

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

A

ABOGACÍA

Es la actividad profesional del abogado. Su objeto es la emisión de dictámenes, en la asistencia de las partes en el proceso, en el asesoramiento para la correcta realización de los actos jurídicos.

ABROGAR

Privar totalmente de vigencia una ley, reglamento o código. Dejar sin efecto una disposición legal que puede ser expresa, por una disposición específica o en virtud de un precepto contenido en un disposición posterior; o puede ser tácita, es decir, resultante de la incompatibilidad que existe entre las disposiciones de la misma ley y de anterior.

ABUSO DE AUTORIDAD

Acto o actos que exceden de la competencia de una autoridad, ya sea judicial o administrativa.

ACERVO

Conjunto o totalidad de bienes comunes o indivisos.// Masa común hereditaria.

ACCIÓN IMPRESCRIPTIBLE

La que no es capaz de terminar un derecho u obligación en un tiempo determinado.

ACCION DE INCONSTITUCIONALIDAD

Medio de control que pretende reafirmar la supremacía constitucional cuando ésta haya sido violentada por cualquier norma promulgada (sea de nivel local o federal), sin importar que haya sido aplicada, a fin de salvaguardar la Carta Magna.

ACCIÓN PRESCRIPTIBLE

La que es capaz de concluir derechos y obligaciones en un tiempo determinado.

ACOTAMIENTO

Acción de deslindar o señalar los límites de una propiedad. En la acepción legal significa poner cotos, mojoneras, cercas, vallas, u otras señales para indicar que el propietario de una finca rústica se reserva exclusivamente los pastos y los demás aprovechamientos que nacen del dominio.

ACTA

Documento escrito en que se hace constar - por quien en la calidad de secretario deba extender al - la relación de lo acontecido durante la celebración de una asamblea, congreso, sesión, visita judicial, o reunión de cualquier naturaleza y de los acuerdos y decisiones tomados. En términos generales, es un documento acreditativo de un evento o suceso, que se transcribe a papel para su mejor constancia.

ACTA CONSTITUTIVA

Documento o constancia notarial en la que se registran los datos referentes a la formación de una sociedad o agrupación. Se especifican bases, fines, integrantes de la agrupación, funciones específicas de cada uno, firmas autenticadas y demás información fundamental de la sociedad que se constituye.

ACTIVO

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

- a) Es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros; asociados con el activo
- b) El costo del activo para la entidad puede medirse de manera realista.

ACTIVO DE BIENES DE INVENTARIO

Representa los bienes muebles e inmuebles que son propiedad del Gobierno Federal, destinado al servicio público.

ACTIVO CIRCULANTE

Está constituido por el dinero y los otros recursos que serán convertidos a efectivo en las operaciones de una entidad, en un período corto, un año generalmente. En

otras palabras, es el conjunto de activos que no se pretende utilizar de manera continua en las actividades de la entidad. Algunos ejemplos son inventarios, productos en proceso, inversiones a corto plazo y efectivo en bancos o en caja. En ciertas circunstancias, un bien raíz que normalmente se considera un activo fijo, puede considerarse como un activo circulante, como es el caso de terrenos o construcciones que están en el inventario de una empresa inmobiliaria para su venta.

ACTIVO DE ERARIO

Representa las inversiones que realiza el gobierno y los bienes que son susceptibles de enajenación, mismos que se adquieren mediante el ejercicio de la Ley de Ingresos de la Federación.

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, además de otros activos de larga duración.

ACTIVO INTANGIBLE

Está constituido por aquellos activos que no tienen existencia física pero que sin embargo tienen un valor importante para la empresa. Es el conjunto de activos que se manifiestan por sus propiedades económicas aunque no tienen sustancia física; le otorgan derechos y privilegios a sus propietarios y normalmente generan ingresos.

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.

ACTIVOS / PASIVOS MONETARIOS

Activo por cobrar o pasivo por pagar en términos de dinero, a diferencia de los activos no monetarios, tales como inventarios o activos fijos tangibles.

ACTIVO TANGIBLE

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

ACTO ADMINISTRATIVO

Declaración de voluntad de un órgano de la administración pública, de naturaleza discrecional, susceptible de crear, con eficacia general o particular, obligaciones, facultades, o situaciones jurídicas de naturaleza administrativa.

ACTO DE GOBIERNO

Acciones que realizan los poderes y órdenes de gobierno en servicio de la nación o de la comunidad. Se consideran como tales la iniciación, promulgación y el veto de leyes, entre otros.

ACTO JURÍDICO

Expresión de la voluntad humana con capacidad para provocar efectos jurídicos, conforme a los requisitos legales establecidos con anterioridad a cada caso.

ACTO LEGISLATIVO

Actuación deliberada del Poder Legislativo orientada a la creación de derecho positivo; igualmente, puede caracterizarse en general como acto legislativo a aquél por el cual se fórmula una regla general impersonal, ya sea que emane del Poder Ejecutivo o del H. Congreso de la Unión o de la autoridad con facultades para hacerlo.

ACTO DE JURISDICCION VOLUNTARIA

Desde el punto de vista legal, es aquel en que por disposición de la ley o por solicitud de las personas interesadas, se requiere la intervención del juez, sin que este promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes interesadas.

ACUERDO

Documento suscrito por las autoridades superiores para llevar a cabo una determinada operación, bien se trate de un pago que se solicite a la Tesorería de la federación, o para efectuar algún movimiento presupuestario que no signifique salida de fondos. Es la resolución o disposición tomada sobre algún asunto por tribunal, órgano de la administración o persona facultada, a fin de que se ejecute uno o más actos administrativos.

ACUERDO ADMINISTRATIVO

Para delimitar la connotación de acuerdo administrativo, es conveniente recurrir a un amplio y otro estricto:

- a) En un sentido amplio, el acuerdo administrativo es una resolución unilateral, decisión de carácter ejecutivo, unipersonal, pluripersonal o un acto de naturaleza reglamentaria;
- b) En sentido estricto el acuerdo administrativo puede revestir aspectos formales, en cuanto a que constituye el acto mediante el cual, el titular de un órgano de jerarquía superior conoce de un asunto, cuya resolución le compete y le ha sido sometido a consideración del titular de un órgano de grado inferior.

ACUERDO DE MINISTRACION

Documento mediante el cual la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por conducto de la Subsecretaría de Egresos autoriza a las dependencias y entidades a utilizar recursos para atender contingencias.

ACUERDO PROGRAMATICO

Concertación de acciones entre dos o más sectores y/o entidades, para la ejecución de un programa determinado, en las cuales se especifican las actividades que coordinadamente deben darse entre las áreas involucradas para el cumplimiento de los planes y programas.

AD CORPUS

Con esta expresión latina se hace referencia a la venta de un inmueble determinado, que puede hacerse sin indicación de su área y por un único precio.

ADECUACION LIQUIDA

Ampliación, reducción, adición o cancelación a las asignaciones o claves presupuestarias originales de una entidad que modifican el monto total de su presupuesto.

ADEUDO

Pasivo, deuda. Cantidad que se ha de pagar por concepto de contribuciones, impuestos o derechos.

ADENDA

Lo que se ha de añadir.- Notas adicionales al final de una obra, escrito, etc.

ADMINISTRACION

Conjunto ordenado y sistematizado de principios, técnicas y prácticas que tiene como finalidad apoyar la consecución de los objetivos de una organización a través de la provisión de los medios necesarios para obtener los resultados con la mayor eficiencia, eficacia y congruencia; así como la óptima coordinación y aprovechamiento del personal y los recursos técnicos, materiales y financieros. Algunos tratadistas la dividen en: planificación, organización, dirección y control. Otros consideran cinco etapas del proceso administrativo: prever, organizar, dirigir, coordinar y controlar.

ADMINISTRACION DEL GASTO PÚBLICO

Conjunto articulado de procesos que van desde la planeación y programación del gasto público, hasta su ejercicio, control y evaluación. Abarca los egresos por concepto de gasto corriente, inversión pública física e inversión financiera, así como pago de pasivos o deuda pública contraídos por el Gobierno Federal, los organismos, empresas y fideicomisos públicos.

ADMINISTRACION POR OBJETIVOS

Es un enfoque de la administración que se propone el establecimiento de compromisos entre los supervisores y los administradores para alcanzar metas específicas de producción, planeación y evaluación, conjuntamente con el desarrollo de sus actividades, a través de un proceso que comprende todos los niveles de la organización.

Proceso en virtud del cual todo el trabajo se organiza en términos de resultados específicos que habrán de alcanzarse en un tiempo determinado, en tal forma que las realizaciones concretas contribuyan al logro de los objetivos generales de la empresa.

Método de dirección, mediante el cual el superior y el subordinado establecen de acuerdo a unos estándares de dirección, resultados que sean deseables, realistas y específicos; y objetivos concretos, dentro de las principales áreas de responsabilidad, objetivos que son periódicamente comparados con los resultados obtenidos.

ADMINISTRACION PÚBLICA CENTRAL (SECTOR CENTRAL)

Conjunto de dependencias administrativas integrado por: la Presidencia de la República, las Secretarías de Estado, la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal y los Departamentos Administrativos que determine el titular del Ejecutivo Federal.

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL

Conjunto de órganos que auxilian al ejecutivo Federal en la realización de la función administrativa; se compone de administración centralizada y paraestatal establecida en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PARAESTATAL (SECTOR PARAESTATAL)

Conjunto de entidades de control presupuestario directo e indirecto por: los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal, las sociedades nacionales de seguros y los fideicomisos.

ADMINISTRACIÓN PRESUPUESTARIA

Rama de la administración pública que tiene por objeto la programación, organización, aplicación y control de la recaudación, ejercicio y evaluación de los fondos públicos.

ADJUDICACIÓN

Acto judicial consistente en la atribución como propio a personas determinadas de una cosa, muebles o inmueble, como consecuencia de una subasta o partición hereditaria con la consiguiente entrega de la misma a la persona interesada. En el ámbito del derecho internacional público, entiende por adjudicación la adquisición de la soberanía sobre un territorio por laudo de un tribunal arbitral u otro organismo competente de naturaleza internacional.

Acto administrativo a través del cual la Administración Pública, una vez cubiertas las formalidades del procedimiento, asigna a una persona física o moral un contrato para la adquisición de bienes, prestación de servicios o realización de obras.

ADJUDICACION DE PEDIDOS Y CONTRATOS

Procedimiento a través del cual las entidades recaban, analizan, comparan y seleccionan las cotizaciones formuladas por los proveedores de bienes y servicios del Gobierno Federal, con el objeto de formalizar los compromisos para el ejercicio del gasto público por concepto de adquisiciones, servicios generales y obras.

ADQUIRIR

Apropiarse de un bien o un derecho para acrecentar con la incorporación de esos bienes o derechos y hasta ese momento pertenecían a otro propietario o bien, no lo tenían.

ADQUISICIÓN

Acto o hecho en virtud del cual una persona obtiene el dominio o propiedades de un bien o servicio o algún derecho real sobre éstos. Puede tener efecto a título oneroso o gratuito; a título singular o universal, por cesión o por herencia.

ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

Acto jurídico mediante el cual ingresa al patrimonio de una persona física o moral un bien inmueble.

ADSCRIPCIÓN

Acto o hecho de asignar a una persona al servicio de un puesto, o ubicar a una unidad administrativa dentro de otra de mayor jerarquía.

AFECTACIÓN DE BIENES

Es la limitación y condiciones que imponen por la aplicación de una ley al asunto de un predio o un bien particular o federal, para destinarlos total o parcialmente a obras de utilidad pública.

AFECTACIÓN PRESUPUESTAL

Función administrativa que tiene por objeto registrar los movimientos presupuestales para conocer y controlar la situación y el ejercicio de los recursos asignados a una dependencia o entidad.

AFIRMATIVA FICTA

Decisión normativa de carácter administrativo por la cual todas las peticiones por escrito de ciudadanos usuarios, empresas o entidades que se hagan a la autoridad pública, si no se contestan en el plazo que marca la ley o las disposiciones administrativas se consideran aceptadas, bastando para ello conservar la copia del acuse de la solicitud realizada ante la instancia competente. La negativa ficta es la decisión normativa en el sentido opuesto.

AMORTIZACIÓN

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

AMPARO

Juicio por medio del cual se impugnan los actos de autoridad, violatorios de las garantías constitucionales, así como los actos que restrinjan la soberanía de los estados.

ANÁLISIS

Examen detallado de los hechos para conocer sus elementos constitutivos, sus características representativas, así como sus interrelaciones y la relación de cada elemento con él.

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 FED retorno (TIR) y el valor presente neto (VPN). Ambas son técnicas usadas para la valuación de la tierra y la evaluación de proyectos de inversión.

ANÁLISIS DE VIDA / EDAD

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

ANTECEDENTES REGISTRALES

Antecedentes relativos al Registro Público de la Propiedad Federal.

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. Puede o no corresponder a períodos anuales.

ANULABILIDAD

Posibilidad legal de hacer cesar los efectos propios de un acto jurídico que se considere viciado o defectuosos, mediante el ejercicio de la acción procesal correspondiente por quien esté legitimado para impugnarlo en atención a su irregularidad.

APEO Y DISLINDE

Atributo de dominio, por el cual un propietario, poseedor usufructuario tiene derecho a hacer medir, delimitar, amojonar y cercar su fundo. Esta serie de actos derivan del derecho de exclusión, que faculta al titular de un derecho real o gozar de la cosa excluyendo a otras personas, por los medios que a ley autoriza. Se atribuye su naturaleza a la servidumbre, de cuasi-contrato o emanación del derecho principal de dominio.

