS GENERACION 2009 - 2011	0	0	No hay mensajes
COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES	0	0	No hay mensajes
APORTACIONES			
APORTACIONES DE MIEMBROS	0	0	No hay mensajes
GLOSARIO DE TERMINOS			
GLOSARIO	21	21	Lun Jun 20, 2011 11:36 pm admas
FORO DE CONSULTA			
FORO DE CONSULTA	1	1	Mar Jun 21, 2011 3:05 pm icabral
MATERIAS MAESTRIA EN VALUACION			
INTRODUCCION A LA VALUACION	0	0	No hay mensajes

ES 10:43 am 21/06/2011

PASO 21. DAMOS CLICK EN CERRAR PARA SALIR DE LA PAGINA:



PASO 22. REGRESAMOS A NUESTRA PORTADA DE INICIO DE WINDOWS:



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Durante la realización de este trabajo notamos que el área de las nuevas tecnologías es poco utilizado por los valuadores profesionales, al platicarles de este proyecto surgieron propuestas de información y documentación a recabar e incluir dentro del foro para que toda esta información esté al alcance los usuarios ya sean maestros valuadores, especialistas en valuación, personal docente de la maestría y estudiantes de nuevo ingreso a la maestría en valuación.

Este proyecto tiene la finalidad de crear una comunidad de valuadores del estado de Aguascalientes, donde se integren miembros activos del Colegio de Valuadores de Aguascalientes, Sociedad de Arquitectos valuadores, A.C. (SAVAC), maestros docentes de la Maestría en Valuación y compañeros de generación, en un foro virtual de acceso restringido a la comunidad de valuadores y poner a su disposición de manera rápida y gratuita, mediante el intercambio de archivos electrónicos una mayor cantidad y calidad de información, donde se puedan compartir experiencias e información relevante, crear debates y mantener una actualización permanente que pueda ser de provecho para todos y cada uno de los valuadores profesionales quienes la aplicaran en el campo profesional.

El foro de valuación permitirá que cuando algún miembro realice una nueva aportación u opinión al mismo, el motor del foro enviara una notificación vía correo electrónico a todos los miembros del foro sobre el tema, opinión o aportación realizada, dando pauta para que al usuario que le interese sobre dicho tema pueda ingresar al foro, consultar el tema completo, ofrecer su opinión y compartir conocimientos y experiencias sobre el tema en cuestión.

Se podrá tener acceso al foro desde el teléfono celular cuando se tenga servicio de acceso a internet por el mismo, para consulta de información e interacción con la comunidad de valuadores dentro del foro.

BIBLIOGRAFIA

SITIOS DE CONSULTA:

www.google.com.mx

www.wikipedia.org

www.foros.net

www.monografias.com

SITIOS DE INFORMACION

www.indaabin.gob.mx

www.sat.gob.mx/sitio_internet/asistencia_contribuyente/informacion_frecuente/25760.html

<http://www.shf.gob.mx/Paginas/Default.aspx>

www.infonavit.gob.mx

<http://contacto.infonavit.org.mx/>

SITIOS DE VALUACION:

<http://www.indaabin.gob.mx>

<http://www.fecoal.mx/>

<http://www.covea.valuaa.net>

<http://www.savac.org.mx/>

<http://www.valuaa.net/>

<http://www.covalcdj.org/>

<http://www.covacol.com/>

<http://www.siciv.org.mx/>

<http://www.colegiodevaluacion.com/>

<http://todosobrevaluacion.blogspot.com/>

ANEXOS.

GLOSARIO.

MAPA DEL SITIO



GLOSARIO:

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 cuentan 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 valorar un bien de manera inicial, es decir aplicando todos los enfoques como si se hiciera el avalúo por primera vez.

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

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

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

AVALÚO MASIVO.- Proceso de 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 adquiriera la Federación; Los bienes muebles e inmuebles que la Federación adquiriera en el extranjero; Los bienes inmuebles que adquiriera 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 ($CAPITAL = ACTIVO - PASIVO$).

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.

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

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.

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 aduanales, etc.

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

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

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

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, incremente 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 egreso 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 = caja + bancos

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, Artísticos e Históricos).

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

MONUMENTOS HISTÓRICOS.- Son los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas cúriles; 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 m² y el área de ese muro representa un total de 27 m² (midiendo de piso a techo), automáticamente se reconoce que la porción dominante es la del sistema de vidrios.

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

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 ruinosa 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.

RENDIMIENTO 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).

RENTA BRUTA.- Ver Ingreso Bruto.

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

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

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

RENTA NETA.- Ver Ingreso Neto.

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 alternativo y se estima por el valor de sus elementos de construcción. El valor de desecho es similar al valor de chatarra o de salvamento.

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

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

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

VALOR DE INVERSIÓN.- Es el valor que tiene una propiedad para un inversionista en particular o para una clase de inversionistas, con objetivos de inversión identificados. Este concepto subjetivo relaciona a una propiedad específica con un inversionista específico, o un grupo de inversionistas o con una entidad que tiene objetivos y/o criterios de inversión identificados.

El término valor de inversión no debe confundirse con el valor de mercado 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.

MAPA DEL SITIO:

DIRECTORIO

PERSONAL DOCENTE

GENERACION 2009 – 2011

COLEGIO DE VALUADORES DE AGUASCALIENTES

APORTACIONES DE MIEMBROS

GLOSARIO DE TERMINOS

FORO DE CONSULTA

ENFOQUES DE VALUACION

SITIOS DE INTERES

DOCUMENTOS

LEYES

REGLAMENTOS

NORMAS

INDICADORES ECONOMICOS

PLAN DE ESTUDIOS DE LA MAESTRIA EN VALUACION

PLAN DE ESTUDIOS (LIGA A LA PÁGINA DE LA UAA)