

# de Avalúo comercial y avalúo catastral de Propiedades

Segunda Edición

## Glosario de Avalúo comercial y avalúo catastral de Propiedades

Segunda Edición

Asociación Internacional de Peritos Valuadores

#### Acerca de la Asociación Internacional de Peritos Valuadores

The Asociación Internacional de Peritos Valuadores (IAAO) es una, y la asociación de investigación educativa sin fines de lucro. Es una, y organización de membresía profesional de los funcionarios de evaluación del gobierno y otras personas interesadas en la administración del impuesto a la propiedad. IAAO fue fundada en 1934 y ahora cuenta con una membresia de más de 7.000 en todo el mundo a partir del gobierno, los negocios y las comunidades académicas

Asociación Internacional de Peritos Valuadores 314 W 10th St Kansas City. Missouri 64104-1616 www.iaao.org

## Glosario de Avalúo comercial y avalúo catastral de Propiedades

## Segunda Edición

ISBN: Digital, English 978-0-88329-211-2 Digital, Español 978-0-88329-211-2

Derechos de autor © 2013 Asociación Internacional de Peritos Valuadores, 314 W 10th St, Kansas City, Missouri 64104-1616. 800-616-4226.

IAAO.org

Todos los derechos reservados. Ninguna parte de la presente publicación podrá ser reproducida, almacenada en un sistema de recuperación o transmitida en cualquier forma o por cualquier medio electrónico, mecánico, de fotocopia o grabación o por otros medios, sin la previa autorización del editor.

Publicada en los Estados Unidos

### **Prefacio**

Esta edición más reciente del *Glosario de Avalúo comercial y avalúo catastral de Propiedades* refleja las tecnologias cambiantes y necesidades que afectan a la profesión de evaluación.

El glosario original, *Terminología Evaluación*, se publicó en 1937, poco después de la fundación de la Asociación Nacional de Oficiales de Evaluación. En 1956, *Terminología Evaluación* fue revisado y reeditado. Publicado originalmente en 1997, el *Glosario de Avalúo comercial y avalúo catastral de Propiedades* se basa en la terminología de evaluación, pero fue ampliado y actualizado. La publicación se convirtió en un recurso en linea 2004–2013 que no siguió el formato de libro tradicional. Esta edición se ha convertido en el formato de libro más tradicional, pero seguirá siendo un recurso exclusivamente digital. Se han hecho esfuerzos para ampliar la funcionalidad de la obra para permitir la impresión de las páginas, añadir anotaciones a las copias personales, y compartir las definiciones con los colegas.

Los planes futuros para el glosario incluyen actualizacion adicional en 2014 y proporcionar actualizaciones más frecuentes a medida que se agregan o se redefinen términos.

Se anima Sugerencias para las entradas del glosario y pueden ser enviados a

Attn: Comité de Normas Técnicas—Glosario IAAO 314 W 10th St Kansas City, Missouri 64104-1616

o para bennett@iaao.org

Chris Bennett Director de Publicaciones

## **Table of Contents**

Prefacio	v
Reconocimientos	ix
Prefacio	xi
A	1
В	19
C	25
D	48
E	61
F	74
G	81
H	84
I	87
J	101
K	102
L	102
M	111
N	129
O	131
P	134
R	153
S	169
Т	180
U	192
V	194
Z	208

## Reconocimientos

IAAO está en deuda con los muchos colaboradores que ayudaron a los proyectos de los precursores de la *Glosario de Avalúo comercial y avalúo catastral de Propiedades*. Past participants include Calvin C.Hicks, Jr, CAE; Renee T. True; Stephen C. Behrenbrinker, CAE; Jonelle L. Boggs-Prince, CAE; Chuck Gerschefske; Thomas K. Tegarden, CAE; Richard H. Hoffman, CAE; Bruce Belon, CAE; Lisa Hobart, PPS; Gregory J. Landretti, CAE; William Selman; Robert Clatanoff; Roberta Hilleman; Hediye Kerman; and Annie Aubrey.

La responsabilidad por el glosario actual reside en al Comité de Normas Técnicas. El comité ha estado revisando los términos del glosario desde 2006 y tiene previsto una importante revisión en 2015. Los 2014 miembros del comité son Bill Marchand, Presidencia; Alan Dornfest, AAS; Michael Prestridge; Mary Reavey; Douglas Warr, AAS; Carol Neihardt; and Christopher Bennett, Personal de Enlace.

La traducción a español fue financiado por una generosa donación de la Capítulo de IAAO Florida. El proyecto fue dirigido por el Comité de Comunicaciones. Mienbro del Comité de Comunicaciones que participaron son Manuel Gallegos, Chair; Rebecca Malmquist, CAE; Wendy Lawrence; Tiffany Opheikens; Sheila Crapo; Bill Wetzel; Steve Van Sant; and Christopher Bennett, Personal de Enlace.

Gracias también a Barbara Simmons por su experiencia editorial. Gracias a Luz Bordenkircher por proporcionar la traducción. También gracias a los revisores de traducción Irma Rios, Esther Martinez, Sonia Gallegos, Luis F. Orendain, Jackie Padilla, CMS, y Natalia Mayorga.

### **Prefacio**

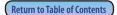
Este glosario en una compilación de términos recogidos de numerosos recursos, principalmente los nuevos estandares y manuales técnicos IAAO. Los cambios en la tecnología y las prácticas de evaluación han llevado a la adición de muchos términos nuevos en años recientes. Esta edición digital pretende ser un documento vivo que se puede actualizar con frecuencia a medida que se introducen nuevas definiciones.

A propósito principal de utilizar el formato digital es permitir que el glosario sea descargable para dispositivos de usuario en el que se puede acceder sin una conexión a Internet continua.

La versión descargada permitirá anotaciones y cometarios que se añadirán directamente en la copia del usuario. Otras características como la capacidad de compartir páginas y imprimir porciones del documento también se habilitaran. IAAO y el Comité de Normas Técnicas Esperamos que este nuevo formato sea útil.

Bill Marchand

Bill Marchand, 2013–2014 Presidencia Comité de Normas Técnicas



Método/análisis directo de mercado—Uno de los dos métodos comparativos de ventas al valor (el otro es el método de ventas comparables). En el método directo de mercado, el analista de mercado establece y calibra un único modelo utilizado para estimar el valor del mercado directamente utilizando el análisis de regresión múltiple u otro algoritmo estadístico.

## A

A corto plazo—Un período de planificación tan corto que una empresa no puede variar las cantidades de algunos de los recursos que utiliza.

AAS—Ver Especialista en gestión de avalúo catastral.

**Abandono**—La renuncia a todos los derechos e intereses en bienes inmuebles, incluidos los accesorios, sin la intención de reutilizarlos o recuperarlos.

Accesión—(1) Mejoras incorporadas que pueden ser bienes inmuebles o muebles. Si están incorporadas a la propiedad de tal manera que su remoción dañaría los bienes muebles o el elemento integrado, éste es inmueble. Si el elemento integrado se puede remover sin causar daño, es clasificado como bien mueble. (2) Elemento o equipo que, a causa de la forma en que usa, o se ha incorporado, o ambas, se convierte en una parte integral de la edificación u otra mejora. Un accesorio, como una tina de baño, es clasificado como inmueble, pero los elementos de trabajo (elementos utilizados para desarrollar las actividades empresariales) son clasificados como bienes muebles.

**Acceso, ingreso**—Una entrada o un medio de entrada.

Accesorio—En un avalúo, un elemento accesorio es una adición a la propiedad que termina siendo parte de la misma. En términos generales, la diferencia entre un elemento accesorio y una instalación, es que la instalación alguna vez fue propiedad personal.

Acción preferencial—(1) En general, las acciones corporativas por las que se tiene preferencia en cualquier cualquier solicitud, en vez de las acciones comunes. (2) Específicamente, las acciones corporativas para las cuales se debe declarar un dividendo a una tasa determinada por acción antes de que se declaren como acciones ordinarias, y que al liquidarse deben pagarse dividendos

por el valor nominal de la acción antes de que tales dividendos se paguen por una acción ordinaria. Nota: Si las acciones preferenciales son acumulativas, los dividendos que se aprueban o pagan por un monto inferior a la tasa determinada por acción deben ser pagados en su totalidad antes de que se puede declarar un dividendo para las acciones ordinarias en cualquier año posterior; si no son acumulativas, los dividendos aprobados en su totalidad o en parte en un año no tienen que pagarse en un año siguiente antes de que se declaren dividendos para las acciones ordinarias. La participación de las acciones preferenciales en los dividendos adicionales después del pago a una tasa determinada de las acciones preferencias y ordinarias.

Acción Preferencial—Véase Acción, preferencial.

Acciones ordinarias—Acciones corporativas que tienen derecho residual sobre las ganancias netas y los activos, en el momento de la disolución de una sociedad, después finiquitar las reclamaciones de los acreedores y accionistas preferentes, si los hubiera, o las acciones que están subordinado en cualquier otro respecto a una segunda emisión de acciones por la misma corporación.

**Acreedor Hipotecario**—Persona que presta dinero en una transacción hipotecaria

**Acre**—Unidad de medida de superficie terrestre equivalante a 43.560 metros cuadrados, o 160 varas cuadradas.

Activo corriente—Efectivo no restringido o de otro bien mantenidos para su transformación en dinero durante un período relativamente corto en otro activo similar o en bienes o servicios útiles. Por lo general, el plazo es de un año o menos, pero para algunos artículos, como las cuentas por cobrar a plazos, el período puede ser más largo (por contrato).

**Activo depreciable, bien perecedero**—Un bien o cualquier objeto de valor cuyo valor disminuye con el paso del tiempo. Por ejemplo, los edificios son un activo consumible, pero el terreno y el oro, por lo general, no lo son.

**Activo, corriente**—Un activo que el propietario espera vender, intercambiar, consumir, o enajenar a intervalos relativamente cortos.



**Activo, fijo**—Cualquier activo que no sea un activo corriente, por ejemplo, edificios, maquinaria, patentes y las acciones de empresas filiales.

**Activos de empresariales**—Recursos tangibles e intangibles que son empleados por una empresa comercial en su funcionamiento.

Activos Fijos—(1) Bienes muebles que han sido llevados al punto de mayor y mejor uso. Esto es, que están completamente instalados y son utilizados para generar ingresos en una forma económicamente viable. (2) En negocios, son activos permanentes necesarios para el normal desarrollo de un negocio.

**Activos líquidos**—Activos que pueden convertirse rápidamente en dinero en efectivo.

Activos, bienes de capital—(1) Activos de larga duración, destinados a ser permanentes, utilizados para producir ingresos, por ejemplo, maquinaria, equipo, terrenos y edificaciones. (2) En la contabilidad, son activos fácilmente convertibles o líquidos de una corporación, a partir de una fecha determinada (por ejemplo, efectivo, inventarios de mercancías, y cuentas por cobrar) que no están destinados a la venta, consumo, o conversión a efectivo durante las operaciones comerciales normales.

**Activo**—Todos los bienes (tangibles) o derechos (intangibles) sobre los cuales se tiene propiedad, que tengan valor; recurso económico expresado en términos de su costo, costo de amortización o, con menos frecuencia, algún otro valor.

**Acuerdo de recompra**—Acuerdo de financiación a corto plazo mediante el cual aquellos que necesitan fondos venden títulos valores, pero aceptan recomprarlos a un precio fijo en un tiempo determinado.

**Acuerdo**—Un término general que describe una opinión común de dos o más personas con respecto a las obligaciones y derechos de cada uno con relación a un tema específico.

**Acumulada**—La ganancia o pérdida debida a todas las causas. *Ver* **depreciación acumulada**.

**Ad Valorem**—Según el valor.

AEP—Ver procedimiento de estimación adaptativa.

**Aérea**—Se refiere al aire o la atmósfera cuando se aplican de manera descriptiva a cualquier cosa espacio por encima del suelo y dentro de la atmósfera.

Aerotriangulación, triangulación aérea o fototriangulación—(1) La obtención de coordenadas horizontales y verticales con las medidas de ángulos, distancia, o coordenadas de puntos en fotografías sobrepuestas. (2) El método mediante el cual se establece el control horizontal y vertical con las medidas de ángulos, dirección, o coordenadas de los puntos en fotografías superpuestas.

Agentes de Producción—Véase factores de producción.

**Agotamiento**—Una disminución en el valor del terreno debido a la retirada de árboles, minerales u otros recursos. *Lo opuesto a* Depreciación; obsolescencia.

**Agrimensura de control**—Levantamientos de terreno que proporcionan las coordenadas (horizontal o vertical) de puntos con el que se ajustan las agrimensuras complementarias.