Caracteres de la acción de deslinde. La acción de deslinde es indivisible e imprescriptible. Es indivisible porque se otorga a todos y a cada uno de los propietarios limítrofes y obliga a que en el juicio en que se sustancia el deslinde

es, así mismo, imprescriptible - aunque ese carácter no se halle consagrado en la legislación nacional - porque se trata de un derecho derivado del dominio y, mientras éste se conserve, podrá ejercer aquella acción.

APODERADO LEGAL DE ASOCIACIONES RELIGIOSAS

Persona con personalidad jurídica propia, registrada ante la Secretaría de Gobernación, para representar los intereses de las asociaciones religiosas.

APOYOS FISCALES

Son las asignaciones de recursos o exenciones de impuestos que se otorgan a los mismos a gastos de operación, inversión o de algún otro tipo, según las necesidades.

APROPIACIÓN

En sentido general, incorporación, en forma legal, de cosas al patrimonio de una persona, pudiendo ser objeto de ella todas las que no estén excluidas del comercio.

APROVECHAMIENTOS

Son ingresos ordinarios provenientes de actividades de derecho público que realiza el gobierno y recibe en forma de recargos, intereses moratorios o multas o como cualquier ingreso no clasificable, como impuestos, derechos o productos.

ARCHIVO ADMINISTRATIVO

Es aquél que posee la dependencia y esta formado por expedientes de asuntos en revisión o de atención que no han sido revueltos.

ÁREA

Espacio de tierra comprendida dentro de los límites. Espacio en que se produce determinado fenómeno o que se distingue por ciertos caracteres geográficos, botánicos, zoológicos, económicos, etc.

AREAS ESTRATEGICAS DEL SECTOR PÚBLICO

Son aquellas actividades económicas que por su naturaleza cumplen una función impulsora y dinamizadora del sistema económico general, y que por lo mismo forman un ámbito cuyo control está reservado exclusivamente al Estado para garantizar su explotación y uso racionales. El artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece las áreas estratégicas reservadas al Estado Mexicano, tales como: correos, telégrafos, radiotelegrafía, petróleo y

demás hidrocarburos, petroquímica básica, minerales radioactivos, generación de energía nuclear, electricidad, acuñación de moneda y emisión de billetes.

ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL

Zona que tiene valor histórico, arqueológico y artístico o típico, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presentan características de unidad formal que requieren atención especial para mantener y potenciar su valor.

ÁREA METROPOLITANA

Superficie correspondiente a una metrópoli o ciudad principal o incluyendo núcleos de población menores que están estrechamente ligados o relacionados al núcleo central.

ÁREA RURAL

Zona ubicada fuera de los límites urbanos en un región determinada y en la cual se desarrollan principalmente actividades agrícolas.

ÁREA URBANA

Superficie comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por el municipio y/o decretados legalmente por autoridad competente. Zona en que se presentan concentradamente características de tipo urbano en lo referente a uso y ocupación del suelo, densidades, servicios, funciones.

ARRENDAMIENTO

Contrato en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto, que recibe la denominación de renta o alquiler. De acuerdo con lo dispuesto por el Código Civil para el Distrito Federal (art 2398), el contrato de arrendamiento existe cuando las partes se obligan recíprocamente, una, a ceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El artículo 2409 del Código Civil para el Distrito Federal dice que si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsidiario en los términos del contrato de referencia.

Las disposiciones civiles relativas al contrato de arrendamiento de que se ha hecho mención tienen carácter subsidiario respecto a los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, los cuales se encuentran sometidos a las disposiciones del derecho administrativo.

Los elementos personales del arrendamiento son el arrendador y el arrendatario. Llámese arrendador a quien cede el uso o disfrute de la cosa, y arrendatario a quien lo adquiere.

Como elementos personales hay que señalar la cosa y el precio. El concepto de la cosa para los efectos del arrendamiento es bastante amplio. El citado Código, en su numeral 2400, dispone que sean susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o de cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada. El Código Civil para el Distrito Federal exige en todos los casos la forma escrita en los contratos de arrendamiento. La falta de esta formalidad será imputable al arrendador.

La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador sea requerido por el arrendatario.

ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO

Obligación por el alquiler de propiedad, mueble o inmueble que cubre un largo periodo de años. En su uso actual, ese término no sólo se aplica al arrendamiento obligatorio u ordinario, sino también a los contratos de renta y arrendamiento con opción de compra y a los contratos que se asemejan a los de arrendamiento, pero que de hecho son compras a plazo. Debido a la importancia y el carácter frecuentemente complicado de este tipo moderno de arrendamiento, los estados financieros que contienen estas partidas se complementan con notas detalladas.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Es el contrato por virtud del cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos: 1.- que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien recibe el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones: a) transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor del mercado del bien al momento de ejercer la opción; b) prorrogar el contrato por un plazo determinado durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato; y c) obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato; 2.- que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de

otorgar su uso o goce; y 3.- que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato se celebre por escrito.

ARRENDAMIENTO PURO

Operación por contrato que establece el uso o goce temporal de un bien, con la característica de que no existe opción de compra al término de la vigencia del contrato. Por lo tanto, la arrendadora no contrae obligación alguna de enajenar el bien, ni de hacerle partícipe al arrendatario del importe de la venta que se haga del bien a un tercero. En el caso de que al término del contrato exista un contrato de compra-venta del bien entre el arrendador y el arrendatario, el bien tendrá que ser enajenado al valor comercial o de mercado.

ARRENDAR

Son arrendables los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto lo que prohíbe la ley arrendar y los derechos estrictamente personales.

ASEGURAMIENTO DE BIENES

Función administrativa de servicios generales que tiene por objeto contratar la protección económica de los bienes propiedad de una dependencia o entidad.

ASENTAMIENTO HUMANO

Fase final del movimiento migratorio, en el cual el elemento migrante se fija y establece permanentemente, o se agrupa sobre el lugar de su nueva residencia. Espacio geográfico en el que existe o se da el establecimiento de grupos o elementos de población, con carácter de permanentes.

Esta expresión significa la radicación de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

ASOCIACIÓN

Contrato en virtud del cual varios individuos convienen en reunirse de manera permanente para realizar un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico. La palabra asociación tiene un doble significado: el lato y el restringido. El significado lato comprende toda agrupación de personas físicas, realizada con un cierto propósito de permanencia para el cumplimiento de una finalidad cualquiera, de un interés común para los asociados, siempre que sea lícito. El significado restringido de la palabra asociación se entiende, a su vez, de dos maneras, como asociación de interés

público y como asociación de interés privado. Acción de formar una compañía llevando a cabo las formalidades legales necesarias.

ASOCIACIÓN RELIGIOSA

Personalidad jurídica de las iglesias y las agrupaciones religiosas, reguladas por la ley reglamentaria del artículo 130 constitucional, que establecerá las adiciones y requisitos para el registro de las mismas. Las autoridades no pueden invertir en su vida interna. Tendrán también capacidad para adquirir, poseer, administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezcan la ley reglamentaria.

AUDITORIA GUBERNAMENTAL

Revisión y examen que llevan a cabo la secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo y Contaduría Mayor de Hacienda a las operaciones de diferente naturaleza, que realizan las dependencias y entidades del Gobierno Federal, Estatal y Municipal en el cumplimiento de sus atribuciones.

AUTORIDAD JURISDICCIONAL

Persona u organismo que detenta la potestad de ejercer una función pública para dictar al efecto resoluciones cuya obediencia es indeclinable bajo la amenaza de una sanción y la posibilidad legal de su ejecución forzosa en caso necesario en el ámbito de su competencia.

AUTORIZACIÓN ESPECIAL

Documento mediante el cual la Secretaría de Hacienda y Crédito Público autoriza la inversión física y tiene por objeto que las dependencias y entidades puedan comprometer anticipadamente recursos para proyectos nuevos en procesos, considerados como estratégicos o prioritarios a efecto de asegurar la oportunidad o continuidad de las obras o de las adquisiciones. Esta autorización se originó con base en el acuerdo conocido como de "secas".

AVAL

Garantía total o parcial de pago prestada por un tercero, que se obliga solidariamente con el deudor, para el caso de que éste no lo realice. El aval se hace constar en los propios títulos de crédito o bien en un oficio, contrato o cualquier otro instrumento, en forma genérica. La obligación contraída por alguno de los signatarios de un título de crédito o por un extraño, de pagar dicho título en todo o en parte, en defecto de alguno de los obligados en el título mismo. El aval se hace constar en el propio documento o en hoja que se le adhiera. Se expresa con la fórmula "por aval", u otra equivalente y debe llevar la firma de quien lo

presta legalmente, la sola firma en el documento puede tenerse como aval, en algunos casos.

AVALISTA

Persona que otorga el aval. Para efectos de la deuda pública el avalista oficial es la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

AVALÚO

Justiprecio. Fijación: mediante dictamen pericial- del precio justo de una cosa. // Valor asignado a una cosa representado por su precio. // Precio que corresponde, con una apreciación equitativa, al costo de producción y a la legítima ganancia o beneficio del productor. Estimación o dictamen pericial que se hace del valor o precio de una cosa.

AVALÚO CATASTRAL

La valuación oficial de un inmueble para fines de contribuciones prediales.

AVALÚO BASE

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

AVALÚO 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 DE ORDEN DE MAGNITUD

Consiste en 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 oportunos y generalmente no son para decisiones que requieran un estudio muy profundo. Su margen de precisión es de + 40%.

AVALÚO FRACCIONAL

Consiste en la valuación de un elemento que forma parte de toda una propiedad, por ejemplo en un edificio, valuar sólo el terreno o valuar solamente las construcciones.

AVALÚO HIPOTÉTICO

Un avalúo hipotético es un avalúo basado en ciertas condiciones asumidas que pueden ser contrarias a los hechos o que pueden ser improbables en su realización o su consumación.

AVALÚO MAESTRO

Es aquel que tiene por objetivo determinar un espacio de negociación dado a través de valores máximos y mínimos para cada uno de los tipos de terrenos 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

Es el proceso de valuar un universo de bienes inmuebles a una fecha determinada, utilizando una metodología estándar, empleando información común y que permita pruebas estadísticas.

AVALÚO PROSPECTIVO

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

AVALÚO RECURRENTE

Consiste en actualizar las cifras de un avalúo base u original a una fecha posterior.

AVALÚO RETROSPECTIVO

Es una valuación a una fecha anterior a la fecha en que el trabajo fue realizado. Los costos históricos resultan una herramienta importante para este tipo de avalúos.

AVANCE FINANCIERO

Reporte permite conocer la evolución y ejercicio del gasto público.

AYUDAS

Asignaciones que la Administración Pública Federal otorga a los diferentes sectores de la población e instituciones sin fines de lucro, en forma directa o mediante fondos y fideicomisos. Incluye las asignaciones que el Gobierno Federal destina para apoyar a la población.

B

BALDÍO

En términos generales, la calificación de baldío o baldía se aplica respectivamente al terreno o tierra que no es objeto de cultivo, no obstante servir para ello. En algunas partes, se dice de los terrenos comunales.

BASE DE DATOS

Colección de datos interrelacionados en un programa de cómputo.

BIEN

Cosa material o inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial.

BIEN RAIZ

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

BIENES COMPARABLES

Son aquellos bienes con características semejantes al bien que se está valuando, y se obtienen de la recopilación de datos del mercado, tanto de ofertas como de operaciones realizadas recientemente. Deben ser lo más semejantes 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.

BIENES DEL DOMINIO PRIVADO

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 inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera 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 Urbano y Ecología."

BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO

El dominio público es un régimen especial de derecho público que tiende a la tutela o protección de los bienes muebles e inmuebles del Estado o de origen público, por los elevados fines a los que están afectos, como son el uso común o los servicios públicos, o bien por su valor cultural. Denominamos bienes del dominio público al conjunto de muebles e inmuebles propiedad del Estado o sujetos a su administración y control, afectos a la prestación de un servicio público, al uso común, o por su valor cultural; la ley los declara inalienables, imprescriptibles e inembargables. Los atributos de los bienes de dominio público se contemplan principalmente en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley General de Bienes Nacionales. Tales atributos o características consisten en lo siguiente: Inalienabilidad.- Fuera del comercio Imprescriptibilidad.- No está sujeto a prescripción. Inembargabilidad.- No pueden ser embargados por lo que establece la ley. Imposibilidad de deducir acciones reivindicatorias o posesorias por parte de particulares. Otorgamiento de concesiones sin generar derechos reales. Su fundamento jurídico lo encontramos en el Artículo 27, párrafos cuarto, quinto y octavo, 42, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y Artículo 3 de la Ley General de Bienes Nacionales.

BIENES DE USO COMÚN

El espacio situado sobre el territorio nacional, con la extensión y modalidades que establezca el derecho internacional; el mar territorial hasta una distancia de doce millas(22,224 metros) de acuerdo con lo dispuesto por la Constitución Política de los estados unidos Mexicanos, las leyes que de ella emanen y el derecho internacional. Salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente, la anchura del mar territorial se medirá a partir de la línea de bajamar a lo largo de las costas y de las islas que forman parte del territorio nacional.

En los lugares en que la costa del territorio nacional tenga profundas aberturas y escotaduras o en las que haya una franja de las islas a lo largo de la costa

situadas en su proximidad inmediata, podrá adoptarse como método para trazar la línea de base la que ha de medirse el mar territorial el de las líneas de base rectas que unan los puntos más adentrados en el mar. El trazado de esas líneas no se apartará de una manera apreciable de la dirección general de la costa, y las zonas de mar situadas del lado de tierra de esas líneas podrán trazarse hacia las elevaciones que emergen en bajamar, cuando sobre ellas existan faros o instalaciones que permanezcan constantemente sobre el nivel del agua, o cuando tales elevaciones estén total o parcialmente a una distancia de la costa firme o de una isla que no exceda de la anchura del mar territorial. Las instalaciones permanentes más adentradas en el mar, que formen parte integrante del sistema portuario, se considerarán como parte de la costa para los efectos de la delimitación del mar territorial.

Las aguas marítimas interiores, o sea aquellas citadas en el interior de la línea de base del mar territorial o de la línea que cierra las bahías, las playas marítimas, entendiéndose por tales las partes de tierra que por virtud de la marea cubre y descubre el agua, desde los límites de mayor reflujó hasta los límites de mayor flujo anuales; la zona federal marítimo terrestre; los cauces de las corrientes y los vasos de los lagos, lagunas y esteros de propiedad nacional; las riberas y zonas federales de las corrientes; los puertos, bahías, radas y ensenadas, los caminos, carreteras y puentes que constituyan vías generales de comunicación con sus servicios auxiliares y demás auxiliares partes integrantes en la ley federal de la materia; las presas, dique, y sus vasos, canales, bordos u zanjas, construidos por la irrigación, navegación y otros usos de utilidad pública, con sus zonas de protección y derechos de vía, o riberas en la extensión que, en cada caso, fije la dependencia a la que por la el corresponda el ramo, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, los diques, muelles, escolleras, malecones y demás obras de los puertos, cuando sean de uso público, las plazas, paseos y parques público cuya construcción o conservación esté a cargo del Gobierno Federal; los monumentos artísticos e históricos y las construcciones levantas por el Gobierno Federal en lugares públicos para ornato o comodidad de quienes lo visiten; los monumentos arqueológicos inmuebles, y los demás bienes considerados de uso común por otras leyes.

BIENES INMUEBLES

Se tienen como tales aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en ningún modo, su forma o sustancia, siéndolo unos por su naturaleza, otros por su disposición legal expresa en atención a su destino. El concepto de bienes inmuebles ha sufrido una honda transformación en nuestro tiempo, merced a los adelantos técnicos que permiten trasladar, de un lugar a otro, sin alteración, por ejemplo monumentos históricos arquitectónicos.

BIENES INTERMEDIOS

Son todos aquellos bienes materiales, bienes y servicios que se utilizan como productos intermedios durante el proceso productivo, tales como las materias primas para la producción y venta de otros bienes.

BIENES MUEBLES

Son mercancías cuya vida útil es mayor a un año y son susceptibles de ser trasladadas de un lugar a otro sin alterar ni su forma ni su esencia, tal es el caso del mobiliario y equipo de oficina, maquinaria, automóviles, etc.

BIENES NACIONALES

Son aquellos cuyo dominio pertenece a la nación, es decir, aquellos bienes que estando situados dentro del territorio nacional, pertenecen a todos sus habitantes.

BIENES Y SERVICIOS ESTRATÉGICOS

Son aquellos cuya producción se reserva el Estado por ser fundamentales en el desarrollo del país, que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala en el artículo 28, tales como: correos, telégrafos, radiotelegrafía, petróleo, y los demás hidrocarburos, petroquímica básica, generación de energía nuclear, minerales radioactivos, electricidad y los que expresamente señalan las leyes.

BILATERAL

Se llama así a la reciprocidad que define las obligaciones y derechos de dos partes involucradas en un contrato.

BIENES COMUNALES

Son los bienes que en propiedad pertenecen a una comunidad y cuyo uso puede ser público o de utilización y disposición privada. Son los bienes de aprovechamiento común.

BIENES MOSTRENCOS

Bienes muebles abandonados y perdidos cuyo dueño se ignore (arts 774 a 784 del Código Civil para el Distrito Federal).

BIENES VACANTES

Bienes inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido (artículos 785 a 789 del Código Civil para el Distrito Federal).

C

CABIN

La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, es un organismo encargado de llevar a cabo los avalúos y justipreciaciones de bienes que, para efectos de adquisiciones, enajenaciones expropiaciones, justipreciaciones de renta u otras operaciones, le soliciten las dependencias de la Administración Pública Federal, las Entidades de la misma y cualquier otra persona física o moral autorizada.

Misión

La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales es el Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo prestador de servicios inmobiliarios y valuatorios, que norma y asegura la preservación del patrimonio federal y su óptimo aprovechamiento para beneficio de la Administración Pública Federal.

Visión

Lograr una institución que proporcione servicios de confiabilidad técnica y ética, con autosuficiencia financiera, transparencia y autonomía de gestión, asumiendo plenamente las políticas estratégicas de la SECODAM

CADUCIDAD

Extinción de un derecho, una facultad, una instancia o un recurso, por haber transcurrido el tiempo dado para ejercitarlo.

CADUCIDAD DE LA INSTANCIA

Extinción de la relación jurídica procesal a consecuencia de la inactividad del demandante y del demandado durante cierto tiempo (el señalado en el ordenamiento procedimental que la regule). El Código Federal de Procedimientos Civiles en su artículo 373, frac IV, que " cuando cualquiera que sea el estado del procedimiento, no se haya efectuado ningún acto procesal, ni promoción, durante un término mayor a un año, así sea con el solo fin de pedir el dictado de la resolución pendiente", el proceso caducara.

CAPACIDAD

Aptitud para adquirir un derecho, o para enajenarlo o disfrutarlo.

CAPITAL

Es cualquier conjunto de bienes susceptibles de reproducirse desde el punto de vista económico. Es asimismo, uno de los cuatro factores de producción (los otros son la tierra, el trabajo y la organización).

CAPITALIZACIÓN

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

- 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.

CATALOGAR

Registrar ordenadamente los datos, documentos e informes para la plena identificación de los bienes de la Nación.

CATÁLOGO

Instrumento administrativo que presenta en forma sumaria, ordenada y sistematizada, un listado de cosas o eventos relacionados con un fenómeno en particular.

CATALOGO DE ACTIVIDADES DEL SECTOR PÚBLICO FEDERAL

Instrumento técnico de apoyo a la programación-presupuestación que integra en un listado todas y cada una de las actividades funcionales y programáticas de las dependencias y entidades del Sector Público Federal.

CATÁLOGO DE CATEGORÍAS PROGRAMÁTICAS DE LA ADMINISTRACION PÚBLICA FEDERAL

Instrumento técnico, auxiliar del proceso de programación y presupuestación, en el cual se consignan las categorías y elementos que conforman la Nueva Estructura Programática (NEP), para facilitar el costo de las políticas públicas de los programas gubernamentales y el de las actividades a cargo de las dependencias y entidades del sector público federal.

CATASTRAL

Relativo al catastro, es decir al censo y registro de bienes inmuebles urbanos y rurales respecto a su localización, utilización, dimensiones y régimen de propiedad. Generalmente es la base para la fijación del impuesto a la propiedad.

CATASTRO

Censo o padrón estadístico de fincas rústicas y urbanas.

CÉDULA DE INVENTARIO:
Formato que contiene los campos de información para conocer la situación física, jurídica y administrativa de un inmueble.

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN DE RESPONSABLE INMOBILIARIO:
Formato que detalla el nombre de la dependencia o entidad que se representa, nombre del Responsable, cargo, área de descripción, dirección, teléfono, fax, clave de correo electrónico, clave de acceso a Internet y su firma.

CENSO:
Lista o padrón de los bienes muebles o inmuebles que la federación tiene bajo su control, según su clasificación.

CENTRALISMO:
Sistema político administrativo en el que la gobernación del Estado se encuentra confiada a una organización unitaria, que asume no solo las atribuciones necesarias para la gestión de los intereses generales del país, sino también aquellas otras que, naturalmente, deben quedar confiadas a los órganos locales, a los que se niega toda autonomía.

CENTRALIZACIÓN ADMINISTRATIVA:
Forma de organización en la que se concentran todas las facultades, así como las funciones decisorias, de planeación, de programación e inclusive las de normatividad en un solo órgano central.

CERTIFICADO:
Documento público, autorizado por persona competente, destinado a hacer constar la existencia de un hecho, acto o calidad, para que surta los efectos jurídicos en cada caso correspondiente.

CERTIFICADO DE DERECHOS DE USO:
Documento público que expide la autoridad competente para formalizar el uso de inmuebles de origen religioso de propiedad federal.

CESION:
Acto jurídico o administrativo por el cual el título de bienes o derechos, traspasa estos a otra persona en forma libre y voluntaria.

CIRCULAR:

Instrucción que un órgano superiores de la administración pública dirige a sus subordinados en relación con los servicios que le están encomendados.

COADYUVANTE:

El que interviene como tercero en una contienda judicial, ya trabada, apoyado o auxiliando la intención de una de las partes.

CODIFICACIÓN:

Establecimiento de códigos o claves para el llenado de cédulas catastrales de inmuebles federales que simplifiquen el procesamiento de información.

CÓDIGO:

Ordenación sistemática de preceptos relativos a una determinada rama del derecho, que la comprende ampliamente, elaborada por el Poder Legislativo y dictado para su general observancia.

COLINDANCIAS:

Señalamiento de las propiedades que limitan a terrenos o edificios, basándose generalmente en los puntos cardinales.

COLINDAR:

Limitarse entre sí dos o más terrenos o edificios.

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 mercadeo que implica el estudio de: precio, producto, mercado y promoción.

COMISARIATO:

Organo de vigilancia de los organismos descentralizados, integrado por un comisario propietario y un suplente, designados por la Secretaría de la Contraloría de Desarrollo Administrativo.

Los comisarios públicos evaluarán el desempeño general y funciones del organismo, realizarán estudios sobre la eficacia con la que se ejercen los desembolsos en los rumbos de gasto corriente y de inversión, así como en lo referente a los ingresos y, en general solicitar'án la información y efectuarán los actos que requiera el adecuado cumplimiento de sus funciones el órgano de gobierno y el director general deberán proporcionar la información que soliciten los

comisarios públicos.
Aplicables a las empresas de participación estatal y fideicomisos públicos.

COMISIÓN:

Denominación con la que se conoce el conjunto de personas que colabora de modo permanente o accidental en el desempeño de determinadas tareas de tipo parlamentario, político, administrativo, etc.

COMITÉ:

Es sinónimo de Comisión y es un conjunto de personas encargadas por una corporación o autoridad para atender algún asunto.

COMODATO:

Es el contrato por el cual uno de los contratantes llamado comodante, se obliga a prestar gratuitamente el uso de una cosa no fungible, pero no los frutos de ella; y el otro, llamado comodatario, se obliga a restituirla íntegramente a su vencimiento.

COMPENSACIÓN:

Modo de extinción de obligaciones recíprocas que produce su efecto en la medida en que el importe de una se encuentre comprendido en el de la otra. En relación con el haber de los funcionarios del Estado, la compensación expresa la cantidad adicional al sueldo presupuestal y al sobresueldo que la Federación otorga discrecionalmente en cuanto a su monto y duración a un trabajador, en atención a las responsabilidades o trabajos extraordinarios relacionados con su cargo o para servicios especiales que desempeñe y que se cubran con cargo a la partida específica denominada "Compensaciones Adicionalmente por Servicios Especiales".

COMPRA:

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

COMPRAS DEL SECTOR PÚBLICO:

Son todas aquellas adquisiciones de bienes y servicios necesarios para atender la operación permanente y regular de las unidades productoras de bienes o prestadoras de servicios que conforman al Sector Público.

COMPRAVENTA:

Contrato en virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto en dinero.

COMPRAVENTA

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

AD-CORPUS:

COMPRAVENTA

Es la referente a las cosas que, antes de su adquisición, se acostumbra a paladear, tales como el aceite, los licores, etc.

AD

GUSTUM:

COMPRAVENTA

Compraventa que se hace fijando un precio por unidad o medida.

AD

MESURAM:

COMPRAVENTA

Es aquella para cuya conclusión se requiere el pago inmediato del precio, sin el cual el vendedor no está obligado a la entrega de la cosa.

AL

CONTADO:

COMPULSA:

Examen de dos o más documentos.

CONCERTACION:

Mecanismo para articular las decisiones de los distintos sectores de acuerdo a prioridades. Mediante la concertación se compromete a cada sector responsable, hacia el logro de objetivos definidos para evitar la dispersión de rumbos, proceder con mayor eficacia y rapidez hacia ellos, evaluar resultados y adaptar acciones a las circunstancias cambiantes. También constituye un convenio celebrado por el Ejecutivo Federal a través de sus dependencias y entidades con representaciones de los grupos sociales o con los particulares para realizar las acciones previstas en el Plan Nacional de Desarrollo y sus Programas.

CONDICIONES

LIMITANTES

DE

VALUACIÓN:

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

CONSULTORÍA:

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.

CONTROL:

Actividad que tiene por objeto la comprobación que las dependencias deben sobre los bienes que las leyes les han asignado, en el caso de SECODAM consiste en la vigilancia de los bienes e inmuebles.

CONTROL DE GESTION:
Sistema que aporta las referencias e información necesarias para detectar y corregir cualquier desviación en el cumplimiento de la actividad administrativa.