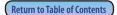
**Agrimensura de lote y bloque**—Plano en el que una parcela más grande de terreno es sub-dividida en pequeñas unidades para fines de venta. Los instrumentos de traspaso deben referirse solamente al lote, el bloque y la designación en el libro de planos.

**Agrimensura de primer orden**—Levantamiento geodésico de primer orden prescrito con precisión y exactitud.

Agrimensura del Gobierno—Levantamiento topográfico autorizado por el Congreso Continental en 1775 y por leyes posteriores, llevado a cabo en Florida, Alabama, Mississipi y todos los estados (exceptuando a Texas) norte de Ohio o el oeste de Mississipi, mediante el cual el terreno se divide en municipios de una cuadrícula de aproximadamente seis millas, que por lo general tiene 36 secciones y cada sección tiene aproximadamente 640 acres. *Véase también* Sistema Público de de Agrimensura de Tierras.

Agrimensura estatal—Véase, Agrimensura estatal.

Agrimensura geodésica—Levantamientos de terreno donde las mediciones tienen en cuenta la forma básica de la tierra (a diferencia de una agrimensura plana, en la cual la superficie de la tierra se representa como una superficie plana).



Agrimensura pública de tierras de los Estados Unidos—El levantamiento topográfico autorizado por el Congreso de los Estados Unidos en 1785, en el cual se basa el sistema federal de agrimensura rectangular.

**Agrimensura**, **plana**—Levantamientos de terreno en los que la tierra se representa como una superficie plana.

**Agrupación de parcelas**—Combinación de varias parcelas adyacentes en una sola unidad. *Compárese con* **Parcelación**.

**Ajuste relacionado con las condiciones del mercado**—Representa cambios en las condiciones del mercado entre el tiempo que se vendió un comparable y la fecha efectiva del avalúo. *Vease* **Factores de ajuste de mercado**.

**Ajustes**—Modificaciones en el valor reportado de una variable, tal como el precio de venta. Por ejemplo, los ajustes pueden utilizarse para calcular el valor del mercado en el método de comparación de ventas por modificaciones de las diferencias entre las propiedades comparables y la propiedad en cuestión. Nota: Los ajustes se aplican a las características de las propiedades comparables en una secuencia específica que depende del método de ajuste seleccionado.

**Algorítmo**—En la informática un conjunto ordenado de pasos que si se siguen con exactitud, generarán un resultado predefinido, por ejemplo, la solución a un problema.

**Alivio fiscal**—(1) Una rebaja o eliminación oficial de la Avalúo catastral fiscal propia después de completar la evaluación original. (2) Una rebaja o eliminación oficial de la deuda tributaria propia después de completar el registro fiscal.

Alivio tributario—Para los propietarios que llenen los requisitos, un crédito o reembolso de importes específicos de impuesto predial incurridos cuando dichos impuestos superan los porcentajes o montos específicos de los ingresos del hogar. En casos en los que se incluyen los inquilinos, alquiler o equivalentes sustituyen a los impuestos prediales.

**Alquiler bruto potencial**—El alquiler total que una propiedad generaría si estuviera ocupada en un 100 por ciento al alquiler del mercado.

**Alquiler bruto**—Suma total recibida por un arrendador del arrendatario, sin deducción de impuestos, mantenimiento, u otros pagos realizados por el arrendador en beneficio de la propiedad alquilada. *Lo opuesto a* **alquiler neto**.

**Alquiler de mercado**—Alquiler al precio del mercado—El alquiler actualmente vigente en el mercado para inmuebles comparables al inmueble en cuestión. El alquiler al precio del mercado se capitaliza como valor estimado en el método basado en los ingresos.

Alquiler de terreno, canon—Véase alquiler, de terreno.

**Alquiler de terreno**—Alquiler pagado por el derecho al uso y la ocupación de una parcela de un terreno sin mejoras, o la parte del alquiler pagado por el derecho al uso y ocupación de una parcela mejorada que se imputa al terreno a diferencia de las mejoras. Compárese con **Alquiler**, **económico**. Véase también **Alquiler**, **terreno**.

**Alquiler económico**—(1) En la valoración, el alquiler anual que se justifica para la propiedad sobre la base de un estudio cuidadoso de propiedades comparables en el área; alquiler del mercado. (2) En economía, el pago recibido por el propietario de algo que se está comprando o alquilando por un valor superior al importe mínimo por el cual él o ella lo habrían vendido o alquilado.

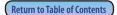
Alquiler económico—Véase Alquiler económico.

**Alquiler neto**—Monto restante del alquiler bruto para el arrendador después de restar los impuestos sobre la propiedad, seguros, reparaciones, gastos de administración, y los demás gastos de operación y mantenimiento que se deba pagar a cuenta de la propiedad alquilada. Nota: La renta neta resulta después de restar los gastos de amortización, intereses sobre las inversiones del arrendatario en la propiedad, y el impuesto sobre la renta pagado por el arrendador.

Alquiler tipo sándwich—Véase Alquiler tipo sándwich.

**Altitud**—(1) La distancia de una ubicación por encima de una superficie de referencia. La superficie más habitual es el nivel del mar. (2) Altura de la plataforma de sensor sobre un dato específico, por lo general por encima del nivel medio del mar.

**Amnistía, impuestos**—La condonación de una deuda tributaria por parte de un órgano legislativo.



Amortización analítica—(1) En contabilidad, es un método que proporciona la distribución sistemática o la recuperación de costos durante la vida útil del activo. (2) En avalúos, es la pérdida de valor en el mercado de un activo con relación a su costo. La amortización puede originarse por cualquier motivo y conllevar a una pérdida real.

**Amortizar**—El proceso de pagar un préstamo o recuperar una inversión de capital por medio de una serie de pagos programados; normalmente incluye cargos por intereses y amortización a capital en cada uno de los pagos programados.

**Análisis de banda de inversión**—Perspectiva (y una técnica de estimación) sobre la tasa de descuento. La tasa de descuento se considera que tiene dos componentes, cada uno ponderado en proporción a las condiciones de financiación típicas de propiedades del tipo en cuestión. Por ejemplo, si el 75 por ciento de los préstamos están disponibles al 9 por ciento de interés y los inversores se sabe que buscan un 14 por ciento de rendimiento sobre el capital, entonces la tasa de descuento es del 10,25 por ciento, es decir,  $(0.75\ 0.09 = 0,0675)\ (0,25\ 0,14 = 0,0350) = 0,1025 = 10,25$  por ciento.

**Análisis de equilibrio general**—Análisis económico que trata de establecer el modo en que los recursos deberían ser asignados para maximizar el bienestar de una sociedad.

**Análisis de equilibrio parcial**—Análisis de una unidad de la economía en vista de las limitaciones impuestas por las fuerzas económicas externas. Un ejemplo sería un mayor y mejor uso del análisis de terrenos baldíos donde el uso del terreno está limitado por la zonificación.

**Analisis de Factibilidad**—Estudio de la relación costo-beneficio de un embarque económico.

**Análisis de Flujo de Caja**—Estudio del movimiento anticipado de dinero en efectivo dentro o fuera de una inversión.

Análisis de flujo de efectivo descontado—(1) método de capitalización de rendimiento, utilizado para calcular el valor presente de los flujos de efectivo previstos a futuro. (2) El análisis del valor actual de una propiedad generadora de ingresos mediante el

aislamiento de las diferencias en la periodicidad de los flujos de efectivo. Los flujos netos de efectivo de todos los intervalos de tiempo involucrados en el análisis, se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento ajustada.

**Análisis de inversiones**—Estudio que evalúa la relación entre el precio de adquisición y los beneficios anticipados a futuro de una inversión inmobiliaria.

Análisis de la incidencia de los impuestos—Análisis económico que compara la forma en que los diferentes impuestos afectan la distribución de los ingresos; se requiere un análisis del impacto de los impuestos en el mercado para el artículo gravado, y todos los factores (terreno, mano de obra y capital) utilizados para fabricar el artículo gravado.

**Análisis de la política fiscal**—El proceso de reunir e interpretar datos económicos con el fin de proporcionar información que pueda ser utilizada por los legisladores encargados de formular la política tributaria.

**Análisis de Mercado**—Estudio de las condiciones del mercado de bienes raíces para un tipo específico de propiedad.

Análisis de Regresión—Véase Análisis de regresión múltiple.

**Análisis de series temporales**—Serie de técnicas que pueden ser usadas para medir los movimientos cíclicos, las variaciones aleatorias, variaciones estacionales y tendencias securalres observadas durante un período de tiempo.

**Análisis de tendencias**—Ajuste de los valores de una variable para los efectos del tiempo. Normalmente se utiliza para referirse a los ajustes de los avalúos destinados a reflejar los efectos de la inflación y la deflación y, a veces, también, pero no necesariamente, los efectos de los cambios en la demanda de micro-localización de bienes y servicios.

**Análisis del sitio**—Estudio que determina el grado de adecuación de una parcela de terreno para un propósito específico.

Análisis del valor de respuesta de la superficie de localización— Técnica de evaluación de masa que implica la creación de centros de influencia del valor, con el cálculo de variables para representar distancias (o transformaciones de las mismos) desde dichos puntos y por medio del uso de las variables en una regresión múltiple u otro modelo para captar influencias de ubicación. La aplicación de la técnica se ve reforzada por el uso de un sistema de información geográfica. Algunos sistemas de información geográfica permiten que los centros de influencia del valor muestren y se midan como una superficie de rejilla tridimensional, los resultados de los cuales se pueden utilizar asimismo en las técnicas de calibración para llegar al aporte de la localización, basada en la especificación del modelo.

**Análisis del vecindario**—Estudio de las fuerzas relevantes que influencian los valores de la propiedad dentro de los límites de un área homogénea.

Análisis escalonado de regresión—Una forma de análisis de regresión múltiple en el que las variables independientes ingresan al modelo y lo dejan si es el caso, una por una en función a su capacidad para mejorar la potencia de la ecuación y predecir el valor de la variable dependiente

**Análisis exploratorio de datos**—Parte de la práctica de la estadística concerniente a la revisión de un conjunto de datos para aislar estructuras, descubrir patrones o revelar características que puedan mejorar el análisis confirmatorio.

Análisis hipoteca-capital—Técnica utilizada para estimar el valor de una propiedad desde el punto de vista de un conocimiento de la tasa de rendimiento del capital, las condiciones típicas de la hipoteca (incluyendo la tasa de interés, la relación préstamo-valor, plazo del préstamo y las disposiciones de amortización), el período de tenencia y el porcentaje en que la propiedad se aprecia o se deprecia durante el período de tenencia. El resultado se obtiene utilizando la fórmula de Ellwood.

**Analista de Mercado**—Tasador inmobiliario que estudia las condiciones del mercado inmobiliario y desarrolla fórmulas matemáticas que representan dichas condiciones.

**Análogo**—(1) La forma de presentación de datos en la que se muestran los valores en forma gráfica, tales como curvas. (2) Una forma de cálculo en la que los valores se representan por cantidades directamente medibles, tales como los voltajes o resistencias. Nota: Los métodos análogos de cálculo difieren de los métodos digitales, en los cuales los valores se tratan numéricamente.

**Anexar**—Unir una propiedad más pequeña subordinada a una propiedad más grande o más dominante.

**Anexo**—(1) Un término usado a veces para denotar una subdivisión. (2) Un aumento en el valor de los activos fijos, debido a la adquisición de una nueva propiedad o la ampliación de una vieja. *Compárese con* **mejoras**.

**Año del avalúo catastral**—(1) El año que inicia un día después de la fecha del avalúo catastral y termina en la fecha del avalúo catastral el año calendario siguiente. (2) Los 365 días que se inician en la fecha del avalúo catastral.

**Año Fiscal**—Periodo que cubre todo un año (no necesariamente el año calendario) al cual se aplica el presupuesto y las cuentas anuales. Al final del año fiscal, los libros de contabilidad de un gobierno, persona, compañía, o sociedad, se cierran con el fin de determinar la condición financiera y los resultados de las operaciones actuales.

Anticipación—Ver el principio de anticipación.

**Anualidad**—(1) El derecho a recibir dinero o su equivalente en (por lo general) cantidades iguales fijas períodicamente durante un plazo determinado o indeterminado. (2) Un nivel, que aumenta o disminuye el flujo flujo de los ingresos programados y previsibles o montos de pago.

**Apalancamiento**—Efecto de los fondos prestados en el rendimiento de la inversión.

**Apelación**—un proceso mediante el cual un propietario impugna una Avalúo catastral de manera informal o formal.

**Apéndice/Anexo/Suplemento—**Una lista o material adicional anexo a una carta, documento, acuerdo contractual, etc.

**Aporte**—Véase el principio de aporte.

**Apreciación**—Aumento del valor de una propiedad, en términos de dinero, por causas distintas a las adiciones y mejoras. Por ejemplo, una granja se puede apreciar si se construye un centro comercial las inmediaciones, y los bienes de cualquier tipo se pueden apreciar como resultado de la inflación. **Depreciación** *de contraste*.