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA:
Acto de la administración en virtud del cual se otorga, mediante determinadas condiciones, a un servicio de interés general realizado por un particular, carácter de servicio público como si fuera realizado por la administración.

CONCURSO:
Procedimiento mediante el cual se permite una amplia participación de los oferentes de mercancías, materias primas o bienes y servicios que adquiere el Sector Público. A través de él, los diversos proveedores o contratistas se enteran de las bases del concurso, de los precios y otras condiciones ofrecidas por todos los que intervienen, así como de la forma en que adjudican los pedidos o contratos correspondientes.

CONSEJO DE ADMINISTRACION :
Grupo directivo de una sociedad empresarial integrado por personas elegidas por la asamblea general de accionistas. Su función es de dirección y vigilancia. Jerárquicamente se localiza entre la asamblea general de accionistas y la dirección o gerencia general. Tiene amplias facultades normativas, de planeación, evaluación y de control. El número de sus integrantes depende de las disposiciones de la escritura de constitución de la sociedad y sus estatutos, frecuentemente es un mínimo de tres y podrá exigirse o no que sean accionistas. Aún cuando se considera generalmente que una de las funciones principales de un consejo de administración es la fijación de las políticas de actuación, a diferencia de la administración de la empresa propiamente dicha, muchas políticas son iniciadas por la gerencia, quedando sujetas solamente al consentimiento tácito o a la revisión del consejo de administración. En la Administración Pública Paraestatal, los consejos de administración o sus equivalentes se integran con base en sus estatutos.

CONSERVACIÓN:

Mantenimiento especializado conforme a normas internacionales, probablemente será necesariamente mencionar esas normas internacionales de los bienes e inmuebles.

CONTABILIDAD

Está formada por un conjunto de procedimientos, registros, controles e informes, estructurados sobre la base de principios técnicos, que tienen como objetivos esenciales: mantener un detalle cronológico, sistemático y costado de todas las operaciones que afecten el patrimonio de las instituciones privadas o públicas y su composición; conocer la naturaleza de éste y proporcionar a los usuarios informes periódicos, concretos, significativos y oportunos de la situación de dicho patrimonio, así como de la posición financiera y la productividad de las operaciones realizadas en un periodo determinado.

PATRIMONIAL:

CONTRATO:

Es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y produce ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de derechos y obligaciones) debido al reconocimiento de una norma de derecho).

CONTRATO

La administración pública celebra contratos sometidos al derecho público y al derecho privado, a los primeros corresponden los contratos administrativos. Lo que quiere decir que no todos los contratos de la administración pública con contratos administrativos.

ADMINISTRATIVO:

CONTRATO DE OBRA PÚBLICA:

Pertenece al género de los contratos administrativos. Es un contrato que tiene por objeto la realización de un obra pública y tiene por objeto la realización de una obra pública y es el concepto de ésta el que tipifica e individualiza. Es un contrato del Estado cuyo objeto es la realización de un trabajo o la prestación de un servicio consiste en una obra material sobre bienes muebles o inmuebles, a través de procedimientos colectivos y mediante la entrega de un precio al contratante. Es grosso modo, un contrato en el cocontratante de la administración se compromete a la prestación de un servicio a cambio de un precio.

CONTRATO DE SUMINISTRO:

A falta de concepto legal, es la forma en que se opera el suministro a la que permite ubicar con cierta claridad los elementos subjetivos y objetivos del contrato; una de las partes, el suministrador, se obliga a proveer a la otra, el suministratario, bienes o servicios en forma periódica o continuada a cambio de precio.

CONTRAVERSIÓN:

Del latín, contravernio, is ire, oponerse a una norma de derecho, ya sea esto un decreto, un reglamento o sentencia judicial. Bienes inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido (artículos 785 a 789 del Código Civil para el Distrito Federal).

CONTRIBUCIONES:

Son los gravámenes que establece la ley a cargo de las personas que tienen el carácter de contribuyentes o sujetos pasivos, de conformidad con las disposiciones legales, y se clasifican en: impuestos, aportaciones a seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos. Desde el análisis de las transferencias, son los recursos que específicamente se otorgan a instituciones de seguridad social como el IMSS y el ISSSTE.

CONTROL NORMATIVO Y ADMINISTRATIVO:

Consiste en verificar que las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal cumplan con los lineamientos y normas administrativas, contables, financieras, jurídicas y procedimientos de planeación en la elaboración, ejecución y evaluación del Plan Nacional de Desarrollo y sus programas, con el objeto de dar mayor transparencia y racionalidad a las acciones del Sector Público.

CONVENIO:

Acuerdo de dos a más personas destinado a crear, transferir, modificar o extinguir una obligación.

COSTO:

Son todos los 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.

El costo es un concepto relativo a la producción y no es aplicable al proceso de intercambio.

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.

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 NUEVO:
Se entiende como el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, instalado, en condiciones de operación y a precios de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien en estado nuevo y condiciones similares. Puede ser estimado como Costo de Reemplazo o 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 iguales.

COSTO HISTÓRICO:
Es el costo inicialmente capitalizado de un bien, en la fecha en que fue puesto en servicio por primera vez.

COSTO NETO DE REPOSICIÓN:
Se entiende como el valor que tienen los bienes 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

Es el costo inicialmente capitalizado de un bien en manos de su propietario actual.

ORIGINAL:

COSTOS

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

DIRECTOS:

CRÉDITO

Este es un activo intangible pero susceptible de compra-venta, se basa en la posibilidad de que los clientes sigan recurriendo a los mismos sitios donde se lleva a cabo el negocio bajo un nombre particular, o donde los bienes se venden o se ofrecen servicios bajo un nombre comercial, con el resultado de que existan prospectos de ingresos continuos y ganancias aceptables.

MERCANTIL:

CRITERIOS

Son los aspectos generales que debe tomar en cuenta el perito valuador y la forma en que debe analizarlos para formular el avalúo. Estos deberán ser complementados con análisis detallados enunciados en las normas metodológicas.

TÉCNICOS:

D

DACIÓN EN PAGO:

Acto jurídico por el cual el deudor entrega al acreedor una prestación diferente de la debida, con el consentimiento de éste.

DAÑOS Y PERJUICIOS:

La distinción de estos conceptos desde el punto de vista legal, se formula diciendo que daño es la pérdida o menoscabo sufrido por la falta del cumplimiento de una obligación y perjuicio de privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la misma.

Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta del cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan de causarse.

DECLARATORIA:

Se refiere normalmente a la fecha en que se considera un bien mueble o inmueble, bajo la protección de la Contraloría de la Federación, es decir cuando se hace la declaración de que es un monumento.

DECLARATORIAS DE DESTINO:

Documento que determina las áreas y predios que serán utilizados para fines públicos, de acuerdo con la Ley General de Bienes Nacionales.

DECRETO:

Acto del Poder ejecutivo referente al modo de aplicación de las leyes en relación con los fines de la administración pública. // Disposición de un órgano legislativo que no tiene el carácter general atribuido a las leyes. // Resolución judicial que contiene una simple determinación de trámite.

Acto del Poder Legislativo referente al modo de aplicación de las leyes en relación con los fines de la administración pública. Disposición de un órgano legislativo que no tiene el carácter general atribuido a las leyes.

DELEGACIÓN DE FUNCIONES:

Transmisión del ejercicio de facultades que un órgano hace a favor de otro inferior. La delegación se da en razón de una mejor organización del trabajo, a fin de permitir al superior jerárquico una mejor solución de los asuntos que personalmente deba conocer.

DELIMITAR:

Fijar con precisión los límites de un predio o cosa.

DENUNCIA:

Acto mediante el cual se pone en conocimiento de la autoridad la comisión de algún delito o infracción legal.

DEPENDENCIA GUBERNAMENTAL:

Es aquella institución pública subordinada en forma directa al Titular del Poder Ejecutivo Federal en el ejercicio de sus atribuciones y para el despacho de los negocios del orden administrativo que tiene encomendados. Las dependencias de la Administración Pública Federal son las secretarías de estado y los departamentos administrativos según lo establece la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. El acuerdo de sectorización reserva el concepto de dependencias a los organismos públicos del Sector Central que no son coordinadores de sector y da la denominación de secretaría a los que sí lo son.

DEPRECIACIÓN:

Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional (técnica), y / o por la obsolescencia económica (externa). También se conoce como depreciación acumulada. 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 la pérdida del valor ocasionado por el deterioro físico, obsolescencia tecnológica y la obsolescencia económica. La depreciación total acumulada es a una fecha determinada.

DEPRECIACIÓN ANUAL:

Se entiende como el cargo anual 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 FÍSICA:

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

DEPRECIACIÓN LINEAL:

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

DEPRECIACIÓN OBSERVADA:

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

DERECHO DE EXPROPIACIÓN:

Es el poder de la autoridad gubernamental de 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 desarrollo, zonificación y otras restricciones que pueden afectar la propiedad.

DERECHO DE VÍA:

Es la amplitud que se define conforme al trazo o conducción paralela de una carrera, vía férrea, líneas de alta tensión.

Es la franja o área afectada de un terreno, para uso, ocupación o paso de líneas o vías del interés de la Administración Pública Federal, libre de toda obstrucción.

DERECHOS:

La cantidad que se paga, de acuerdo con el arancel, por la importación o exportación de mercancías o por otro acto determinado por la ley.

Son las contribuciones establecidas en la ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público, excepto cuando se prestan por organismos descentralizados u órganos desconcentrados, cuando en este último caso se trate de contraprestaciones que no se encuentran previstas en la Ley Federal de Derechos. También son derechos las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del Estado.

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 ARRENDATARIO:

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

DERECHOS DEL ARRENDAMIENTO:

Son 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. Los derechos del arrendatario están sujetos a los plazos de un acuerdo de contrato específico que expira dentro de un período de tiempo específico, y se pueden subdividir o subarrendar a otras partes.

DERECHOS REALES:

Facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y sin sujeto individualmente determinado contra quien aquélla pueda dirigirse.

Los derechos reales son clasificados de absolutos, los personales de relativos. Estos no existen sino en las relaciones de ciertas personas entre si, a aquellos pueden ser opuestos a todo el mundo, sin excepción.

Los derechos personales tienen por objeto una cosa, valen erga omnes, e imponen consiguientemente, a todos la obligación siempre negativa de representar el derecho del titular, el derecho real solo se puede definir como una relación entre un hombre y una cosa, porque las relaciones jurídicas sólo son concebidas entre personas y no entre personas y cosas.

DERECHOS POR SERVICIOS QUE PRESTA EL ESTADO EN SERVICIOS PUBLICOS:

Son contribuciones que realizan los usuarios como contraprestación a los servicios que presta el Estado, en sus funciones de derecho público.

DERECHOS POR EL USO O APROVECHAMIENTO DE BIENES DE DOMINIO PUBLICO :

Son las contribuciones que percibe el Gobierno Federal por el uso o aprovechamiento que hacen los particulares de los bienes de dominio público de la Nación.

DERECHO PRIVADO:

Rama del derecho positivo destinada a la regulación de los intereses que merecen la calificación de particulares.

DERECHO PÚBLICO:

Rama del derecho positivo destinada a la regulación de los intereses que merecen la calificación de generales.

DEROGACIÓN:

Privación parcial de la vigencia de una ley, que pueda ser expresa (resultante de una disposición de la nueva ley) o tácita (derivada de la incompatibilidad entre el contenido de la nueva ley y el de la derogada).

DEROGAR:

Acto jurídico a través del cual pierden su vigencia alguna o algunas disposiciones contenidas en el cuerpo de un instrumento jurídico ya sea una ley, decreto, acuerdo o reglamento.

DESAFECTAR:

Permitir el uso de un bien público a los particulares. Desagraviar algún bien. Quitar el gravamen u obligación que existía alguna cosa.

COMPRA:

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

DESAHUCIO:

Dictar sentencia de desahucio. // Desalojar al inquilino vencido el juicio de desahucio.

DESALOJAR:

Desahuciar. Quitar el local rentado al inquilino.

DESCENTRALIZACIÓN ADMINISTRATIVA:

Acción de transferir autoridad y capacidad de decisión en organismos del sector público con personalidad jurídica y patrimonios propios, así como autonomía orgánica y técnica (organismo descentralizados). Todo ello con el fin de descongestionar y hacer más ágil el desempeño de las atribuciones del Gobierno Federal. Asimismo, se considera descentralización administrativa a las acciones por el Poder Ejecutivo Federal realiza para transferir funciones y entidades de incumbencia federal a los gobiernos locales, con el fin de que sean ejercidas y operadas acorde a sus necesidades particulares.

DESCONCENTRACIÓN ADMINISTRATIVA:

Proceso jurídico administrativo que permite al titular de una institución, por una parte, delegar en sus funciones u órganos subalternos las responsabilidades del ejercicio de una o varias funciones que le son legalmente encomendadas, excepto las que por disposición legal debe ejercer personalmente, y otra, transferir los recursos presupuestarios y apoyos administrativos para el desempeño de tales reposición de partes. Deterioro que sufren los bienes de capital durante el proceso productivo, cuantificable y aplicable en los costos de producción.

DESLINDE:

Atributo del dominio por el cual un propietario, poseedor o usufructuario tiene derecho a medir, delimitar y cercar su fundo.

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 desgaste o exposición a los elementos.