**Archivo de ventas**—Archivo de datos de ventas.



**Archivo Tiger (Codificación y referenciación geográfica topológicamente integrado)**—Archivo de datos con codificación y referenciación geográficas topológicamente integrados. Un mapa de ubicaciones (direcciones) desarrollado por la Oficina del Censo.

**Área alquilable**—Una unidad de superficie de espacio alquilable.

**Área comun**—Superficie total dentro de una propiedad que no está diseñada para el alquiler o la venta, la cual está disponible para uso común de todos los inquilinos y propietarios. *Véase también* **Participación indivisa**.

**Área de cobertura**—Cobertura fotográfica aérea total de un área con fotografía convencional con líneas paralelas de vuelo y superposición estereográfica entre exposiciones en la línea de vuelo.

Área de mercado—Véase área económica.

**Área utilizable**—La zona de terreno que puede utilizarse, o la zona equivalente después de aplicar el margen para topografía irregular.

**Arrendador**—Persona que otorga un derecho de ocupación de una propiedad por medio de un contrato de arrendamiento, es decir, el que entrega una propiedad en arrendamiento, el titular de un inmueble arrendado.

**Arrendamiento bruto**—Contrato de arrendamiento según el cual el arrendador (propietario) recibe un alquiler estipulado y paga los gastos de operación y mantenimiento de la propiedad arrendada. *Compárese con* **Arrendamiento neto**.

Arrendamiento Bruto—Ver arrendamiento, bruto.

**Arrendamiento de un terreno**—Contrato de arrendamiento cediendo un derecho en el terreno sin incluir niguna mejora que se construya posteriormente.

**Arrendamiento del propietario**—Tipo de contrato utilizado por arrendatarios accionistas en un apartamento en copropiedad; el arrendatario adquiere un número determinado de acciones para ocupar una unidad, luego hace pagos mensuales por las operaciones y servicio de la deuda.

**Arrendamiento en efectivo**—Un arrendamiento en efectivo es un documento escrito mediante el cual un propietario transfiere a un tercero el derecho a vivir o utilizar la propiedad por un período de tiempo específico, por una determinada cantidad de dinero.

Arrendamiento en efectivo—Véase Arrendamiento en efectivo.

**Arrendamiento escalonado**—Contrato de arrendamiento que establece aumentos de alquiler a intervalos específicos.

**Arrendamiento Fijo**—Contrato de arrendamiento que establece el pago períodico de una cantidad fija de alquiler durante la vigencia del contrato.

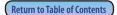
**Arrendamiento neto**—Contrato de arrendamiento mediante el cual el arrendatario paga el alquiler acordado y también todos los gastos de operación y mantenimiento de la propiedad arrendada, incluyendo los impuestos de ésta, pero sin incluir la depreciación. Arrendamiento bruto.

**Arrendamiento neto**—Contrato en el que el propietario (arrendador) recibe una cantidad estipulada de alquiler y el inquilino (arrendatario) paga todos los gastos de funcionamiento y los impuestos de la propiedad. Un contrato de arrendamiento neto le genera ingresos netos al arrendador.

**Arrendamiento por porcentaje**—Contrato de arrendamiento en los que la retribución se mide por, o depende de, los beneficios operativos o ventas de la compañía que esté utilizando la propiedad arrendada.

Arrendamiento tipo sándwich—Contrato de arrendamiento que se encuentra entre el título de dominio y un arrendamiento posterior. Por ejemplo, A le arrienda a B y B le arrienda a C, el primero de estos contratos de arrendamiento es un arrendamiento tipo sándwich. El arrendatario en un arrendamiento tipo sándwich no es la persona que utiliza la propiedad. El arrendador puede o no puede ser el dueño del canon, si se trata de un subarrendamiento, no lo es.

Arrendamiento, alquiler escalonado—Contrato de arrendamiento a largo plazo en el que aumentos y disminuiciones (especificados en una cláusula de escalonamiento hacia arriba o hacia abajo) en el alquiler deben entrar en vigor a intervalos establecidos, en cantidades fijas o en cantidades que han de definirse mediante una evaluación posterior y arbitraje.



**Arrendamiento; Tenencia (legal)**—Adquisición del uso y aprovechamiento de una propiedad, particularmente bienes inmuebles cuyo título de domino le ha sido conferido a una persona diferente al ocupante.

**Arrendamiento**—Contrato escrito por el que el arrendador (propietario) cede los derechos para ocupar y utilizar bienes muebles o inmuebles a otro (arrendatario) durante un tiempo determinado a cambio de un pago específico (alquiler).

**Arrendatario, inquilino**—Quien tiene una propiedad en tenencia o en usufructo.

**Arrendatario**—Persona a la que le es otorgado un derecho de ocupación de una propiedad por medio de un contrato de arrendamiento, es decir, el inquilino de un inmueble arrendado.

**Artículos de larga duración**—Artículos que son la estructura básica de un edificio y, por lo general, no se sustituyen durante la vida económica. Por ejemplo: cimientos, estructura del techo, y el encuadre.

**Artículos de vida corta**—Elementos de una estructura que tienen una vida útil más corta que la estructura básica. Por ejemplo, techos, calentadores de agua, revestimientos de pisos y acabados interiores.

Asignación por relación—Un método para dividir el valor total de la propiedad en los elementos de terreno y mejora, en el que tasador desarrolla proporciones de valor de la tierra y la mejora de las propiedades comparables y aplica las proporciones de valor de la propiedad entera del sujeto.

Asignación—Véase el método de proporcionalidad del terreno.

Asociación Internacional de Peritos valuadores (IAAO, por sus siglas en inglés).

Asociación Nacional de Hipotecas del Gobierno (GNMA, por sus siglas en inglés) (Ginnie Mae)—Agencia de propiedad del gobierno y financiada por éste, que subvenciona las hipotecas a través de su mercado secundario de hipotecas y las emisiones de valores respaldados por hipotecas con garantía federal. Esta agencia está adscrita al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Asociación Nacional Federal Hipotecaria o Fannie Mae (FNMA, por sus siglas en inglés)—Agencia cuasi-gubernamental que compra hipotecas de los originadores, con la intención de aumentar la liquidez en el mercado hipotecario.

Atributo—Características de una propiedad.

Auditoría de gestión—La evaluación de una organización que determina si la cantidad y calidad del trabajo realizado cumple con las normas. Los indicadores son una parte importante de las auditorías de gestión para evaluar una organización.

**Auditoría Procesal**—La auditoría en una organización que determina si se están siguiendo los procedimientos establecidos o recomendados.

**Auditoría**—La comprobación o evaluación sistemática de procedimientos u operaciones con el fin de determinar la conformidad con los criterios preestablecidos.

**Autoavalúo**—Un término aplicado al proceso de avalúo catastral, o a ciertas fases del proceso, cuando el contribuyente presenta una declaración que pretende establecer la base tributaria adecuada para calcular su obligación tributaria, la cual es aceptada a su valor nominal, desde el punto de vista jurídico o práctico.

**Avaluar con fines catastrales**—Determinar oficialmente el valor de la propiedad para fines fiscales.

**Avaluar**—Hacer un estimado de un valor, especialmente el valor de una propiedad.

**Avalúo**—(1) El acto de estimar el valor monetario de una propiedad. (2) El valor monetario de una propiedad según lo estimado por el perito valuador. (3) correspondiente a, o pertinente a funciones relacionadas, por ejemplo, la práctica de valorar, servicios de avalúos. *Compárese con* **Avalúo catastral**.

**Avalúo al valor del mercado actual**—Avalúos que reflejan los valores actuales del mercado en vez de los valores del mercado en algún momento en el pasado. Normalmente se considera que la moneda está implícita en el término del valor del mercado.

Avalúo catastral basado en la adquisición—Una de un reducido número de normas de avalúo catastral de avalúos catastrales que no son del mercado. La propiedad se incluye en el registro fiscal a su costo de adquisición, el valor no se cambia hasta la próxima venta calificada, como, por ejemplo, de conformidad con la Proposición 13 de California, adoptada como una enmienda a la constitución estatal.

**Avalúo catastral base**—El valor total de avalúo de todos los bienes dentro de un área designada, la base del impuesto predial.

**Avalúo catastral centralizado**—Un avalúo catastral inicial hecho por un funcionario u órgano cuya competencia respecto de la propiedad avaluada se extiende más allá de dos o más distritos catastrales locales.

**Avalúo catastral de una propiedad**—Avalúo sistemático de una de propiedad a la vez.

Avalúo catastral estandarizado—Un sistema de tasas de impuestos a la propiedad basado en gran parte en la aplicación uniforme de las normas y principios establecidos. Nota: El avalúo catastral estandarizado se manifiesta generalmente por el uso de mapas de valor de tierras, tablas de influencia de profundidad y esquina, anexos de clasificación de la construcción y costos, anexos de costos de reproducción y depreciación, y similares.

**Avalúo catastral negligente**—Una evaluación hecha sin la información adecuada cuando un contribuyente no cumple con las leyes que exigen que él o ella registren su propiedad para efectos fiscales. Confrontárse con Avalúo catastral, arbitrario, Avalúo catastral, sanción

**Avalúo catastral progresivo (regresivo)**—Un sesgo del avalúo catastral en el que las propiedades de alto valor se valoran por encima (o por debajo) de las propiedades de menor valor en relación con los valores de mercado. *Véase* **diferencial relativo al precio**.

Avalúo catastral, arbitrario—(1) Avalúo catastral sin tener en cuenta la información que el perito valuador tenga razonablemente a su disposición. (2) Avalúo catastral de acuerdo con el leal saber y entender del perito valuador cuando una persona no registra la propiedad de acuerdo con la ley (un uso no recomendado). Nota: Aunque este término es comúnmente utilizado por los peritos tasa-

dor en el segundo de estos sentidos para referirse a una Avalúo catastral jurídica, los tribunales suelen utilizarlo en el primer sentido para referirse a una avalúo catastral ilegal. *Compárese con* **Avalúo catastral, negligente**.

Avalúo catastral, basado en zonas—Una de un reducido número de normas de avalúo catastral de avalúos catastrales que no son del mercado. La propiedad se incluye en el registro fiscal a un valor que refleja la superficie terrestre o el área de la superficie (superficie) de una mejora.

**Avalúo catastral, en riesgo**—Avalúo catastral hecho según la rutina habitual cuando existen razones para creer que la aplicación de dicha rutina pondrá en riesgo el cobro de los impuestos de la propiedad así avaluada.

Avalúo catastral, especial—Un cargo obligatorio impuesto por el gobierno a los propietarios de un grupo selecto de propiedades para sufragar, total o parcialmente, el costo de la mejora o el servicio específico que se presume que es de interés general para el público y de beneficio especial para los propietarios de dichos inmuebles. Sinónimo de impuesto de mejoramiento. Nota: Algunas autoridades consideran el avalúo catastral especial como un cargo no recurrente, pero este concepto no es aplicable a los cánones de eliminación de molestias, que ahora comúnmente se llama cuotas especiales.

Avalúo catastral, fraccionario—Avalúo catastral a una fracción del valor total, o de cualquier otra norma establecida por la ley. Nota: El avalúo catastral fraccional puede constituir una infravaloración, o puede ser promulgado por ley como, por ejemplo, en Alabama, donde toda la propiedad se avalúa legalmente a un 60 por ciento del valor total y, en Minnesota, donde las distintas clases de propiedad se avalúan a distintos porcentajes del valor total.

**Avalúo catastral, obligatorio**—Avalúo de una propiedad para un uso específico, a un importe fijado por la ley (por ejemplo, un campo de golf se tasará a diez dólares por acre); en la mayoría de los casos se utiliza para las propiedades mineras y espacios abiertos.

Avalúo catastral, original—(1) El acto oficial del perito valuador de localizar, registrar y avalúar la propiedad para efectos fiscales hasta el momento en que el listado catastral sea presentado por primera vez para inspección pública. (2) El acto de avaluar que primero incluye la propiedad en el registro catastral para la fecha específica del avalúo; la agencia que lleva a cabo este acto es la agencia tasadora original (o jurisdicción). (3) Avalúo en el que la propiedad se incluye en el registro catastral en el momento en que se presente por primera vez para la inspección pública.

Avalúo catastral, por unidad—Avalúo catastral que comprende el avalúo compuesto de una propiedad, a diferencia de un avalúo sumativo o avalúo fraccionario. *Compárese con* Avalúo catastral centralizada. Nota: El avalúo catastral por unidad generalmente se limita a las propiedades específicas que se extienden más allá de los límites de un distrito catastral local, pero también es aplicable a propiedades que se encuentran dentro del distrito catastral local en su totalidad.

**Avalúo catastral, retrospectivo**—Un avalúo catastral realizado después del cierre de un ejercicio fiscal en una propiedad legalmente sujeta a impuestos, que no se encontraba registrada como sujeta a impuestos para dicho año.

**Avalúo catastral, sanción**—Un avalúo catastral adicional, por lo general un porcentaje determinado del avalúo que hubiera sido aplicable, como sanción por no cumplir con los requisitos legales especificados.

Avalúo catastral—(1) En general, el acto oficial de determinar el importe de la base imponible. (2) Tal como se aplica a los impuestos sobre la propiedad, el acto oficial de localizar, registrar y valorar la propiedad, bien sea por parte de un perito valuador, una junta de revisión o un tribunal. (3) El valor asignado a la propiedad en el curso de dicho acto.

**Avalúo de la unidad—***Véase* **Avalúo compuesto**.

Avalúo diferencial—Las valoraciones en un sistema jurídico que requiere el avalúo de diferentes clases de propiedades con diferentes proporciones de valoración El término avalúos diferenciales es generalmente reservado para sistemas en los que las clases son amplias y fácilmente visibles, como por ejemplo los sistemas clasificados de impuestos prediales y sistemas de avalúo de tierras

agrícolas basado en el valor de uso, aunque casi el mismo efecto se logra mediante exenciones parciales para el patrimonio familiar, exenciones temporales para fomentar la rehabilitación o la localización industrial, y similares.

Avalúo en masa asistido por computador (CAMA, por sus siglas en inglés)—sistema de valoración de la propiedad, por lo general sólo ciertos tipos de bienes inmuebles, que incorpora análisis estadísticos asistidos por computador, como el análisis de regresión múltiple y el procedimiento de estimación de adaptación para ayudar al evaluador en la estimación del valor.

**Avalúo Independiente**—Estimación del valor, utilizando un modelo distinto del que se utiliza para fines de valoración. Los avalúos independientes se utilizan para complementar las ventas en los estudios de relación de ventas o en los estudios de relación de avalúos.

Avalúo oficial, avalúo catastral—Véase Valor del avalúo catastral.

**Avalúo por evasión**—Avalúo catastral que se realiza fuera del periodo regular de avalúos catastrales, con el fin de gravar correctamente la propiedad que no fue avalúada durante el periodo normal de avalúos.

Avalúo sumativo—El avalúo de la totalidad de una propiedad mediante la sumativa de dos o más avalúos fraccionarios, por ejemplo, el avalúo de una parcela mejorada sumando el estimado del costo de reproducción depreciado del edificio al valor estimado del terreno, según se determine mediante la comparación con otros valores del terreno de la comunidad. Nota: El resultado un aváluo sumativo es por lo general sera un tanto distinto al del avalúo compuesto.

**Avalúo**—(1) Proceso de estimación del valor del mercado, de inversión, seguro u otro valor debidamente definido de una determinada parcela o de parcelas de bienes raices, o de un artículo o artículos de bienes muebles, en una fecha determinada. (2) Procedimiento o negocio de avalúo, de estimar el valor de algo. El valor que normalmente se requiere, es el valor del mercado.

**Avalúo, completo**—El acto o proceso de estimación de valor o una estimación del valor realizado sin necesidad de invocar la disposición de excepción (USPAP).

Avalúo, compuesto—El avalúo de una propiedad integrada como una sola entidad y no como una serie de partes de una fracción. Nota: Un avalúo compuesto se hace generalmente mediante la capitalización de la renta, la técnica de acciones y deuda, o el análisis de los datos de ventas. Lógicamente, el término unidad de avalúo debe utilizarse para expresar ese significado, pero a veces se usa para referirse a un avalúo basado en el costo unitario o valor de la unidad, lo que causa confusión. *Compárese con* Avalúo sumativo.

**Avalúo, de adquisición**—Un avalúo para determinar el valor de mercado de una propiedad que debe realizarse por dominio eminente, de manera que el propietario pueda ser compensado justamente.

Avalúo, fraccionario—(1) Un avalúo independiente de una fracción de un inmueble, por ejemplo, el avalúo de un edificio sin incluir el terreno, mediante el uso del método de costo amortizado de reconstrucción. (2) Un avalúo de parte de una propiedad integrada y sin referencia al valor de la totalidad. (3) Un avalúo de un interés parcial, un avalúo de los derechos divididos o no divididos en propiedades que representan menos de la totalidad.

**Avalúo, limitado**—El acto o proceso de estimación del valor o una estimación del valor que se realiza de conformidad con, e invocando la disposición de excepción (*USPAP*).

Avalúo, Unitario—Un avalúo compuesto.

Avalúo, valoración compuesta—Véase Avalúo, compuesto y avalúo, unitario.

**Avalúos Fraccionales**—Avalúos que, por ley o por practica tienen proporciones diferentes a 1. Normalmente, la proporción de la evaluación es menor de 1 y, si los sesgos de evaluación están presentes, diferentes clases de propiedades pueden tener diferentes proporciones fraccionales. Las Evaluaciones fraccionales son, a menudo, desaconsejadas, ya que ofrecen una forma de ocultar los sesgos de la evaluación.

#### B

**Balance General**—Estado contable de la situación financiera de cualquier unidad económica, revelando a partir de un momento dado, sus activos, pasivos y patrimonio.

Balance—Véase el principio de balance.

**Banda espectral**—Intervalo en el espectro electromagnético definido por dos longitudes de onda o frecuencias.

**Banda**—intervalo de longitud de onda en el espectro electromagnético. Por ejemplo, en Landsat, las bandas designan intervalos específicos de longitud de onda en la cual se adquieren las imágenes.

**Base imponible, propiedad**—El total de todos los valores evaluados en una determinada comunidad.

**Base imponible**—La suma de los valores o unidades a la cual se aplica la tasa o tasas impositivas para determinar la obligación tributaria de una persona o un grupo de personas, por ejemplo, \$10,000 por concepto del valor de la propiedad y \$2,500 por concepto de ingresos. *Compárese con* Unidad de medida para el cálculo del impuesto, Sujeto a impuesto, y Base imponible.

**Beneficiario**—(1) La persona, en cuyo beneficio, se mantiene la propiedad en fideicomiso. (2) Persona a la que le son pagaderos los beneficios de una póliza de seguro en caso de presentarse, o no, el evento asegurado. *Véase también* **propietario equitativo**.

**Beneficiario**—Persona que adquiere una propiedad por un traspaso voluntario.

**Beneficios Especiales**—Cualquier beneficio que permanezca con una propiedad después de la toma parcial por dominio eminente.

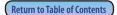
**Beneficios netos**—Exceso de ingresos por encima de los gastos de funcionamiento.

**Berma, muro de contención**—Montículo de tierra que desvía o controla el flujo de drenaje superficial, marca los límites de la propiedad, o altera la topografía.

**Beta**—Medida de la volatilidad de una acción en particular, en comparación con el mercado de valores en su conjunto.

**Bien en usufructo**—Un bien al cual no se le ha traspasado el derecho de propiedad.

Bien, inmobiliario—Véase Bienes.



Bienes de propiedad común—La propiedad que se adquiere por cualquiera de los cónyuges durante el matrimonio que se vuelve propiedad de ellos por igual.

**Bienes en consignación**—Inventario en la posesión de un agente de ventas, pero de propiedad de un tercero. El agente no tiene patrimonio, ni control de los precios o las ventas, y no recibe ninguno de los beneficios (como tal) de la venta de la propiedad (pero puede recibir una comisión de venta).

**Bienes en depósito**—(1) Un instrumento por escrito que, por sus términos, imparte una obligación legal, que es entregado por el beneficiario a un tercero para que lo conserva hasta la presentación, o no presentación de un evento determinado, luego de lo cual será entregado únicamente al beneficiario para ser ejecutado. (2) Acuerdo mediante el cual ese instrumento se coloca, conserva y entrega de manera condicional.

Bienes en funcionamiento—(1) Una propiedad que está siendo efectivamente utilizada en el negocio del propietario, a diferencia de los bienes intangibles que representan las inversiones en la propiedad que está siendo utilizada en el negocio de otra persona o personas. (2) Tal como se aplica a las empresas de servicios públicos, la propiedad que está siendo efectivamente utilizada por una empresa de servicios públicos manejada por el propietario, a diferencia de los bienes intangibles que representan las inversiones en propiedades efectivamente utilizadas en el negocio de otra persona o personas y los bienes utilizados por el propietario para desarrollar actividades ajenas a los servicios públicos. Es sinónimo de propiedad operativa. Véase también Bienes inactivos.

**Bienes en tránsito**—Bienes muebles que están en movimiento de una jurisdicción a otra, la propiedad no es evaluable por falta de situs.

**Bienes facturados y retenidos**—Tipo de inventario que ha sido facturado pero no enviado por el vendedor al comprador.

**Bienes inferiores**—Productos cuyo consumo disminuye a medida que aumentan los ingresos de los consumidores.

**Bienes Inmuebles**—Los intereses, beneficios y derechos inherentes a la propiedad de terrenos y todo lo unido al terreno o legalmente definido como inmueble; conjunto de derechos que le corresponden a la propiedad de bienes raíces. En la medida en que los inmuebles tipicamente incluyan terrenos y todas las mejoras permanentes, se entenderá que los dos términos tienen el mismo significado. También se denomina inmueble. *Véase* **Bienes**.

Bienes mancomunados, copropiedad—Véase Copropiedad.

Bienes muebles intangibles—Bienes muebles que no tienen existencia física más allá de la ser meramente figurativos, ni un valor extrínseco, y aunque incluye derechos sobre bienes inmuebles y bienes muebles tangibles, no incluye derechos de uso y tenencia. Su valor radica principalmente en lo que representa. Los ejemplos incluyen acciones corporativas, bonos, dinero en depósito, reputación comercial, restricciones en las actividades (por ejemplo, patentes y marcas) y franquicias. Nota: Por lo tanto, en lo que respecta a los tributos, los derechos manifestados en acciones y bonos en circulación de una sociedad se constituyen en bienes intangibles de los tenedores de valores (accionistas) porque son reclamaciones presentadas contra los activos e ingresos percibidos por la sociedad, y no por los accionistas y titulares de bonos; por lo general, la participación en sociedades, escrituras, y similares no se consideran bienes intangibles para efectos tributarios, porque son propiedad de las mismas personas que poseen los activos y perciben los ingresos correspondientes..

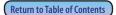
**Bienes muebles tangibles**—Bienes muebles que tiene una presencia física importante que va más allá de ser una estructura figurativa. Difiere de los bienes inmuebles en estos pueden ser reubicados. Algunos ejemplos comunes de bienes muebles tangibles son los automóviles, botes y joyas.

Bienes muebles, efectos personales—Sinónimo de Bienes muebles.

Bienes muebles, enseres—Bien mueble tangible. *Véase también* propiedad e hipoteca, bienes muebles.

**Bienes muebles**—Todo tipo de bien que no sea inmueble; que pueden transportarse sin que estos o el inmueble sufran daño alguno; se subdividen en tangibles e intangibles. También se denominan Bienes muebles.

**Bienes muebles**—Véase **Bienes**.



**Bienes Normales**—Bienes cuyo consumo aumenta a medida que aumentan los ingresos de los consumidores

Bienes personales intangibles—Véase Bienes.

**Bienes Raíces**—Parcela física y todas las mejoras integradas permanentemente. Compárese bienes inmuebles.

Bienes, sujetos a impuestos—Suma de los valores de avalúo, dividida por la suma de los precios de venta (o estimaciones independientes del valor de mercado), que pondera cada relación en proporción al precio de venta (o estimación independiente del valor de mercado).

**Bienes sustitutos**—Bienes que están relacionados entre sí de tal manera que el aumento en el consumo de uno disminuye el consumo del otro.

**Bienes**—(1) un conjunto de objetos o derechos sobre los objetos. Estos derechos estan protegidos por la ley. Existen dos tipos básicos de bienes: inmuebles y muebles. (2) el derecho legal de un propietario sobre una parcela u objeto (*Véase* Conjunto de Derechos).

Bienes, en servicio—En el sentido ordinario del término, una propiedad, como una iglesia, escuela u hospital, que no son operadas con fines de lucro ni tienen perspectivas de comercialización. (No se recomienda el uso de este término). Nota: La clasificación de propiedades en propiedades de inversión, no-inversión, y de servicio se ha hecho asumiendo que las propiedades de inversión pueden avaluarse mediante la capitalización de ingresos, las propiedades de no-inversión mediante la comparación con las propiedades vendidas recientemente y las propiedades en servicio por ninguno de los dos métodos.