DEVALUACIÓN:

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

DICTAMEN:

Opinión o consejo que el perito en cualquier ciencia o arte formula, verbalmente o por escrito, acerca de una cuestión de su especialidad, previo requerimiento de personas interesadas, de autoridades de cualquier orden o espontáneamente por sí mismo, para servir a un interés social singularmente necesitado de atención. El dictamen pericial es uno de los medios de prueba autorizado por la generalidad de las legislaciones.

Es el informe que rinde La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales en el cual da a conocer el resultado del avalúo o justipreciación de renta obtenido.

DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE COMPRA:

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

DOMINIO PLENOL:

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

DONACIÓN:

Contrato mediante el cual una persona transfiere otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.

Transferencias de bienes de un individuo a otro sin remuneración alguna. Es el traslado de recursos que se conceden a instituciones sin fines de lucro, organismos descentralizados y fideicomisos que proporcionan servicios sociales comunales para estimular actividades educativas, hospitalarias, científicas y culturales. de interés general.

DONACIÓN ONEROSA:

La que se hace imponiendo al donatario algún gravamen.

DONATIVOS, OBSEQUIOS O BENEFICIOS PROHIDOS:

Aquellos bienes, prestaciones, servicios, descuentos, prebendas o similares que el servidor público acepta o solicita durante el desempeño de su empleo, cargo, comisión o con motivo de éste, prohibidos por la ley. La ley extiende esta prohibición al cónyuge del servidor, sus familiares y socios.

DOY FE:

Formula utilizada para hacer posible, en convivencia pacífica, la realización de la totalidad de los fines humanos.

E

ECOLOGÍA:

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

Es importante para la economía estudiar la ecología, porque de la conservación de ésta depende el desarrollo económico sustentable y, en última instancia, la vida misma.

EDAD CRONOLÓGICA:

Es el número de años que han transcurrido desde la construcción 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, en contraste con su edad cronológica.

EDAD EFECTIVA DE LA RECONSTRUCCIÓN:

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

ELEMENTOS ACCESORIOS DE UN INMUEBLE:

Son aquellos 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, bóveda de seguridad, sistema de seguridad, etc.

EMPAQUE Y EMBALAJE:

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

EJIDO:

Porción de tierra que por el gobierno se entrega a un núcleo de población agrícola para su cultivo en la forma autorizada por el derecho agrario, con objeto de dar al campesino oportunidades de trabajo y elevar el nivel de los medios rurales.

EMBARGO:

Intimación judicial hecha a un deudor para que se abstenga de realizar cualquier acto susceptible de producir la disminución de a garantía de un crédito debidamente especificado.

El embargo constituye una limitación del derecho real o un derecho personal. Tratándose de una institución procesal es claro que la clasificación del derecho en real y personal no es aplicable en modo alguno al embargo. Con la palabra embargo se denomina también la prohibición de la venta, y exportación de las armas, municiones y toda la clase de pertrechos de guerra de una o más naciones decretada, en relación con ellas, por un Estado no beligerante.

EMPRESA:

Unidad productora de bienes y servicios homogéneos para lo cual se organiza y combina el uso de factores de la producción.

Organización existente con medios propios y adecuados para alcanzar un fin económico determinado. Compañía o sociedad mercantil, constituida con el propósito de producir bienes y servicios para su venta en el mercado.

EMPRESAS DE PARTICIPACIÓN ESTATAL MAYORITARIA:

Se denomina así a las instituciones o personas morales en las que el Gobierno Federal, una o más entidades paraestatales consideradas conjunta o separadamente, posean acciones que presentan el 50 por ciento más del capital social. Dentro de estas empresas el Gobierno Federal puede ejercer los siguientes derechos, suscribir en forma exclusiva acciones de serie especial; nombrar a la mayoría a la mayoría de los miembros del órganos de gobierno que se determine y facultad de veto a los acuerdos de dicho órgano y de la asamblea.

EMPRESAS DE PARTICIPACIÓN ESTATAL:

Entidades de la Administración Pública Paraestatal que se constituyen que se constituyen con la finalidad de atender una necesidad de población a partir de la producción y /o regulación del mercado de determinados bienes y servicios.

EMPRESAS PÚBLICAS:

Organismos y/o empresas descentralizados dependientes del Estado dedicados a la producción de bienes y servicios para la venta en el mercado y cuyas operaciones económicas y financieras se encuentran incluidas en le Presupuesto de Egresos de la Federación (control directo) o fuera de él (control indirecto), su propósito fundamental no es el lucro sino la obtención de objetivos sociales o económicos.

Entidades de derecho público con personalidad jurídica y patrimonio propios.

ENAJENACIÓN:

Ver venta.

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.

ENTIDAD LEGAL:

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.

ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PARAESTATAL::

Tienen ese carácter los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal mayoritaria, sociedad nacionales de crédito, organizaciones auxiliares nacionales de crédito e instituciones nacionales de seguros y de fianzas y fideicomisos "públicos" (artículo 3º de la Ley Orgánica de la administración Pública Federal).

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) costos de producción, igual a 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:

Término genérico con el que se definen las facilidades físicas disponibles 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 una mejora adquiridos separadamente de una unidad principal de equipo; por ejemplo, un motor.

EQUIPO DE OFICINA:

Bienes muebles utilizados para equipar una oficina. Ejemplos: mobiliario, máquinas de escribir, máquinas calculadoras y de cómputo; archiveros; equipo para duplicación.

ERARIO:

Es el conjunto de bienes, valores y dinero con que cuenta el Estado para solventar sus gastos.

ESCRITURA:

Instrumento ordinario que el notario asiente en el protocolo para hacer constar un acto jurídico y que contiene la firma y sello del mismo. Según el artículo 60 de la Ley del Notariado del Distrito Federal, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos: 1) El original que el notario asiente en el libro autorizado, para hacer constar un acto jurídico, y que contenga las firmas de los comparecientes y la firma y sello del notario. 2) El original que se integre por el documento en que se consigne el acto jurídico de que se trate, y por un extracto de éste que contenga sus elementos esenciales y asiente en el libro autorizado.

ESCRITURA DE PROPIEDAD:

Instrumento escrito y autenticado de traslación de dominio sobre bienes raíces.

ESTADÍSTICA:

Conjunto de técnicas para el estudio de hechos pasados y futuros. Proporciona los elementos básicos para planear la obtención de la información y el análisis de la misma.

ESTADOS FINANCIEROS:

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

ESTANCAMIENTO:

Prohibir la venta libre de una mercancía, concediendo el monopolio a alguna persona o entidad.

ESTRUCTURA ORGANICA:

Disposición sistemática de los órganos que integran una institución, conforme a criterios de jerarquía y especialización.

ÉTICA:

Es un sistema de principios morales y su aplicación a problemas particulares de conducta; se puede mencionar a las reglas de conducta de una profesión, impuestas por un cuerpo profesional que gobierna la actuación de sus miembros.

EVICCIÓN:

Privación de todo o parte de la cosa adquirida por el comprador, por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

EXENCIÓN DE IMPUESTOS:

Relevación total o parcial a persona determinada de pagar un impuesto aplicable al resto de los causantes en igualdad de circunstancias o condonación en forma primitiva de los impuestos ya causados.

EXHUMAR:

Desenterrar un cadáver o restos humanos.

EXPEDIENTE:

Constancia escrita de las actuaciones o diligencias practicadas en un negocio administrativo por los funcionarios a quien corresponde, o de las actuaciones o de las actuaciones o diligencias practicas en los actos de jurisdicción voluntaria.

EXPROPIACIÓN:

Operación del Poder Público Federal o Estatal por el cual éste impone a un particular la cesión de propiedad por razones de utilidad pública mediante indemnización, con el fin de realizar obras de interés general o de beneficio social.

EXPROPIAR:

Llevar a efecto una expropiación forzosa por los órganos competentes de la administración pública.

F

FACTOR DE DEMÉRITO:

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

FACTOR DE DESCUENTO:

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

FACTOR DE HOMOLOGACIÓN:

Es la cifra numérica 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:

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

FACTORES EXTERNOS DE VALUACION:

Se considera a los factores que pueden influir en el valor de un bien y pueden ser entre otros: inflación, tasas de interés bancarias; existencia de créditos hipotecarios, a nivel local el atractivo de un vecindario; y el buen mantenimiento de los bienes inmuebles.

FACTOR RESULTANTE:

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

FACULTAD:

Aptitud o potestad otorgada por la ley a servidores públicos determinados, para realizar actos administrados válidos, de los cuales surgen obligaciones, derechos y atribuciones.

FECHA DE VALORES:

Es la fecha específica a la que fueron estimados los valores expresados en un avalúo.

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 una 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.

EFISCALIZACIÓN:

Conjunto de acciones de la administración hacendaria tendientes a detectar el incumplimiento de obligaciones fiscales por parte de los contribuyentes.

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.

FLUJO DE EFECTIVO NETO:

Durante un período operativo, es la cantidad de efectivo que resta después de satisfacer todas las necesidades de efectivo del negocio. El flujo de efectivo neto se define también como el efectivo disponible para el accionista o para el capital invertido.

FEDERACIÓN:

Sistema de organización política en la cual diversas entidades de grupos humanos dotados de personalidad jurídica y económica propia se asocian, sin perder autonomía en lo que es lo peculiar., para formar un sólo Estado (denominado federal) con el propósito de realizar en común los fines característicos de esta institución.

Organización constituida por estados libres soberanos que se unen entre sí, para formar una sola Nación; generalmente se crea un Distrito Federal como sede de los Poderes de la Federación.

FIANZA:

Contrato de garantía en el que una persona llamada fiador, se compromete con el acreedor de otra persona a pagar por ésta, si ella no lo hace.

FIDEICOMISARIO:

Es la persona física o moral que tiene la capacidad jurídica necesaria para recibir el beneficio que resulta del objeto del fideicomiso, a excepción hecha del fiduciario mismo.

FIDEICOMISO PÚBLICO:

Entidad de la Administración Pública Federal Paraestatal creada para un fin lícito y determinado, a efecto de fomentar el desarrollo económico y social a través del manejo de ciertos recursos que son aportados por el Gobierno Federal y administrados por una institución fiduciaria. La estructura del fideicomiso público está formada por tres elementos: los fideicomisarios o beneficiarios, atribución que corresponde únicamente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público representa, como fideicomitente único, a la Administración Pública Centraliza en los fideicomisos que ésta constituye.

FIDUCIARIA:

Institución de crédito expresamente autorizado por la ley que tiene la titularidad de los bienes o derechos fideicomitados. Se encarga de la administración de los bienes del fideicomiso mediante el ejercicio obligatorio del los derechos recibidos de los derechos recibidos del fideicomitente, disponiendo lo necesario para la conservación del patrimonio constituido y el cumplimiento de los objetivos o instrucciones del fideicomitente.

FUNCION ADMINISTRATIVA :

Conjunto de actividades afines, dirigidas a proporcionar a las unidades de una organización los recursos y servicios necesarios para hacer factible la operación institucional. Actividad preponderante que desarrolla la Administración Pública en el ejercicio de sus atribuciones .

Conjunto de actos administrativos realizados en cumplimiento de normas o leyes llevadas a cabo por un órgano responsable del sector público.

FONDO DE FIDEICOMISO:

Volumen de recursos entregados a una institución fiduciaria para su manejo, de acuerdo con el acta constitutiva del fideicomiso.

FONDO REVOLVENTE:

Importe o monto que en las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal se destina a cubrir necesidades urgentes que no rebasen determinados niveles, los cuales se realizarán en periodos establecidos o acordados convencionalmente y que se restituyen mediante comprobación respectiva. Dicho monto es definido y autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

G

GASTO:

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

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.

Cuando se restan los gastos operativos del ingreso bruto, lo que queda es el ingreso neto de operación.

GASTOS 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.

GASTO PÚBLICO:

Es el gasto que realiza el Estado para el cumplimiento de sus fines. Es un concepto que no es sino la translación del poder de compra en manos de los contribuyentes a favor de los servidores y productores del Estado.

GLOBALIZACIÓN ECONÓMICA:

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.

GARANTÍA:

Aseguramiento del cumplimiento de una obligación mediante la afectación de cosa determinada o compromiso del pago.

GOBIERNO:

En sentido amplio, es el conjunto de los órganos mediante los cuales el Estado actúa en cumplimiento de sus fines; en sentido restringido conjunto de los órganos superiores del Poder Ejecutivo, bajo la presidencia del Jefe del Estado.

H

HACIENDA PÚBLICA:

Función gubernamental orientada a obtener recursos monetarios de diversas fuentes para financiar el desarrollo del país. Consiste en recaudar directamente los impuestos, derechos, productos y aprovechamientos; así como captar recursos complementarios, mediante la contratación de créditos y empréstitos en el interior del país y en el extranjero. Es el conjunto de bienes, propiedades y derechos del Gobierno Federal.

HERENCIA:

Posesiones que se adquieren por sucesión testamentaria.

HIPOTECA:

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

HOMOLOGACIÓN:

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

I

IGLESIA: Organización visible de los que creen en un ideal religioso, dogmáticamente establecido.- Institución que, mediante símbolos y prescripciones éticas, o sólo éstas, se propone mantener constantemente a sus miembros en la convicción de la necesidad de la religión y de su promesa.-Particularmente, en la iglesia cristiana, la de la redención mediante la gracia y la salvación; que administra también la vida religiosa de la comunidad y distribuye medios de salud y consuelo.- Comunidad formada por personas que profesan la misma doctrina.

El conjunto de todos los cristianos; el nombre designa también a una sección particular (por ejemplo, la Iglesia católica o la anglicana), el conjunto de creyentes en una época determinada (por ejemplo, la Iglesia primitiva) o bien el edificio público en el que se celebra el culto. Viene esta palabra del griego ekklesía, asamblea. El término inglés, church, el escocés Kirk y el alemán Kirche provienen del griego Kyriakon, "perteneciente al Señor".

IMPRESCRIPTIBILIDAD:

Derecho u obligación que no puede terminar luego de un tiempo determinado. Los bienes de dominio público son imprescriptibles, es decir, que los derechos de la federación sobre dichos bienes no cesan con el transcurso del tiempo.

IMPUESTO:

Según el Código Fiscal de la Federación, los impuestos son las prestaciones en especie que el Estado fija unilateralmente y con carácter obligatorio a todos aquellos individuos cuya situación coincida con la ley que señala. Tributo, carga fiscal o prestaciones en dinero y/o especie que fija la ley con carácter general y obligatorio a cargo de personas físicas y morales para cubrir los gastos públicos. Es una contribución o prestación pecuniaria de los particulares, que el Estado establece coactivamente con carácter definitivo y sin contrapartida alguna.

IMPUESTO PREDIAL:

Es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles. El objeto del impuesto puede referirse únicamente al valor de terreno, con el propósito de permitir un mejor uso del suelo, así como un diseño más eficiente de las ciudades.

IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES:

Es la contribución federal, cuyo objeto es gravar el adquirente en todo acto traslativo de la propiedad de inmuebles, así como los derechos relacionados con

los mismos, aunque sea a título gratuito. Doctrinalmente es un impuesto proporcional, instantáneo en la política de vivienda.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA:

Contribución que grava el ingreso de las personas y entidades económicas (personas físicas y morales).

INALIENABILIDAD:

Calidad del bien cuya propiedad no puede transmitirse a otro. Los bienes de dominio público son inalienables, es decir que no pueden pasar a propiedad de otros.

INCAUTACIÓN:

Apoderamiento de bienes de participar llevado a cabo por autoridad competente, para que sirvan de garantía de sus obligaciones o de sus responsabilidades de cualquier género, o para una finalidad de interés público, que haga imprescindibles.

INCOMPETENCIA:

Falta de competencia de un juez para entender en un asunto determinado. La incompetencia del juez existe siempre que un órgano jurisdiccional pretende conocer de una cuestión que no le está reservada (incompetencia objetiva, y siempre que, que no obstante, de ser aquellas que lo están, el titular del órgano jurisdiccional se encuentra incurrido en motivo a la recusación.

INCORPORACIÓN:

Característica de los títulos de crédito. Se dice que el derecho está incorporado al título de crédito, porque se encuentran tan íntimamente ligado a él, que sin la existencia de dicho título tampoco existe el derecho, ni, por tanto, la posibilidad de su ejercicio. La incorporación del derecho al documento es tan íntima, que el derecho se convierte en algo accesorio al documento... el documento es lo principal y el derecho lo accesorio ; si no es en función del documento.

INCORPORAR:

Agregar un elemento al conjunto. Mediante declaratoria y cuando sea preciso, un bien determinado pasa a formar parte del dominio público un bien anteriormente fuera del dominio privado, por estar comprendido en alguna de las disposiciones de la Ley General de bienes Nacionales. Se incorpora al dominio público, mediante decreto, un bien que forme parte del dominio privado, siempre que su posesión corresponda a la Federación.

INDEMNIZACIÓN:

Acción de indemnizar. Reparación legal de un daño o perjuicio causado. Es sinónimo de compensación.

INDEXACION:

Acción por la que se aplica la modalidad de mantener constante en el tiempo el valor de compra en toda transacción, compensándola directa e indirectamente. Por tradición se aplica a la corrección de los precios de algunos productos, salarios, tipos de interés, etcétera, para adecuarlos al alza del nivel general de precios (medida por un índice, como el del "costo de la vida", o por otros indicadores: devaluación de la moneda, precio del oro, entre otros). Se conoce también como indización.

INDICADOR:

Instrumento de medición que estadísticamente sirve para caracterizar la evolución de variables en la aplicación de los programas gubernamentales. Su uso se refiere a la comparación entre dos momentos diferentes de tiempo, uno de los cuales constituirá el momento de referencia o período-base del indicador.

INDICADOR DE GESTIÓN:

Instrumento que permite medir el cumplimiento de los objetivos institucionales y vincular los resultados con la satisfacción de las demandas sociales en el ámbito de las atribuciones de las dependencias y entidades del Gobierno Federal. Los indicadores de gestión también posibilitan evaluar el costo de los servicios públicos y la producción de bienes, su calidad, pertinencia y efectos sociales; y verificar que los recursos públicos se utilicen con honestidad, eficacia y eficiencia. Dentro de los principales indicadores de gestión se pueden citar los siguientes: Administrativos: Permiten determinar el rendimiento de los recursos humanos y su capacidad técnica en la ejecución de una meta o tarea asignada a una unidad. Financieros: Presentan sistemática y estructuralmente información cuantitativa en unidades monetarias y en términos porcentuales que permiten evaluar la estructura financiera y de inversión , el capital del trabajo y la liquidez adecuada para su operación, lo que posibilita desarrollar e integrar planes y proyectos de operación, expansión y rentabilidad. Operativos y de Servicios: Posibilitan dimensionar o cuantificar valores cuantitativos como la calidad y pertinencia de los bienes y servicios, mediante el establecimiento de fórmulas aritméticas que permiten evaluar el aprovechamiento de recursos naturales y áreas de servicio, su incidencia o efecto producido en el entorno socio-económico. Programático Presupuestario: Determinan los niveles de eficiencia y eficacia de la gestión pública, precisando los avances físico-financieros de los programas y las

principales metas, así como su impacto en los objetivos establecidos, y coadyuvan a realizar los ajustes que proceden en las metas y la asignación de recursos.

INFLACIÓN:

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

INFORMACIÓN PERPETUAM:

Acto de jurisdicción voluntaria que tiene que tiene por objeto llevar a cabo una averiguación o prueba destinada a justificar algún hecho, para que en lo sucesivo conste inequívocamente.

INFORME ANUAL DE EVALUACION DE LA GESTION GUBERNAMENTAL:

Documento a través del cual la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo informa al Ejecutivo Federal los resultados de la gestión de las dependencias y entidades. Este documento de evaluación permanente del quehacer gubernamental, presenta propuestas preventivas que tienden a incrementar la productividad y avanzar en la coordinación, integración y sistematización de la función pública.

INFORME DE AVALÚO:

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

INGENIERÍA BÁSICA:

Representa los cargos indirectos por el diseño conceptual de una instalación o edificio. Generalmente no se carga al activo fijo.

INGENIERÍA DE DETALLE:

Representa un cargo indirecto por el diseño, planos y supervisión en la elaboración, fabricación o construcción de un bien.

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.

INHABILITACIÓN:

Sanción consistente en declarar a una persona inhábil para ejercer cargos públicos, así como ejercitar derechos civiles o políticos. En el ámbito administrativo, comprende la separación temporal de un cargo.

INHUMAR:

Enterrar un cadáver o restos humanos.

INICIATIVA DE LA LEY DE INGRESOS:

Acto por el cual se ejerce la facultad constitucional de someter a consideración de la H. Cámara de Diputados el proyecto de Ley de Ingresos de la Federación, donde se fijan los principios básicos de la función hacendaría que estarán vigentes durante el ejercicio fiscal correspondiente.

INMUEBLE:

Se aplica principalmente a los bienes que no pueden ser trasladados de un lugar a otro por disposición legal expresa en atención a su destino.

INMUEBLE ATÍPICO:

El que se rige por Leyes Especiales y/o que por las características que le son inherentes, para tener una cédula de inventario que contenga los datos relativos a la situación física, jurídica y administrativa del mismo, requiere de un análisis previo para determinar su tratamiento, estructura de base de datos, mecanismos de actualización y formato respectivo.

INMUEBLE TÍPICO:

Terreno con o sin edificaciones que integra una unidad inmueble, porque cuenta con acceso propio, no requiere utilizar los servicios de los inmuebles contiguos (1) y tiene una administración común, salvo que dos o más instituciones sean propietarias (2) de distintas fracciones, en cuyo caso cada fracción será una unidad inmueble.

Una unidad inmueble puede estar delimitada por una vía pública, otra propiedad, un río, una carretera, etc.; o contener andadores y vialidades interiores para su intercomunicación con acceso restringido.

(1) Puede contar con una servidumbre de paso; (2) Para que la excepción opere se requiere que las instituciones públicas sean propietarias.

INMUEBLES DE ORIGEN RELIGIOSO:

Bienes no desplazables afectados a actividades de culto público.

INSCRIPCIÓN:

Acto en virtud del cual se hace constar en un registro público por medio de declaración o documento reconocidos, como eficaces para tal fin, la existencia de cualquier acto, derecho o carga, relativos al estado civil de las personas o de los bienes. En las inscripciones del registro Público de la Propiedad Federal se expresará la procedencia de los bienes, su naturaleza, ubicación y linderos, el nombre del inmueble si lo tuviere, su valor y las servidumbres que reporte, tanto activas como pasivas, así como las referencias en relación con los expedientes respectivos.

INSOLVENCIA:

Incapacidad de cumplir obligaciones en la fecha de vencimiento.

INSPECCIÓN:

Acción y efecto de inspeccionar. Con objeto de cumplir las funciones que tiene asignadas, la Secretaría ejerce la vigilancia de los bienes que están a su cuidado.

INSTALACIONES ESPECIALES:

Son aquellos 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 y subestaciones, etc.

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 algunas construcciones.

INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN:

Es el conjunto de actividades encaminadas a traducir los lineamientos y estrategias del plan y programas de mediano plazo a objetivos y metas de corto plazo. Las actividades fundamentales de esta etapa consisten en precisar las metas y acciones para cumplir con los objetivos establecidos; elegir los principales instrumentos de política económica y social; asignar recursos, determinar

responsables y precisar los tiempos de ejecución: esta etapa se lleva a cabo a través de cuatro vertientes: obligatoria, de concertación, de coordinación y de inducción.

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 previos. 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".

INTERES PUBLICO:

Conjunto de pretensiones relacionadas con las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad y protegidos mediante la intervención directa y permanente del Estado.

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.

INTERÉS JURÍDICO:

Esta locución tiene dos acepciones, que son: a) la pretensión que se encuentra reconocida por las normas del derecho subjetivo mediante el ejercicio de la acción judicial.

INTERVENCIÓN:

Tomar parte la Secretaría en el sistema de propiedad de los bienes, para otorgarles destino.

INVASIÓN:

Ocupación de un lugar ajeno contra le voluntad del propietario.

INVENTARIO:

Relación ordenada de bienes existentes de una entidad o empresa a una fecha.

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.

INTERNET:

Conjunto de redes interconectadas con ruteadores. Con letra inicial mayúscula, Internet es la red de redes interconectada más grande del mundo.

J

JUSTIPRECIACION DE RENTAS:

La renta justa que debe pagar o recibir el Gobierno Federal o una persona moral o física, cuando da o recibe inmuebles en arrendamiento.

JURISDICCIÓN:

Poder o autoridad que se tiene para gobernar o poner en ejecución las leyes, o para aplicarlos en juicio.

JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA COMO NEGOCIO EN MARCHA::

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

K

Contenido No Disponible

L

LATIFUNDIO:

Son todas aquellas fincas rústicas o extensiones de propiedad rural que excedan de los límites establecidos para la pequeña propiedad.

LAUDO:

Resolución de los jueces árbitro o arbitradores sobre el fondo de la cuestión se les haya sometido por las partes interesadas, dictada en el procedimiento seguido al efecto.

LEY:

Norma jurídica de carácter obligatorio y general dictada por el poder legítimo para regular las conductas o establecer órganos necesarios para cumplir determinados fines, su inobservancia conlleva a una sanción por la fuerza pública.

LEY DE ADQUISICIONES Y OBRAS PÚBLICAS:

Norma jurídica de orden público e interés social, que regula las acciones relativas a la planeación, programación, presupuestación, ejercicio del gasto, conservación, mantenimiento y control de adquisiciones, arrendamientos de inmuebles, prestación de servicios, así como obra pública y servicios relacionados con la misma, contratados por el Sector Público Estatal.

LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES:

Es una norma jurídica de orden público e interés social, que regula el control, administración, vigilancia, preservación y aprovechamiento del patrimonio inmobiliario propiedad de la Nación.

LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDADES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS (LFRSP):

Instrumento jurídico sustentado en el título cuarto constitucional, que determina las obligaciones de los servidores públicos frente a la sociedad y el Estado, salvaguarda los principios rectores del servicio público, señala las sanciones aplicables por actos u omisiones y determina los procedimientos correspondientes.

LEY DE PLANEACIÓN:

Conjunto de normas de orden público e interés social, que tiene por objetivo establecer los principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación nacional del desarrollo, y encauzar en función de ésta, las actividades de la Administración Pública Federal. Esta Ley contiene las bases de integración y funcionamiento del sistema nacional de planeación, necesarios para que el Ejecutivo Federal coordine sus actividades de planeación con las entidades federativas, y de esta manera se promueva y garantice la participación democrática de los diversos grupos sociales en la elaboración del plan y los programas; logrando que las acciones de los particulares contribuyan a alcanzar los objetivos y prioridades señaladas en ellos.