**Bienes, inactivos**—Propiedad no incluida en la unidad que está siendo evaluada, en la que por lo general el bien inactivo no es necesario para el funcionamiento de la unidad y se puede valorar fácilmente.

**Bienes, no inversión**—Bien que no ha sido desarrollado con la intención y expectativa de alquilarse en su totalidad o en parte, con fines de lucro. (No se recomienda el uso de este término).

Bienes, no representativos intangibles—(1) Los bienes intangibles que aunque constituyen un activo para el dueño, no representan al mismo tiempo una obligación para otra persona, por ejemplo, las patentes, derechos de autor, marcas registradas, reputación comercial, y franquicias especiales (de preferencia). (2) Los bienes intangibles que no representan ningún tipo de derecho sobre un bien tangible específico, por ejemplo, la reputación comercial, patentes, pagarés personales no garantizados, cuentas por cobrar. Nota: El término obligación, según se utiliza en esta definición, incluye las obligaciones justas de una corporación con sus accionistas.

Bienes, representativos intangibles—(1) Bienes intangibles que, aunque se constituyen en activos del propietario, al mismo tiempo se constituyen en obligación para otra persona (de preferencia). (2) bienes intangibles que representan algún tipo de derecho sobre un bien tangible específico, por ejemplo, una hipoteca o parte de unas acciones. Nota: El término obligación, como se usa en esta definición, incluye las obligaciones justas de una corporación con sus accionistas.

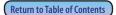
Bienes—sujetos a impuestos.

**Bloque Frontal**—Los bordes largos de dos cuadras de la ciudad que colindan en una calle por la longitud de una cuadra.

Bond, Loan—Garantía de Préstamo—Instrumento escrito, sellado, que evidencia un derecho de participación en una obligación de un prestatario y que contiene una promesa formal de pagar una suma determinada (valor nominal o valor a la par) en una fecha futura determinada (fecha de vencimiento), con intereses pagaderos periódicamente a una tasa fija. Nota: Este es el tipo de garantía al que por lo general se hace alusión en la frase, acciones y bonos. Existen algunas garantías excepcionales extraordinarias que no tienen fecha de vencimiento o que devengan intereses a una tasa que varía con los ingresos del emisor o con el nivel general de precios.

**Bonos de incremento fiscal**—Instrumentos de deuda que los gobiernos pueden expedir para permitirles pagar los proyectos en una zona de reinversión. Los ingresos fiscales pagan las bonos.

**Bonos del tesoro**—Obligaciones de deudas a corto plazo de la Tesorería de los Estados Unidos.



**Bruto**—Cantidad total de unidades, sin asignaciones o deducciones.

BTU—Véase Unidad Térmica Británica.

**Búsqueda del título**—Una revisión de los registros públicos para asegurar la autenticidad del título del vendedor de una propiedad. Para elaborar un resumen del título de propiedad, es necesario llevar a cabo una búsqueda completa del título, e igualmente lo es, para la preparación de una venta judicial, por causa de una demanda por morosidad en el pago de impuestos.

## C

**Cadena**—Medida de superficies de sesenta y seis pies o cuatro varas o 100 enlaces.

CAE, por sus siglas en inglés—Véase perito valuador certificado.

**Calendario fiscal, propiedad**—Calendario anual de avalúos que indica las fechas importantes en el sistema de impuestos a la propiedad.

**Calibración del Modelo**—El desarrollo de ajustes o coeficientes basados en el análisis del mercado, que identifica los factores específicos con un efecto real sobre el valor de mercado.

**Calibración**—Proceso de estimación de los coeficientes en un modelo de evaluación de masas.

**Calle lateral**—De dos o más intersecciones de calles que se cruzan afectando el valor de un lote, la que se considere que aporta al valor más bajo de unidad-pie. Sinónimo de cruce de calles.

**Calle posterior**—De dos o más calles que afectan el valor de un lote, la que se encuentra paralela a la calle principal o se dirige en la misma dirección general que la calle principal.

**Calle principal, vía principal**—De dos o más calles que afectan el valor de un lote, la que se considere que aporta la mayor unidad-pie. Sinónimo de calle principal

Callejón de influencia—(1) El efecto de la accesibilidad o proximidad a un callejón lateral o trasero en el valor de un lote o parcela. (2) El incremento de valor resultante por la accesibilidad o proximidad a un callejón lateral o trasero.

CAMA, por sus siglas en inglés—Véase avalúo a gran escala asistido por computador.

**Cambio, variación**—Tendencia de las fuerzas sociales y económicas, que afectan la oferta y la demanda para alterarse con el tiempo, influyendo así en valor de mercado.

**Canje**—Cualquier activo o pasivo que hace parte de un canje de bienes inmuebles para compensar el valor de los bienes canjeados. Ejemplos de ello son la deuda contraída antes del canje, y las hipotecas por el importe del precio de compra emergentes del canje.

**Capa terrestre**—Materiales biofísicos que cubren la superficie del terreno, incluyendo el suelo, el agua, la vegetación y las actividades culturales humanas.

Capital Fijo—Véase Activo fijo.

**Capital financiero**—Término indefinido que se usa generalmente en relación con la tributación bancaria, e interpretado para incluir básicamente todo el dinero y los créditos y todas las acciones

Capital Invertido—(1) Capital total de los propietarios de un negocio en los activos de una compañía en funcionamiento, representado en el capital, excedentes, beneficios no distribuidos y reservas que podría estimarse razonablemente se acumularían para los propietarios (preferido). (2) Ocasionalmente se utiliza en un sentido más amplio para incluir la cantidad invertida en la compañía, no sólo por sus propietarios, sino también por algunos de todos sus acreedores.

**Capital social**—Valor contable de las acciones en circulación de una corporación; el capital social representa el capital invertido permanentemente en la corporación que no puede ser legalmente afectado por el pago de dividendos ordinarios. *Compárese con* Excedentes, corporativos.

Capital—(1) Acervo de bienes de capital. (2) Un acervo de bienes de capital diferente a terrenos. (3) Un acervo de bienes de capital destinado a producir capital adicional. (4) Los activos de una empresa, tanto tangibles como intangibles. (5) El patrimonio neto de los propietarios de los activos de una empresa. (6) La parte del patrimonio de los propietarios de los activos de una empresa comercial que representa el dinero o el valor del dinero invertido por los

propietarios con la intención expresa de que debería mantenerse de forma permanente en el negocio (de preferencia capital social, si es una corporación). Nota: Este término no debe ser utilizado sin calificación, a menos que se defina así o su significado se deje en claro por el contexto.

Capitalización de la propiedad arrendada—Propiedad incluida en los libros de la compañía bajo arrendamiento financiero. Los arrendamientos financieros son arrendamientos que efectivamente se consideran ventas de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (GAAP, por sus siglas en inglés).

Capitalización de los impuestos—Acto de determinar el valor actual de los impuestos anticipados sobre una propiedad y el ajuste del valor de la propiedad de acuerdo con esa determinación. Nota: El valor de la propiedad se puede ajustar ya sea hacia abajo o hacia arriba, dependiendo de si el valor actual de los impuestos anticipados es superior o inferior a su valor actual como se refleja en las valoraciones anteriores de la propiedad. Por ejemplo, si se reducen los impuestos y otros factores permanecen iguales, el valor de la propiedad aumenta por el valor actual del exceso estimado de los antiguos impuestos sobre los nuevos, y la disminución de los impuestos se dice que está capitalizada. En el sentido estricto, los impuestos se capitalizan en cuanto se tienen en cuenta en la ocupación de un valor de capital en la propiedad; algunas autoridades, sin embargo, hablan de los impuestos que se capitalizan sólo cuando se vende una propiedad a un precio que les permite hacerlo.

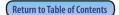
**Capitalización de los Ingresos**—(1) Acto de determinar el valor actual de los ingresos anticipados, sobre todo cuando se supone que estos ingresos sean iguales a los anteriores de la misma fuente. *Véase también* **Descuento**. (2) Proceso de dividir los ingresos anuales netos de una propiedad por una tasa de capitalización a fin de llegar a un valor estimado.

Capitalización del alquiler de terrenos—Método de estimación del valor de terrenos ante la falta de ventas comparables; aplicables cuando existe un flujo de ingresos, por ejemplo, a las tierras agrícolas y terrenos comerciales arrendados sobre una base neta.

Capitalización del rendimiento—Cualquiera de los diversos métodos utilizados en el método de ingresos al valor. Los métodos de rendimiento implican ciertas sutilezas y supuestos que varían según el método particular empleado, pero incluyen la estimación de factores tales como la tasa de rendimiento que se espera obtener de la inversión, la vida económica restante de la propiedad, un período de tenencia de la inversión, línea de ingresos, depreciación o apreciación anticipada, y el valor de reversión. Los métodos de rendimiento son opuestos a los métodos de análisis de venta directa en los cuales la relación típica entre los ingresos, y los precios de venta, se encuentra simplemente dividiendo los ingresos observados por los precios de venta de propiedades comparables, y la fracción así obtenida se aplica (como multiplicador de los ingresos brutos o una tasa global) a las propiedades que están siendo evaluadas. Véase también técnica de edificación residual, tasa de descuento, análisis de hipoteca—capital y técnica de propiedad residual.

Capitalización indirecta—Cualquiera de varias técnicas utilizadas en el método por ingresosal valor. Los métodos indirectos son opuestos a los métodos de análisis de las ventas directas, por lo que una relación típica entre los ingresos y los precios de venta se obtiene dividiendo los ingresos observados por los precios de venta de las propiedades comparables; la fracción así obtenida se aplica (en la forma de un multiplicador de ingresos brutos o una tasa global) a las propiedades que están siendo tasadas ??. Los métodos indirectos, por el contrario, implican ciertas sutilezas y supuestos que varían según el método particular empleado, pero incluyen la estimación de factores tales como la tasa de rendimiento de la inversión, la vida económica restante de la propiedad, un período de tenencia de la inversión, la ruta del ingreso, depreciación o apreciación anticipada, y el valor de reversión al final de la vida económica. Véase también técnica de construcción residual, tasa de descuento, técnica de terreno residual, análisis de hipoteca -capital, técnica de propiedad residual, y rendimiento de la capitalización.

**Capitalización**—El fenómeno mediante el cual uno o más eventos de importancia económica, que se espera que ocurran en el futuro, ejercen un efecto económico sobre los valores, procesos y decisiones en el presente. Específicamente, la conversión de los ingresos esperados y la tasa de rendimiento a un valor actual esti-



mado con el método de ingreso. Los impuestos prediales, cambios previstos, y servicios gubernamentales relacionados con el terreno se pueden asimismo capitalizar. Véase también Capitalización del rendimiento.

Características del sitio—(1) Características (y datos que describen) una propiedad en particular, especialmente el tamaño del terreno, forma, topografía, drenaje, etc., en contraposición a la ubicación y fuerzas económicas externas. (2) Por extensión, cualquier característica del sitio o mejora.

Carga tributaria—Gastos económicos o pérdidas generados por la imposición de un gravamen. La carga solo puede determinarse mediante un análisis económico detallado de todos los cambios económicos generados por el gravamen. En la acepción popular, el término se refiere a la incidencia inicial y no a los gastos económicos finales.

**Cargo de apertura**—Un cargo cobrado por un prestamista (denominado el originador del préstamo) para hacer un préstamo de bienes raíces.

Catastro—Termino utilizado comúnmente en Europa para referirse a un registro oficial o inventario de todos los terrenos y/o edificaciones, que detalla el área, la ubicación, el propietario y, el valor o rendimiento burto estimado o neto cada uno. Nota: Esta lista básicamente permanece sin alteraciones durante varios de años, salvo los nombres de los propietarios, y en los Estados Unidos tiene más o menos el mismo uso que un registro catastral.

Categoría de calidad—Clasificación subjetiva de una estructura por parte de un perito valuador, diseñada para describir los materiales utilizados, mano de obra, atractivo arquitectónico, diseño funcional y similares. La categoría de calidad, o su sinónimo grado, es la variable clave en la mayoría de programas de costo.

Categorización de la propiedad inmueble según el uso—Sistema de clasificación de la Oficina de Censo de los Estados Unidos, basado en el uso dado al inmueble, y que agrupa los bienes inmobiliarios en 7 categorías.

**Coeficiente de Determinación** (R²)—Estadística que caracteriza a dos o más conjuntos de cifras. El coeficiente de determinación, cuando se multiplica por 100, da la fuerza porcentual de la relación (lineal) entre o dentro de los conjuntos de cifras. (*Véase también* 

**Correlación**) Para dos variables, el coeficiente de determinación y el cuadrado del coeficiente de correlación son idénticos, para tres o más variables, el coeficiente de determinación mide la fuerza de la relación entre la variable dependiente y todas las variables independientes combinadas.