LICITACIÓN PÚBLICA:

Procedimiento administrativo, el cual se inicia con la publicación de la convocatoria pública y cuya finalidad es la adjudicación de un contrato mediante la captación, análisis y evaluación de propuestas u ofertas.

LÍMITE:

Línea común que divide y separa dos o más propiedades. Término de una propiedad.

LINDERO:

Línea divisoria. Término de un propiedad.

LINEAMIENTO: Dibujos de contorno de un cuerpo. Croquis.

LIQUIDEZ:

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

LOCALIZACIÓN:

Establecimiento de la ubicación de un objeto. En la Cédula Catastral de Inmuebles Federales la ubicación comprende; entidad federativa, localidad, delegación, municipio.

LOTE:

Es cualquier 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 precio total es independiente de los precios unitarios, el costo de cada partida es usualmente indeterminable excepto por cualquiera de los distintos métodos posibles de distribución.

M

MANUAL DE ORGANIZACIÓN:

Documento administrativo que expone las facultades y funciones de una institución, sus niveles de mando; sus tramos de control y la delimitación de responsabilidades, así como sus relaciones de dependencia entre las distintas áreas que la conforman.

MANZANA:

Espacio de terreno, construido o sin construir, circunscrito por calles en sus costados. Parte de la localidad, limitada por un perímetro cerrado con frente a vías públicas, accidentes naturales o con predios de gran extensión de características urbanas o suburbanas.

MARCO JURÍDICO:

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

MARCO NORMATIVO:

Conjunto general de normas, criterios, lineamientos y sistemas que establecen la forma en que deben desarrollarse las acciones para alcanzar los objetivos propuestos en el proceso de programación-presupuestación.

MEJORAS A LOS TERRENOS:

Consisten en todos los gastos inherentes, como: pavimentación y aceras, alcantarillado y ductos de agua potable y de gas; desmonte; nivelación; 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 los edificios, pero cuando al terreno se le han agregado las construcciones, a la cuenta respectiva se le llama generalmente "edificio"(s).

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 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. También se conoce como Enfoque Comparativo de Ventas.

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 sólo año, o bien considerar tasas de rendimiento o de descuento (que reflejen 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. La estimación 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.

MODERNIZACIÓN:

Constituye una doctrina que busca mejorar el quehacer gubernamental.

MONOPOLIO:

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

MONOPSONIO:

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

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 para obtener un valor comercial.

MOJON:

Señal fijada en los límites de cualquier propiedad con objeto de establecer su extensión.

N

NACIONALIZACIÓN:

Se ha considerado a la nacionalización como el acto de potestad soberana por medio de cual el Estado recobra una actividad económica que había estado mayormente sujeta a la acción de los particulares.

Consiste en una medida político-económica del Estado, para reservarse determinada rama económica de producción o de prestación de servicios.

NEGATIVA FICTA:

Sentido de la respuesta que la ley presume ha recaído a una solicitud, petición o instancia formulada por escrito, por persona interesada, cuando la autoridad no la contesta en un determinado período.

NEPOTISMO:

Preferencia que algunos funcionarios dan a sus parientes para que ocupen cargos públicos.

NICHO:

Cada una de las concavidades construidas superpuestas formando un muro en los cementerios o excavadas en los muros de éstos, para colocar los ataúdes o las urnas funerarias.

NORMA:

Ordenamiento imperativo de acción que persigue un fin determinado con la característica de ser rígido en su ampliación.

Regla, disposición o criterio que establece una autoridad para regular acciones de los distintos agentes económicos; se traduce en un enunciado técnico que a través de parámetros cuantitativos y/o cualitativos sirve de guía para la acción. Generalmente la norma conlleva una estructura de sanciones para quienes no la observen.

NORMA ADMINISTRATIVA:

Regla de conducta, obligatoria en su cumplimiento, emitida por quien legalmente tiene facultades para ello, que rige y determina el comportamiento de los servidores públicos y de los particulares frente a la Administración Pública.

NORMA JURÍDICA:

Regla determinada por legítimo poder para determinar la conducta humana.

NORMA PRESUPUESTARIA:

Disposición administrativa emitida en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para regular la formulación, ejecución y control del presupuesto de las dependencias y entidades del Sector Público Federal.

NOTIFICACIÓN:

Acto mediante el cual, con las formalidades preestablecidas con se hace saber una resolución judicial o administrativa a la persona a la que se le reconoce como interesada en su conocimiento o se le requiere para que cumpla con acto procesal. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (artículos 110 a 128) regula las siguientes especies de notificación: personal, por edictos, por correo, por telégrafo, por el Boletín Oficial y en los estrados del Juzgado o Tribunal.

Las notificaciones hechas en forma distinta de la establecida legalmente son nulas, pero si la persona notificada se hubiere manifestado en juicio sabedora de la diligencia, la notificación surtirá efectos, como si hubiera sido legítimamente hecha. (artículo 76 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

NULIDAD:

Ineficiencia de un acto jurídico como consecuencia de la ilicitud de su objeto o de su fin, de la creencia de los requisitos esenciales exigidos para la realización o de la concurrencia de algún vicio de la voluntad en el momento de su celebración.

Ñ

Contenido No Disponible

O

OBJETO DEL AVALÚO:

El objeto de un avalúo es el tipo de valor que se pretende al llevar a cabo el trabajo de valuación.

OBLIGATORIEDAD:

Calidad de obligatorio de un mandato, orden o disposición de un órgano de autoridad.

OBLIGACIÓN PROPTER REM:

Obligación de dar o hacer, que grava al titular de un derecho real (propiedad o posesión, etc.) en su calidad de tal, y que dura, en relación con el obligado, en tanto subsista la expresada titularidad por lo que se dice que esta obligación es aquella en la que el deudor puede cambiar. Su naturaleza característica principal consiste, por lo tanto, en que en ella el sujeto viene determinado de una cosa.

OBRA PÚBLICA:

Categoría programática que significa una etapa o parte de la construcción, conservación o modificación de los bienes inmuebles o de capital del gobierno.

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Se entienden como aquellos bienes que amplían el confort o que agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble. Rejas, patios, jardines, fuentes, albercas, etc.

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 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.

OCUPACIÓN:

Modo de Adquirir la propiedad de los bienes inmuebles que no tienen dueño.

OLIGOPOLIO:

Es aquella 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.

ONEROSO:

Contrato del cual se derivan provechos y gravámenes recíprocos.

OPINIÓN DE VALOR:

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

OPTIMIZACION:

Máximo grado de aprovechamiento en la administración de recursos.

ORGANISMO DESCENTRALIZADO:

Institución definida por la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal con personalidad jurídica y patrimonio propio, constituida con fondos o bienes provenientes de la Administración Pública Federal; su objetivo es la prestación de un servicio público o social, la explotación de bienes o recursos propiedad de la nación, la investigación científica y tecnológica y la obtención o aplicación de los recursos para fines de asistencia o seguridad social.

ORGANISMO PÚBLICO:

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

P

PADRÓN:

Relación o lista de las personas existentes en un lugar y tiempo determinado con fines específicos.

PADRÓN FISCAL DE CONTRIBUYENTES:

Instrumento de información fiscal, en el cual están registrados los contribuyentes de forma ordenada y sistematizada.

PASIVOS:

Son los adeudos que tiene 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.

Su naturaleza característica principal consiste, por lo tanto, en que en ella el sujeto viene determinado de una cosa.

PATRIMONIO HISTÓRICO:

Conjunto concertado o disperso de elementos (edificios, construcciones, espacios, plazas, monumentos, fuentes, etc.), que representan valiosas manifestaciones culturales de períodos anteriores o actuales, o bien simbolizan hechos históricos relevantes.

PECULADO:

Así se les denomina a las sustracciones del erario realizada por aquél a quién está confiada su administración, para beneficio propio o de terceros.

PERETORIO:

Calificación dada al término o plazo fatal, es decir, a aquel cuyo cumplimiento produce el efecto de exigir la facultad jurídica.

PERITO:

Persona entendida en alguna ciencia o arte que puede ilustrar al juez o tribunal acerca de los diferentes aspectos de una realidad concreta, para cuyo examen se requieren conocimientos especiales en mayor grado que los entran en el caudal de una cultura general media. El perito puede ser titulado práctico.

PERITO VALUADOR:

Un perito es aquel valuador profesional con título y cédula 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:

Contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra.

PIGNORACIÓN:

Es la entrega de valores en prenda para garantizar, por regla un crédito. Acción de dar valores en garantía de una deuda u obligación. El activo colateral es similar al concepto activo pignorado, ya que representa un activo que un prestatario entrega a su acreedor con objeto de garantizar la obligación.

PLAN:

Documento que contempla en forma ordenada y coherente las metas, estrategias, políticas, directrices y tácticas en tiempo y espacio, así como los instrumentos, mecanismos y acciones que se utilizan para llegar a los fines deseados. Un plan es un instrumento dinámico sujeto a modificaciones que en sus componentes en función de la evaluación periódica de sus resultados.

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO:

Instrumento rector de la planeación nacional del desarrollo que expresa las políticas, objetivos, estrategias, lineamientos generales en materia económica, social, y política del país, concebidos de manera integral y coherente para orientar la conducción del quehacer público, social y privado.

Documento normativo de largo plazo, en el que se definen los propósitos, la estrategia general y las principales políticas del desarrollo nacional, así como los Programas de Mediano Plazo que deben elaborarse para atender las prioridades sociales, económicas y sectoriales del mismo.

PLANO:

Representación gráfica de una superficie, y mediante de un terreno, o de una planta o campamento, plaza, fortaleza o cualquier otra cosa semejante. Documento gráfico informativo o indicativo, complementado con elementos escritos que representan una realidad física o un proyecto determinado.

PRÁCTICA VALUATORIA:

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

PRECIO:

Cantidad que se pide u ofrece 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 generalmente se asienta como un costo.

ORGANISMO PÚBLICO:

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

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 MÍNIMO DE VENTA:

Es el precio más bajo al que un vendedor está dispuesto a ofrecer un bien o servicio.

PRECIO TOPE:

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

PREDIO:

Terreno o edificio, rústico o urbano.

PREDIO DOMINANTE:

Recibe la calificación de dominante el predio a cuyo favor se encuentra constituida la servidumbre.

PREDIO RÚSTICO:

El que está sitio en poblado y el edificio que fuera de población se destina a menesteres campestres.

PREDIO URBANO:

El que está sitio en poblado y el edificio que fuera de población se destina a vivienda.

PREDIO SIRVIENTE:

Sirviente es el predio sobre el cual se ha constituido una servidumbre.

PRESCRIPCIÓN:

Medio de adquirir bienes (positiva) o de librarse de obligaciones (negativa) mediante el transcurso de tiempo y bajo las condiciones establecidas en la ley.

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN:

El valor actual de una propiedad es una medida de los beneficios que se espera producirá en el futuro. Fundamenta el valor por capitalización de rentas.

PRINCIPIO DE CRECIMIENTO, EQUILIBRIO Y DECLINACIÓN:

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 PERÍODOS CRECIENTES Y DECLINANTES:

Condiciones utilizadas en la práctica valuatoria, se basa en las siguientes etapas: integración, equilibrio, desintegración y renovación de un bien.

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 menor 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 para las mejoras.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO:

Conjunto de acciones interrelacionadas e interdependientes que conforman la función de administración e involucra diferentes actividades tendientes a la consecución de un fin a través del uso óptimo de recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos.

PROCEDIMIENTO DE NACIONALIZACIÓN JUDICIAL:

Consiste en incorporar al Patrimonio Inmobiliario Federal el inmueble susceptible de ser nacionalizado, previa emisión de la declaratoria de nacionalización suscrita por el Presidente de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Esta forma de incorporación procede cuando el inmueble no está inscrito y a disposición de una persona, y no hay afectación de colindantes.

PROCEDIMIENTO DE NACIONALIZACIÓN ADMINISTRATIVA:

Consiste en incorporar al Patrimonio Inmobiliario Federal el inmueble susceptible de ser nacionalizado, previa declaratoria de nacionalización suscrita por el Presidente de la CABIN para su publicación en el Diario Oficial de la Federación. Esta forma de incorporación procede cuando: a) el inmueble no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad Local a Favor de una determinada persona, y no hay afectación de colindantes.

PROCESO:

Conjunto de formalidades o trámites a que está sujeta la realización de los actos jurídicos civiles, administrativos y legislativos.
El procedimiento constituye una garantía de la buena administración de justicia.

PRODUCTO INTERNO BRUTO:

Es la suma del valor de todos los bienes y servicios finales producidos por un país durante un año.

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 ante la CABIN.

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 bien raíz, una entidad física y su régimen de propiedad, al concepto legal del régimen de propiedad de un bien raíz se le llama bien inmueble. El régimen de propiedad de un derecho sobre un artículo que no es un bien raíz, se conoce como propiedad personal.

PROPIEDAD INMUEBLE:

Es un concepto legal que se entiende como los intereses, beneficios y derechos 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.

PROPÓSITO DE UN AVALÚO:

Es determinar el valor correspondiente al tipo de asignación de que se trate.

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.

POSESIÓN PÚBLICA:

Es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos. También lo es la que está inscrita en el registro de la Propiedad.

POTESTAD:

Atribución jurídica conferida a un órgano de autoridad.

POTESTAD DISCRECIONAL:

Atribución conferida a los órganos de la administración pública para proceder, tratándose de la ejecución de actos que carezcan de una regulación expresa, con libertad que permita el respeto debido. La potestad discrecional opera dentro de las directivas del sistema administrativo, aunque sin sujeción a una norma expresa, buscando el criterio más adecuado y eficaz.