**Ceder**—Traspaso de propiedad o de un interés específico en una propiedad.

**Célula de resolución a tierra**—Área de un terreno que está cubierta por el campo de visión instantáneo de un detector. El tamaño de la célula de resolución a tierra está determinado por la altura del sistema de detección remoto y el campo de visión instantáneo del detector.

**CERCLA**—Ley Integral de Respuesta Ambiental, Compensación y Responsabilidad de 1980, modificada por la Ley de Enmienda Superfondo y Reautorización (SARA, por sus siglas en inglés) de 1986; autoriza el Superfondo administrado por la Agencia de Protección Ambiental (EPA, por sus siglas en inglés).

Certificado de Depósito (CD, por sus siglas en inglés)—Depósito a plazo fijo en un banco o caja de ahorros que conlleva una tasa de interés fija y una multa por retiro antes del vencimiento.

**Certificado de licitud del título**—Documento que indica que se cree que el título de la propiedad es claro, basado una revisión del resumen del título de la propiedad.

**Certificado de redención**—Evidencia de la recompra o redención de una propiedad por el propietario después de la pérdida a través de una venta judicial.

**Certificado de venta**—Certificado expedido al comprador en una venta judicial, que le da derecho a una escritura, después de la confirmación de la venta por el tribunal, o si la propiedad no se redime en un plazo determinado.

**Cesión**—La cesión de cualquier bien mueble o inmueble, o cualquier derecho sobre una propiedad por ejemplo mediante una escritura, contrato de arrendamiento o hipoteca.

**Chi Cuadrado**—Una estadística particular, y una distribución de frecuencia particular asociada con élla, de interés en la estadística inferencial. (Chi, una letra griega, es simbolizada con la ?).

Ciclo de reavalúo—(1) El período de tiempo necesario para que una jurisdicción tenga un reavalúo completo. Por ejemplo, un ciclo de cinco años se presenta cuando la quinta parte de una jurisdicción se reavalúa cada año, y también cuando la jurisdicción se reavalúa en su totalidad cada cinco años. (2) El intervalo máximo entre revalúos establecido por la ley.

**Cierre**—Acto de finalización de una transacción de bienes raíces en el que se ejecuta y entrega la hipoteca o los documentos de propiedad.

**Citación de comparecencia**—Una citación que requiere que la persona notificada comparezca al lugar señalado y ante el tribunal designado con los documentos u otros elementos que se soliciten en la citación.

Clase de uso—(1) Una agrupación de propiedades según su uso, en vez de por ejemplo, su superficie o construcción. (2) Una de las siguientes clases de propiedad: unifamiliares residenciales, agrícolas, comerciales, industriales, terreno baldío, multifamiliar unifamiliares e institucional/exento. (3) Cualquier refinamiento de subclase de las anteriores, por ejemplo, casa adosada, vivienda unifamiliar, condominio, casa en una granja, y así sucesivamente. Véase también Categoría de uso de la propiedad.

Clase—Conjunto de elementos definidos por características comunes. (1) En los impuestos prediales, las clases de propiedad, tales como residenciales, agrícolas e industriales pueden ser definidas. (2) En los avalúos, los sistemas de clasificación de edificaciones, basados ??en el tipo de diseño de la edificación, la calidad de la construcción, o el tipo de estructura, son comunes. (3) En estadística, una categoría predefinida en la que los datos pueden ser colocados para su análisis posterior. Por ejemplo, los coeficientes pueden ser agrupados en las siguientes clases: menos de 0.500, 0,500 a 0,599, 0,600 a 0,699, y así sucesivamente.

**Clasificación**—El acto de segregar una propiedad en dos o más clases para la aplicación de distintas tasas efectivas de impuestos, por medio de uno o más impuestos prediales especiales (*Véase Impuesto*, **predial especial**) o un sistema tributario de clasifi-

cación de propiedades. Para un esquema representativo, *Véase* la Categoría de uso de la propiedad. (2) En un sistema de información geográfica, es el proceso de asignación de los píxeles individuales de una imagen multiespectral a categorías, por lo general sobre la base de las características de reflejo espectral.

**Cláusula de aceleración**—Cláusula en una hipoteca o contrato de préstamo que permite al prestamista exigir el reembolso inmediato de la totalidad del saldo si el contrato se incumple o si se presentan otras condiciones de pago.

Cláusula de Ajuste—Una cláusula dentro de un acuerdo que permite un aumento.

**Cláusula de caducidad**—Una disposición en un estatuto que establece una ley o agencia que dispone la caducidad automática de la ley o agencia en una fecha determinada en el futuro.

Cláusula de enajenación—Un tipo de cláusula de aceleración en una escritura o hipoteca que estipula que la deuda será pagadera en su totalidad en el momento en que la parte asegurada transfiera la propiedad.

**Cláusula de protocolización**—La cláusula de protocolización en un documento ratifica que el documento se ha legalizado y otorgado debidamente.

Cláusula habéndum o de uso y usufructo—La cláusula en una escritura de propiedad inmobiliaria que define la extensión de la titularidad que está siendo transferida por el otorgante.

**Cliente**—Cualquiera de las partes para las que un perito valuador presta un servicio.

CMS, por sus siglas en inglés—Véase Especialista en cartografía catastral.

**Cobertura estereoscópica**—Fotografía aérea tomada con superposición suficiente de manera que permita una observación estereoscópica completa. El sesenta por ciento se superpone entre fotogramas y por lo general se recomienda para dar una cobertura estereoscópica adecuada.

**COD, por sus siglas en inglés**—*Véase* Coeficiente de dispersión.

**Codificación Geográfica**—Referencias geográficas o codificación de datos.

Codificado—(1) Acto de reducir una descripción de un objeto único, como una parcela de un inmueble, a un conjunto de una o más medidas o conteos de algunas de sus características, como los metros cuadrados, número de baños, y similares. (2) Codificación, un término relacionado, se utiliza generalmente para referirse al acto de traducir las descripciones codificadas útiles para los seres humanos en una forma que pueda ser procesada por los computadores. (3) El codificado, a veces también se utiliza para referirse a la escritura de las instrucciones que dirigen el procesamiento realizado por los computadores.

**Código de rechazo**—Indicador aplicado a un registro indicando que no debe ser usado para determinados fines.

**Código de uso**—Un código (utilizado en el formulario de registro de propiedad) que indica la clase de uso de una propiedad o, con menos frecuencia el uso potencial.

**Código geográfico**—Código utilizado para localizar o identificar geográficamente un punto, como el centro de una parcela de bienes raíces. El código se compone de las coordenadas este-oeste y norte-sur del punto relativo a algún punto de referencia estándar.

**Coeficiente de concentración**—Porcentaje de observaciones que caen dentro de un porcentaje especificado (por ejemplo, 15 por ciento) de una medida de tendencia central.

Coeficiente de correlación (r)—Estadística que caracteriza a dos o más conjuntos de números y, cuando es elevada al cuadrado y multiplicado por 100, da la fuerza de la relación pocentual (lineal) entre los dos conjuntos de números. Por ejemplo, si el coeficiente de correlación entre las medidas de altura y peso de un grupo de personas fuera 0,9, entonces se podría deducir que el conocimiento de la altura de una persona (hablando en términos generales) explicaría el (o daría cuenta del) 81 por ciento del peso.

Coeficiente de dispersión (COD, por sus siglas en inglés)— Desviación media de un grupo de cifras de la mediana expresados como un porcentaje de la mediana. En los estudios de relación, es la desviación porcentual promedio del coeficiente mediano.

**Coeficiente de Hipoteca**—Componente de relación básica en la variante de Ellwood del análisis de hipoteca-capital.

**Coeficiente de Inwood**—Factor que se utiliza para obtener el valor actual de una corriente de nivel de ingresos, también conocido como el valor actual de 1 factor de cada período.

**Coeficiente de Regresión**—Coeficiente calculado por el algoritmo de regresión para los datos proporcionados que cuando es multiplicado por el valor de la variable a la que está asociado, proyecta (para la regresión simple) o ayuda a proyectar (regresión múltiple) el valor de la variable dependiente. Por ejemplo, en la ecuación, valor = \$10.000 \$5.000 × número de habitaciones, \$5,000 es un coeficiente de regresión.

Coeficiente de variación (COV, por sus siglas en inglés)—Medida estadística estándar de la dispersión relativa de los datos de la muestra sobre de la media de los datos; la desviación estándar expresada como un porcentaje de la media.

Coeficiente del sesgo relacionado al precio (PRB, por sus siglas en inglés)—El PRB indica el porcentaje en que las proporciones del avalúo cambian cada vez que los valores se duplican o se reducen a la mitad. Por ejemplo, un PRB de—0,03 significaría que los niveles de avalúo caen en un 3 % cuando el valor se duplica. El PRB debería oscilar entre –0.05 y +0.05. Los PRB fuera del rango de –0,10 a 0,10 se consideran inaceptables.

**Coeficiente ponderado de dispersión**—El coeficiente de dispersión se presenta cuando se ponderan ponderan las diferencias absolutas entre la relación de evaluación individual y la medida de tendencia central (por ejemplo, la relación de la mediana) sobre la base del precio de venta.

**Coeficiente ponderado de variación**—El coeficiente de variación se presenta cuando se ponderan las diferencias al cuadrado entre la relación individual de evaluación y la relación media aritmética sobre la base del precio de venta.

**Coeficiente**—(1) En una expresión matemática, es un número o letra que precede y multiplica otra cantidad. Por ejemplo, en la expresión, 5X, 5 es el coeficiente de X, y en la expresión aY, a es el coeficiente de Y. (2) Una estadística adimensional, útil como una medida del cambio o de la relación, por ejemplo, coeficiente de correlación. *Véase también* **el Coeficiente de dispersión y Coeficiente de variación**.

Coincidencia comparable—Este concepto implica el desarrollo de un valor basado en el análisis de propiedades similares (pero no idénticas) utilizando alguna medida de utilidad (como el tamaño o la capacidad) como base para la comparación. Por ejemplo, al valorar un torno de motor fabricado por la empresa A, el tasador tiene muestras comparables de otros tornos de motores similares del mismo tamaño, fabricados por las empresas B y C. Obviamente, en comparación con una coincidencia directa, esta técnica se hace más subjetiva, lo cual requiere un análisis adicional de los elementos de comparación.

**Coincidencia, Línea de**—Es sinónimo del término preferido Línea de fusión.

Color—Esa propiedad de un objeto que depende de la longitud de onda de la luz que refleja o, en el caso de un cuerpo luminiscente, la longitud de onda de la luz que se emite. Si la luz es de una sola longitud de onda, el color que se ve es puramente espectral; si la luz de dos o más longitudes de onda se emite, el color se mezclará.

Combinación mínima de costos de recursos—Combinación de recursos al que el valor de un producto físico marginal por dólar de un recurso es igual al producto físico marginal por dólar de todos los demás recursos.

**Comercialización**—La venta de una propiedad en un tiempo, precio y condiciones específicas.

**Comisión de subrogación**—Es la comisión que el prestamista cobra por tramitar los registros cuando un nuevo comprador asume un préstamo existente.

Comodidades del sitio—Los atributos positivos específicamente relacionados a la localización de la propiedad: topografía, servicios públicos, tráfico, vista, y demás.

**Comodidad**—La característica de una mejora que aumenta la funcionabilidad para su uso básico. Una chimenea en una casa unifamiliar es una comodidad, como también lo es un parqueadero cubierto en un complejo de apartamentos. Por definición, las comodidades siempre aumentan de valor.

**Compañías Guia**—Compañías similares utilizadas para fines comparativos.

Compensaciones—Licencias ambientales que permiten que ciertas cantidades de contaminantes del aire sean liberados en el medio ambiente. Si una industria desea ampliar y aumentar las emisiones contaminantes del aire, podría ser necesario reducir su nivel actual de emisiones, de manera que la ampliación de la planta no genere más emisiones de las que la planta original generaba. Una compañía también puede intercambiar los permisos de contaminación del aire con otra compañía para facilitar la ampliación de la primera. Estos intercambios (con y entre compañías) se denominan compensaciones.

**Competencia Perfecta**—Requisitos de una competencia pura, más una condición adicional de conocimiento perfecto por parte de compradores y vendedores sobre todas las actividades del mercado.

**Competencia Pura**—Situación del mercado en la cual (1) los compradores o vendedores individuales de un artículo compran o venden una cantidad demasiado pequeña en relación con el mercado poder ejercer una influencia sobre el precio del bien, y (2) las unidades del artículo son homogéneas.

Competencia—(1) El intento de dos o más compradores o vendedores de comprar o vender productos similares en el mismo mercado. (2) El principio de valor que establece que cuando la cantidad de bienes de un tipo determinado que se ofrecen a la venta es más grande en relación con la demanda, los precios caerán; los precios subirán cuando la situación inversa prevalezca.