PROGRAMA OPERATIVO ANUAL (POA) :

Instrumento que traduce el lineamientos generales de la planeación nacional del desarrollo económico y social del país, en objetivos y metas concretas a desarrollar en el corto plazo, definiendo responsables, temporalidad y especialidad de acciones, para lo cual se asignan recursos en función de las disponibilidades y necesidades contenidas en los balances de recursos humanos, materiales y financieros.

PROGRAMA SECTORIAL CONCERTADO:

Conjunto de acciones derivadas de las atribuciones correspondientes a las dependencias y entidades que conforman un sector de la Administración Pública Federal, cuya ejecución requiere participación concurrente con el ejecutivo de cada entidad federativa; integra acciones de las dos instancias de gobierno, previéndose la participación de los ayuntamientos y de los grupos sociales y privados; se formaliza bajo la figura de acuerdos de coordinación.

PROTOCOLO:

Libro o juego de libros autorizados por el Gobierno del Distrito Federal en los que el notario, durante su ejercicio, asienta y autoriza con las formalidades de la ley, las escrituras y actas notariales que se otorguen ante su fe.

PROTOCOLIZAR:

Asentar en el protocolo las escrituras públicas y actas que el notario autoriza.

PROYECTO DE LEY:

Texto que para que sea discutido y, en su caso, aprobado, se presenta a las cámaras legislativas en virtud de la potestad de iniciativa por quienes la tienen.

PUBLICACIÓN:

Conocimiento dado- en general o a persona o personas determinadas- de un acto jurídico o disposición legal, que constituye requisitos indispensables para que surta efecto.

PUBLICACIÓN DE UNA LEY:

Inserción en el Diario Oficial del estado de la Ley promulgada para el conocimiento de los obligados a su cumplimiento o aplicación. Las leyes son obligatorias hasta que se publican.

Q

Contenido No Disponible

R

RACIONALIZACIÓN:

Conjunto de técnicas y procedimientos para perfeccionar la organización de una empresa. Utilizar lo mínimamente necesario, con el menor grado de desperdicio posible.

RECURSOS:

Conjunto de personas, bienes materiales, financieros y técnicos con que cuenta y utiliza una dependencia, entidad, u organización para alcanzar sus objetivos y producir los bienes o servicios que son de su competencia.

RÉGIMEN:

Sistema o forma de posesión de bienes. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL:

Institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles propiedad del Gobierno Federal; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales; los títulos que la ley ordene que sean registrados.

REGLAMENTO:

Disposición legislativa por el Poder Ejecutivo en uso de sus facultades constitucionales para hacer cumplir los objetivos de la Administrativa Federal. Su objeto es aclarar, desarrollar o explicar los principios generales contenidos en la ley a que se refiere para hacer más asequible su aplicación.

REGULARIZACIÓN DE LA TIERRA:

Puesta en orden de la tenencia de la tierra, una vez que se ha establecido quien es su legítimo propietario, expedir los documentos legales que certifiquen dicha posesión.

REIVINDICACIÓN:

Facultad que compete a quien no esta en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad, para que se declare judicialmente quien el dominio de ella y para que, en virtud de tal declaración, se le entregue con sus frutos accesiones, en los términos prescritos por el Código Civil.

RENTA:

Beneficio que en un determinado periodo de tiempo (semana, mes, o año) produce la transmisión del goce o disfrute de una cosa o cantidad de dinero.

REQUISICIÓN:

Acto unilateral de administración pública consistente en posesionarse de bienes de los particulares o en exigirles la prestación de algún trabajo para asegurar el cumplimiento de algún servicio público en caos extraordinarios.

RESOLUCIÓN:

Forma de dejar sin efecto una relación jurídica contractual, ya sea por disenso de las partes, por causa de no cumplimiento de la prestación o por la excesiva onerosidad de ésta.

RESPONSABLE INMOBILIARIO:

Persona designada en cada institución del sector público para representarla ante el Sistema Nacional de Información Inmobiliaria.

RESTITUCIÓN IN INTEGRUM:

Beneficio en virtud del cual una persona que ha recibido daño o lesión en su patrimonio puede alcanzar, que las cosas se repongan el estado o situación jurídica en que se encontraban con anterioridad al momento en que se produjo dicho daño o lesión.

REVALUACIÓN:

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

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 que recibe por haber aceptado el riesgo de la producción.

S

SANCION:

Pena establecida por la ley para el que la infringe.

SECODAM:

Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo. Dependencia del Ejecutivo Federal con atribuciones para controlar, vigilar y dar seguimiento al sistema de control y evaluación gubernamental, inspeccionar el ejercicio del gasto público federal y su congruencia con los presupuestos de egresos; conducir la política inmobiliaria de la Administración Pública Federal, salvo los que están fuera de su competencia, administrar los inmuebles de propiedad federal, regular la adquisición, arrendamiento, enajenación, destino o afectación de los inmuebles federales, expedir normas técnicas, autorizar y, en su caso, proyectar, construir, rehabilitar, conservar o administrar edificios públicos, llevar el registro público de la propiedad inmobiliaria federal y el inventario general correspondiente.

SERVIDUMBRE:

Es un 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.

SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN INMOBILIARIA:

Base de datos que interrelaciona la información del inventario inmobiliario federal, los registros de la propiedad pública federal, el catastro de la propiedad federal y la demás información relativa al patrimonio inmobiliario federal.

SOCIEDAD:

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.

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.

SUBASTA PÚBLICA:

Venta pública de bienes que se hace al mejor postor y regularmente por mandato y con intervención de un juez u otra autoridad.

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.

SUBSIDIOS:

Asignaciones que el Gobierno Federal otorga para el desarrollo de actividades prioritarias de interés general, a través de las dependencias y entidades a los diferentes sectores de la sociedad, con el propósito de: apoyar sus operaciones; mantener los niveles en los precios; apoyar el consumo, la distribución y comercialización de los bienes; motivar la inversión; cubrir impactos financieros; así como para el fomento de las actividades agropecuarias, industriales o de servicios. Estos subsidios se otorgan mediante la asignación directa de recursos o a través de estímulos fiscales.

SUELO:

Tierra, territorio, superficie de la tierra considerada en función de sus cualidades productivas así como sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento, se le clasifica o distingue según su ubicación como urbano, suburbano o rural.

T

TASA DE CAPITALIZACIÓN:

La tasa de capitalización se utiliza en el cálculo del valor, para descontar un ingreso neto. Dicha tasa se determina a través de la relación entre la renta de un inmueble y el valor de venta del mismo. Para llegar a la tasa de capitalización, deben tomarse en cuenta tres componentes: la tasa de descuento, la tasa efectiva de impuesto y la tasa de recuperación de la inversión. Mientras que las primeras tasas inciden tanto en el valor de un terreno baldío como en el de un terreno edificado, la última, se debe incluir sólo en el caso de terrenos con construcciones depreciadas.

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

TASA DE DEPRECIACIÓN:

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

TASA DE INTERÉS:

Es la relación que existe entre el monto principal de un préstamo y la cantidad de ingreso excedente que le proporciona a su propietario.

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 la inversión inicial al valor presente de todos los flujos de efectivo netos futuros.

TEMPLO:

(lat. Templum, "recinto sagrado"). Edificio erigido a una divinidad y destinado al culto (particularmente al sacrificio). Esto eran los templos de Grecia y de Roma y el Templo judío de Jerusalén. Los templos de la India son más bien moradas terrenales de los dioses que lugares de culto público.

En los países católicos, los lugares de culto protestante reciben generalmente este nombre, reservándose el de iglesia para los edificios destinados al culto público.

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.

TÍTULO DE PROPIEDAD:

Documento que acredita la propiedad de bienes o derechos.

TOPOGRAFÍA:

Técnica de representación gráfica sobre planos, cartas o mapas del conjunto de accidentes y particularidades que tiene un terreno en su superficie.

TRANSACCIÓN:

Contrato en virtud del cual las partes, mediante recíprocas concesiones, ponen término a una controversia presente o previenen una futura.

TRANSFERENCIA:

Acto jurídico en virtud del cual un derecho es transmitido de una persona a otra.

U

UBICAR:

Situar en determinado espacio o lugar. Establecer el lugar físico en que se encuentra algo. En la Cédula Catastral de inmuebles federales la ubicación comprende: entidad federativa, localidad, delegación, municipio y la dirección del inmueble.

USUFRUCTO:

Derecho real, de eficacia temporal que otorga al titular el disfrute de la utilidades que derivan del aprovechamiento normal de la cosa ajena, condicionado con la obligación de devolver, en el término fijado al efecto, la misma cosa o su equivalente.

USO DEL AVALÚO:

Es el tipo de aplicación que se le va a dar al dictamen del avalúo, como puede ser enajenación, expropiación, reexpresión de estados financieros, etc. En otras palabras, se entiende como la razón por la cual se necesita el estimado de valor.

UTILIDAD NETA:

Es el cambio en el capital contable de una entidad, producido durante un período. Este cambio proviene de transacciones y de otros acontecimientos y circunstancias en una entidad, con excepción de aquellos que resultan de las inversiones realizadas por los propietarios y las distribuciones de efectivo hechas a los dueños del negocio.

V

VALOR:

Estimación o precio de las cosas. Grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite. Calidad de las cosas, en cuya virtud se da por poseerlas cierta suma de dinero o algo equivalente.

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:

Se entiende como la cantidad más alta, expresada en términos monetarios, mediante la cual se intercambiaría un bien en el mercado corriente de bienes, entre un comprador y un vendedor que actúan sin presiones ni ventajas de uno y otro, en un mercado abierto y competido, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo y en un plazo razonable de exposición.

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. Es el equivalente a valor justo de mercado.

En términos catastrales, el valor comercial equivale al promedio ponderado del valor físico y del valor por capitalización de rentas.

VALOR CONTABLE:

Es la inversión original asentada en los libros de contabilidad del propietario de un bien, disminuida por las depreciaciones autorizadas por las normas fiscales correspondientes.

El valor contable puede ser actualizado mediante avalúo o índices específicos.

VALOR DE CAPITALIZACIÓN:

Es el capital 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 CONTADO:

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

VALOR DE DESECHO:

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

VALOR DE DOMINIO PLENO DEL ARRENDADOR:

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

VALOR DE 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 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 DE OPORTUNIDAD:

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

VALOR DE REALIZACIÓN FORZOSA:

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.

VALOR DE REALIZACIÓN ORDENADA:

Es la cantidad bruta, expresada en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta en el mercado abierto debidamente anunciada,

contando con un plazo corto para encontrar un comprador, donde el vendedor se ve en la necesidad de vender "tal como está y donde se ubica" el bien.

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 alternativo.

VALOR DE REMATE:

Se entiende como la cantidad que se podría obtener por la venta de un bien, en la que una autoridad se ve en la obligación de vender el bien, a causa de un proceso judicial.

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 EN USO:

Es el valor que tiene una propiedad específica para un uso específico y para un usuario específico, y, por lo tanto, no está necesariamente relacionado con su valor de venta en 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 su disposición al final de su vida útil.

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.

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.

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 JUSTO DE MERCADO:

Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, por la que se intercambiaría un bien en el mercado abierto y competido, entre un comprador y un vendedor actuando sin presiones ni ventajas de uno u otro, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición. Es, en esencia, 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 por ventas comparables (enfoque de mercado).

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 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 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 para incorporarlas en las cuentas contables de una entidad.

VALUADOR:

Cualquier persona que estima el valor de un bien.

VALUADOR INDEPENDIENTE:

Es un valuador sin ninguna relación material significativa, ni asociación con los Valuadores de la CABIN, cliente o con el sujeto de la asignación.

VALUADOR INTERNO:

Es aquel Valuador que está empleado por la empresa que posee los activos, o por la oficina responsable de elaborar los registros y/o informes financieros de la empresa. Un Valuador Interno, generalmente es capaz de cumplir con todos los requisitos de independencia y objetividad profesional que se necesitan bajo el Código de Conducta, pero por motivos de presentación y normatividad pública no siempre puede ser aceptable para cumplir con el papel de valuador independiente en ciertos tipos de asignaciones.

VALUADOR PROFESIONAL:

Es el profesionista capaz de investigar, analizar y estimar el valor de los bienes en estudio, y que sustenta su trabajo en la ética, conocimientos profesionales acordes a su especialidad, criterios técnicos y metodologías valuatorias actualizadas.

VALUADOR PROFESIONAL DE ACTIVOS:

Una persona con las calificaciones, habilidad y experiencia necesarias para llevar a cabo valuaciones de terrenos, edificios y / o plantas y maquinaria, generalmente para incorporarlas a los estados financieros de la compañía.

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.

Fijar mediante dictamen pericial el precio justo de una cosa. Asignar valor a una cosa representándolo por un precio. Establecer el precio que corresponda, por medio de una cosa apreciación equitativa, al costo de producción y a la legítima ganancia o benéfico del productor.

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:

Período de tiempo, 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.

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

VIDA ÚTIL REMANENTE:

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

VIGILAR:

Cuidar que los inmuebles de propiedad federal destinados o no a un servicio público, o a fines de interés social o general, se utilicen para dichos fines.

VIVIENDA:

Ámbito físico de la integración social. Es un mínimo de bienestar que condiciona a la alimentación, la salud y la educación.

W

Contenido No Disponible

X

Contenido No Disponible

Y

Contenido No Disponible

Z

Contenido No Disponible