Comprador—El que compra. Sinónimo de Comprador.

**Concesión de terreno**—Documento legal en el que el gobierno federal traspasa el título de un terreno a un individuo.

**Concesión**—Beneficios concedidos por un arrendador o vendedor como un incentivo para arrendar o comprar.

**Condición de porcentaje**—Diferencia entre la depreciación física observada, expresada como un porcentaje del costo original o de reproducción y el 100 por ciento.



Condición subsecuente de pleno dominio—Le da a un propietario un título de pleno dominio sobre la propiedad, siempre y cuando no acontezca un evento específico (normalmente un cambio en el uso). La persona que otorga el título de condición subsecuente de pleno dominio, debe presentar una demanda para recuperar la titularidad si la condición no se cumple.

Condición, porcentaje de—Véase Porcentaje de condición.

Condición—Una opinión de la depreciación de una mejora. Nota: Esta es una difícil área de comparación porque aunque se conoce la condición del elemento, es difícil saber la condición del elemento comparable. Las diferencias en la condición pueden justificar variaciones en los precios de venta de activos similares. Una investigación de la condición de los elementos comparables se debe hacer, si es posible.

**Condominio/Unidad de Condominio**—Un condominio es una unidad separada de propiedad de bienes inmuebles en la misma estructura con otras unidades; los propietarios tienen un derecho indiviso sobre los elementos comunes del inmueble, como un hall de entrada, piscina y jardines. *Véase también* **Cooperativa**.

Confiabilidad—En un proceso de muestreo es hasta qué punto el proceso genera estimaciones consistentes de la población. Por lo general los estudis de relación se basan en las muestras. Las estadísticas obtenidas a partir de esas muestras podrá reflejar más o menos la verdadera condición de la población dependiendo de la confiabilidad de la muestra. La representatividad, el tamaño y uniformidad de la contribuyen a la fiabilidad. Formalmente, la confiabilidad se mide por error de muestreo o el ancho del intervalo de confianza en un determinado nivel confianza relativo a la medida de tendencia central.

**Confiscación, decomiso**—Reversión de la posesión (al estado), basado en la violación de una ley o de una restricción estipulada por el propietario.

Conformidad—Véase Principio de conformidad.

**Conjunto de Derechos**—Los seis derechos básicos asociados al derecho de propiedad privada son: derecho a usar, vender, alquilar o rentar, entrar o salir, donar, y rechazar cualquiera de estos.

**Consideración**—Cantidad de dinero y otros bienes o servicios en los que el comprador y el vendedor están de acuerdo, para consumar una venta.

**Consignación**—(1) Envío de mercancías de una persona (el expedidor) a otra (el destinatario). (2) (Preferido). Un contrato de comodato mediante el cual una parte (el expedidor) coloca sus bienes en posesión de una segunda parte (el destinatario o factor) con el fin de que la otra parte la venda.

**Construcción en ejecución**—Propiedad que se encuentra en un proceso de cambio de un estado a otro, como la conversión de los bienes muebles del inventario a activos fijos por medio del montaje o la conversión de los bienes muebles a bienes inmuebles, al convertirse en una instalación fija.

Construcción estándar—Véase Construcción, estándar.

**Consultoría**—Acto o proceso de suministro de información, análisis de datos de inmuebles, así como recomendaciones o conclusiones sobre diversos problemas en el sector inmobiliario, que no sean una estimación del valor.

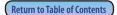
**Contabilidad de valoración**—La cantidad de dinero histórica asociada a cualquier activo o gasto, que generalmente representa el costo.

**Contabilidad**—La teoría y práctica de la contabilidad, sus responsabilidades profesionales, y actividades habitualmente afines.

**Contabilización**—El acto de pasar a una cuenta en un libro de contabilidad la información detallada o resumida, contenida en un libro o documento de entrada original.

Contador Público Certificado (CPA, por sus siglas en inglés)— Contadores que, al haber cumplido con los requisitos legales de un estado y haber sido registrados o autorizados para ejercer la contabilidad pública, el gobierno les permite llamarse a sí mismos contadores públicos certificados y utilizar las iniciales CPA después de sus nombres.

**Contaminante Ambiental**—Presencia de cualquier sustancia tangible o intangible que pueda degradar la propiedad, lo que da lugar a una disminución de las utilidades, o puede tener efecto sobre el valor. *Véase también* **Contaminante físico** y **Contaminante no físico**.



**Contaminante Físico**—Cualquier sustancia reconocida como peligrosa por la EPA o las autoridades locales o regionales. *Véase* **sustancias peligrosas**.

**Contaminante no Físico**—Reconocido como agente contaminante que no se compone de ninguna sustancia física, tangible.

Contenido cubico de una edificación—Espacio cúbico real contenido dentro de las superficies exteriores o los muros y sujetados entre las superficies exteriores del techo y seis pulgadas por debajo de las superficies acabadas de los pisos más bajos. Sinónimo de cubo del edificio, cubicación del edificio, contenido cubículo del edificio. Nota: Esta es la definición aprobada por el Instituto Americano de Arquitectos (American Institute of Architects). El Instituto ofrece la siguiente interpretación: La definición anterior requiere el cubo de buhardillas, pent-house, sótanos, fosos, pórticos cerrados, y otros anexos encerrados se incluyan como parte del cubo de la edificación. No incluye el cubo de los patios o de los tragaluces abiertos en la parte superior, o el cubo de las escaleras, cornisas, parapetos o pórticos abiertos o galerías exteriores. Se recomienda, sin embargo, que los pórticos cerrados y otros anexos de gran volumen se incluyan sólo si son de un tipo de construcción similar a la parte principal de la edificación. En el caso de las paredes medianeras, pisos y techos, las mediciones se deben hacer en el centro de la pared, piso o techo.

Contiguo—Compartir un límite de la propiedad; adyacente.

**Contorno**—Línea imaginaria en el terreno en la que todos los puntos se encuentran a la misma elevación por encima o por debajo de una superficie de referencia dada.

Contrato de arrendamiento del propietario—Véase Arrendamiento del propietario.

Contrato de Arrendamiento—La cantidad real del arrendamiento, por unidad de tiempo, que se especifica en el contrato (de arrendamiento). Para los contratos muy antiguos, el contrato de arrendamiento puede ser sustancialmente menor al que el alquiler de la propiedad generaría hoy. *Compárese con* Alquiler del mercado.

Contrato de compraventa de terrenos—Contrato ejecutorio para la compra de bienes inmuebles mediante el cual el título legal de la propiedad es retenido por el vendedor hasta que todas las condiciones establecidas en el contrato se cumplan; de uso general en la compra a plazos de bienes inmuebles. Véase también Contrato de escritura.

**Contrato de escritura**—Contrato de venta en el que el vendedor conserva la propiedad hasta que el comprador complete los pagos acordados para la propiedad. La venta no se registra hasta que el título pasa al comprador. *Véase también* **Contrato de compraventa de terrenos**.

**Contrato de pago a cuotas**—Contrato de compra en la que el pago se realiza a plazos prescritos que normalmente caduca si se presenta un incumplimiento.

Contrato, terrenos—Véase Contrato de compraventa de terrenos.

Contribuyente—1) Persona que paga un impuesto en primera instancia, independientemente de si él o ella finalmente asumen o transfieren dicho gravamen; en la ley se define de manera general para incluir a todas las personas que tienen la obligación de pagar un impuesto, ya sea que lo paguen, o no. 2) El término usado en un sentido figurado significa más o menos una mejora temporal que genera los suficientes ingresos para cubrir los impuestos y quizás algunos otros recargos del terreno. (Este término cuando se usa en el sentido anterior, debe ser colocado entre comillas).

**Control**—(1) Estación de control. (2) Coordenadas de una estación de control. (3) Una serie de estaciones de control. (4) Datos geométricos asociados con una serie de estaciones de control, tales como coordenadas, distancias, ángulos o direcciones, entre las estaciones de control. Es prácticamente equivalente, en este sentido, con el control básico.

**Controles Internos**—Elementos de un sistema para supervisar el rendimiento y garantizar la integridad, se emplean más habitualmente que las ediciones de procedimiento y se realizan, a menudo, de forma automática.

**Convenio**—Un convenio es una promesa redactada como acuerdo legal por escrito (como una escritura) que obliga a las partes a cumplir o abstenerse de ciertos actos. Una restricción de escritura es un tipo especial de pacto.



**Conversión**—Cambio de uso o titularidad particular de una propiedad, como la conversión de una gran residencia en oficinas.

## **Cooperativa de acciones**—Véase Cooperativa.

**Cooperativa**—entidad de negocios, por lo general una corporación, que tiene el título de bienes raíces y que otorga derechos de ocupación a sus accionistas a través de contratos de arrendamiento de propiedad o dispositivos similares. Un edificio de apartamentos de propiedad cooperativa es jurídicamente diferente de un edificio que consta de unidades de condominio. *Véase también* condominio e hipoteca colectiva.

**Coordenada Geodésica**—Uno de los conjuntos de coordenadas que designan a la ubicación de un punto con respecto al elipsoide de referencia y con respecto a los planos de la línea ecuatorial geodésica y un meridiano geodésico seleccionado.

Coordenada Geográfica—(1) Término inclusivo, que se utiliza para designar ya sea una coordenada geodésica o una coordenada astronómica. (2) El término también puede designar a una de un par de coordenadas que específica las distancias angulares de un punto desde un meridiano y desde el ecuador.

**Coordenadas estatales planares**—Coordenadas geográficas basadas en el sistema de coordenadas de planos del estado. *Véase* Sistema de coordenadas, planos del estado.

Coordenadas Geográficas—Ver Coordenadas Rectangulares.

**Coordenadas Rectangulares**—Sistema de descripción de superficies de terrenos en los cuales los límites se describen como líneas de punto en una cuadrícula de X y Y.

Coordenadas transversales de Mercator—Coordenadas geográficas basadas en una proyección transversal de Mercator, que por lo general se expresan en metros. Véase también Universal transversal de Mercator.

Coordenada—Un elemento de un conjunto de números N que designan la ubicación de un punto en el espacio dimensional N. Las coordenadas están casi siempre asociadas con los sistemas de coordenadas. Un sistema de coordenadas proporciona una manera fácil de encontrar el lugar designado por el conjunto de coor-

denadas, o para asignar un conjunto de coordenadas a un punto. Las coordenadas se dice que están en el sistema de coordenadas asociado. También es común hablar del punto asociado como en ese sistema de coordenadas.

Corporación Federal de Préstamos Hipotecarios para el Hogar o Freddie Mac (FHLM, por sus siglas en inglés)—Organización que facilita préstamos hipotecarios secundarios, para asociaciones de ahorro y crédito (préstamo), para aumentar la disponibilidad de financiamiento hipotecario residencial.

**Corporación, empresa extranjera**—Corporación constituida bajo las leyes de un estado que no sea el estado de referencia. Nota: El término estado, como se usa aquí, incluye cualquier país extranjero.

**Corporación, empresa nacional**—corporación organizada bajo las leyes del estado de referencia.

**Corporación**—Entidad legal (forma de organización empresarial) que opera bajo autorización de un estado en la forma de una escritura de constitución y estatutos.

**Correlación**—Fenómeno estadístico (y una técnica de estimación de su fuerza) mediante el cual el conocimiento de un hecho sobre una cosa implica un cierto conocimiento de un segundo hecho sobre esa cosa. Por ejemplo, ya que el volumen y el peso del agua están correlacionados, sabiendo que una cantidad de agua es un galón también significa saber que su peso es de ocho libras y un tercio. La correlación lineal, el tipo más frecuentemente encontrado, significa que un incremento en un factor en alguna proporción (por ejemplo, una duplicación) cambia el otro en la misma proporción. Este no es el caso con la correlación curvilínea, como la existente entre el radio y el área de un círculo, pese a que la correlación pueda ser muy fuerte en el sentido de que el conocimiento es un hecho que manifiesta exactamente el otro hecho. Estos son ejemplos de variables perfectamente correlacionadas o casi correlacionadas; más a menudo, la correlación es sólo parcial, por ejemplo, la correlación entre la edad y la altura de un niño. El coeficiente de correlación da la fuerza de la relación lineal entre las dos variables.

Correspondencia directa—Establece el valor basándose en una coincidencia directa con un activo idéntico, por ejemplo, la estimación del valor (ya sea al por menor o al por mayor) de los automóviles que utilizan el libro azul. Si el fabricante, el número del modelo, la edad, y los accesorios son conocidos, es fácil encontrar el valor del sujeto en los diversos libros azules de automóviles. Los ajustes se limitan a kilometraje y, más importante aún, la condición.

**Costo de adquisición**—El costo de adquisición utilizado en contabilidad para representar el precio de compra de un activo. Si se incluye la instalación y otros costos relacionados, se debe utilizar el término costo total de adquisición. *Véase también* valoración, en base al costo de adquisición.

**Costo de construcción**—Suma de los costos directos de materiales y mano de obra más los costos indirectos del contratista para construir una mejora.

Costo de mercancias vendidas (Costo de ventas)—(1) Al por menor: El costo total de los bienes vendidos durante un período contable dado se determina mediante la verificación de los costos de las facturas de los materiales comprados, sumando el valor del inventario en existencia al inicio del periodo fiscal, y restando el valor del inventario restante en existencia al final del período fiscal. (2) Producción: El costo de producción de los artículos vendidos, como las materias primas, mano de obra directa y gastos generales.

**Costo de oportunidad**—El principio de que el costo de un recurso para un uso es el valor del recurso en su mejor uso alternativo.

Costo de reemplazo o reposición con inmueble nuevo menos depreciación (RCNLD, por sus siglas en inglés)—En el método de costos, el costo de reemplazo nuevo menos la depreciación física irremediable.

Costo de reemplazo o reposición, costo de reemplazo o reposición con inmueble nuevo (RCN, por sus siglas en inglés)—El costo, incluyendo materiales, mano de obra y gastos generales que se incurriría en la construcción de una mejora que tendría la misma utilidad para el propietario que una mejora a la estructura existente, sin que necesariamente se reproduzca exactamente ninguna de las características del inmueble original. El concepto de costo de reemplazo o reposición elimina la totalidad de la obsolescencia funcional de los valores dados, por lo tanto, solamente deben restarse la depreciación física y la obsolescencia económica para obtener el costo de reemplazo como un inmueble nuevo menos depreciaciación (RCNLD, por sus siglas en inglés).

**Costo de remediación**—Costo estimado para corregir o reemplazar un componente o defecto dentro de una propiedad.

**Costo de Reparación**—Todos los gastos necesarios para reparar el deterioro.

**Costo de reproducción depreciada**—Costo de reproducción de una propiedad determinada, menos el monto estimado de la depreciación acumulada sobre tal inmueble. *Véase también* **el costo de reproducción nueva**.

Costo de Reproducción—Costo de reproducción de inmueble nuevo (RCM, por sus siglas en inglés)—El costo de construir un nuevo inmueble razonablemente idéntico (con las mismas características) al inmueble original, a excepción de la depreciación física, utilizando los mismos materiales, normas de construcción, diseño y calidad de mano de obra, calculado con base en los precios vigentes y asumiendo la competencia normal y las condiciones normales.

**Costo de tendencia**—Costo original ajustado a los niveles del precio actual a través de los índices de precios compuestos o individuales de los elementos que entran en dicho costo. Nota: El costo de tendencia debería aproximarse estrechamente al costo de reproducción, si los índices de precio están seleccionanos apropiadamente y bien establecidos.

**Costo del Capital**—Costo de oportunidad del capital. *Véase* **Tasa de rendimiento del capital**.

**Costo depreciable**—La cantidad de costo a recuperar o destinado a la pérdida de valor contable. Puede representar ya sea el costo total o el costo menos el valor residual estimado.

**Costo directo**—Costo que puede ser rastreado directamente a una unidad particular de salida, por ejemplo, el costo de la materia prima o de ciertos costos laborales. Nota: Un costo directo suele variar más o menos directamente con la salida de un número de unidades. Sinónimo de Costo de producción (prime cost). *Compárese con gastos generales*.

**Costo fijo**—Costo que es más o menos inevitable y continuo; que no varía con los niveles de producción, y que no se puede cambiar en el corto plazo. Sinónimo de tarifa fija *Compárese con* **gastos generales**.

Costo general—Costo que no es directamente atribuible a cualquier unidad de producción dada, por ejemplo, los salarios de los directivos, los intereses de la deuda financiada, y los impuestos prediales. A veces se denomina costo indirecto. Nota: Un gasto general no varía normalmente con una relación estrecha con las unidades de producción. Es imposible trazar una línea clara de demarcación entre los costos indirectos y directos, la diferencia es puramente una cuestión de grado, y cualquier clasificación de los gastos en estos dos grupos es necesariamente de algún modo arbitraria. *Lo opuesto a* **Costo directo**.

Costo histórico—El costo de un activo que no está ajustado a la inflación desde la fecha de compra, a diferencia del costo normal de reposición o de reproducción. Por lo general, es la base para la depreciación en la contabilidad, que tiene el requisito de que toda la información en los estados financieros se presente en términos de costo original del objeto para la entidad. También se le llama costo original.

**Costo Marginal**—Cambio en los costos totales de una empresa por unidad de cambio en su nivel de producción.

**Costo o valor de mercado**—Concepto de la contabilidad de inventario, que establece que el valor actual del inventario se basa en el más bajo costo histórico o precio de venta actual.

Costo original ajustado a la tendencia—Costo de construcción de una mejora en un momento determinado, ajustado para reflejar la inflación y la deflación, así como los cambios en los costos de construcción, entre ese momento, y la fecha de avalúo. (2) Método de estimación de costos mediante el cual se obtiene una estimación del costo de la reproducción de una estructura ajustando su costo original o histórico, con un factor de un índice de costos de construcción adecuado.

**Costo original**—Costo de adquisición de un inmueble por su propietario actual, más el costo de las adiciones y mejoras efectuadas por éste, si esos costos representan o no inversiones prudentes. También se le llama costo real y costo histórico.

Costo original—Véase Costo, original.

**Costo unitario**—Una pauta de valoración que expresa la relación entre el costo o valor de la propiedad y algunas unidades de medida, por ejemplo, el costo por pie cuadrado o por empleado.

Costo unitario—Véase Costo unitario.

**Costo**—El dinero gastado en la obtención de un objeto o la consecución de un objetivo, que se utiliza generalmente en el avalúo para significar el gasto, directo e indirecto, de la construcción de una mejora.

**Costos de Cierre**—Gastos y honorarios de liquidación incurridos en la transferencia de la propiedad que se pagan al finalizar una transacción de bienes raíces.

**Costos Indirectos**—(1) Gastos generales (*Véase* costo, gasto general). (2) Costos incurridos en la construcción fuera del sitio. Por ejemplo: las tasas, permisos, seguros y préstamos.

**Costos variables**—Costos de los recursos variables utilizados por una compañía, ya sea a corto o a largo plazo.

COV, por sus siglas en inglés—Véase Coeficiente de variación.

Crédito sobre el impuesto predial—Compensación contra el pago del impuesto predial u otro pago de impuestos para los contribuyentes que cumplen con ciertos criterios (por ejemplo, los inquilinos), o cuyas propiedades tienen ciertas características o son utilizadas con fines específicos (por ejemplo, reducción de la contaminación), una reducción directa en el pago de un impuesto en lugar de la Base imponible.

**Crédito**—Una reclamación de dinero o el valor de dinero susceptible de ejecución legal, ya sea debido o devengado y garantizado o no, por ejemplo, las cuentas por cobrar, pagarés, bonos, intereses devengados y alquileres, y los depósitos bancarios, más no las acciones corporativas.

**Cuadra, manzana**—Zona urbana, que por lo general consiste de varios lotes, encerrados en todos sus lados por la vía pública o por la vía pública y un río, una vía de paso ferrocarril, u otro límite más o menos permanente. A veces llamada Plaza.

**Cuadrícula**—(1) Red compuesta de dos familias de líneas de tal manera que un par de líneas, una de cada familia, se cruza en no más de dos puntos. (2) En geodesia, es una cuadrícula compuesta de dos conjuntos de líneas rectas, uniformemente espaciadas, que se cruzan en ángulo recto (derivado de un sistema cuadrado de coordenadas cartesianas).

**Cuartiles**—Valores que dividen una serie de datos en cuatro partes iguales cuando los datos se colocan en orden ascendente. El primer cuartil incluye el cuarto más bajo de los datos; el segundo cuartil, el segundo cuarto más bajo, y así sucesivamente.

**Cuarto de sección**—Subdivisión de una sección que contiene más o menos, 160 acres, descrita referenciando el punto central de la sección, es decir, NE + el norte y este del punto central.

Cuasi Alquiler—Véase Alquiler, económico.

**Cuenta de Gastos**—Documento contable, conservado para registrar gastos particulares.

**Cuenta**—El asentamiento de una clase de movimiento particular expresado en dinero efectuado en el libro de registros contables.

**Cuota de administración**—El valor que refleja los gastos de administración de la propiedad. La cuota de administración se suma a la tasa de riesgo, tasa de seguridad y tasa de iliquidez, para generar la tasa de retorno en el método de adición.

**Cuota de Tasación**—Valoración de propiedades una a la vez para el pago.

Curva de Profundidades—Véase Curva de profundidad.

**Curva de profundidad**—Un gráfico de los factores de profundidad que muestran las relaciones porcentuales estimadas entre los valores de pie de frente de un determinado lote y el valor de pie de frente de un lote de profundidad estándar de manera que la profundidad del lote dado varíe. Nota: Por lo general, la profundidad del lote proporcionado se representa en el eje x, y la relación de porcentaje entre el valor de pie de frente del lote dado y aquel de un lote de profundidad estándar en el eje y.

**Curva de Tipo Iowa**—Clasificación de las curvas de supervivencia por su forma matemática básica en tres familias de, 6, 7 y 5 curvas respectivamente, de ahí la denominación alternativa de 18 curvas de tipo Iowa. Las curvas de tipo supervivencia se utilizan para suavizar las curvas de supervivencia originales, y ayudar a determinar la vida útil probable de las unidades individuales, y como un medio para verificar la adecuación del saldo de la reserva de depreciación, o de la estimación de un factor de ajuste en el procedimiento de valuación.

**Curva Zangerle**—Gráfico de influencia de una esquina ideado por John A. Zangerle que indica el porcentaje de valor de la calle lateral que se añadirá como influencia de esquina al valor del lote calculado como lote interior con frente hacia la calle principal, aplicable a toda fachada con frente a la calle principal. *Compárese con* **Regla Bernard**.

Curvas de supervivencia—En el análisis de la depreciación, es un método para estimar la la vida útil probable de propiedades de unidades y la vida útil promedio probable de un grupo de propiedades a partir de la experiencia adquirida; indica el procentaje del bien o activo (en unidades físicas o dólares) que sobrepasa las edades (generalmente en años) de cero a la máxima vida útil. Véase también Curva tipo lowa.

Curvas tipo sobreviviente—Véase curva de sobrevivientes; curva de tipo lowa.

## D

**Dato (geodésico)**—(1) Superficie de referencia que consiste de cinco cantidades: la latitud y longitud de un punto inicial, el acimut de una línea desde este punto y dos constantes necesarias para definir el esferoide de referencia; la base para el cálculo de los estudios de control horizontal, en los que la curvatura de la tierra es tomada en consideración (nivelación). (2) Superficie nivelada que hace referencia a elevaciones, que por lo general, pero no siempre, significa nivel del mar.

**Datos complementarios**—Información secundaria utilizada para definir el área de interés, por ejemplo, datos topográficos, administrativos o geológicos. Los datos complementarios pueden ser digitalizados y fusionados con las imágenes de los datos primarios para facilitar el análisis.

**Datos Contínuos**—Datos que pueden tomar cualquier valor en un intervalo dado. A menudo se basan en las mediciones (por ejemplo, el tamaño del lote). Los datos cuantitativos y los datos continuos pueden ser considerados como sinónimos.

**Datos cualitativos**—Datos que pertenecen a la naturaleza subjetiva de alguna variable de interés. Por ejemplo, la panorámica, protección contra incendios, calidad o sitio/ubicación.

**Datos de Suelo**—información concerniente al estado actual de las condiciones del terreno en el momento de un sobrevuelo de detección.

**Datos de Venta**—(1) Información sobre la naturaleza de una transacción, el precio de venta y las características de una propiedad a partir de la fecha de venta. (2) Los elementos de información necesarios para cada propiedad para algún fin, tal como el avalúo de las propiedades por el método de comparación de ventas directas.

**Datos Digitales**—Son datos que son mostrados, registrados o almacenados en notación binaria.

**Datos discretos**—Los datos discretos son los elementos cualitativos que tienen tres o más valores predefinidos (por ejemplo, la topografía: Nivel, balanceo o pendiente).

**Datos Objetivos**—Los datos objetivos son variables para las cuales se puede verificar el valor correcto. Los ejemplos incluyen zonificación, lote de esquina (sí o no), superficie del terreno y pie de fachada.

**Datos subjetivos**—Los datos subjetivos son elementos cuyo valor correcto es un asunto de criterio y más difícil de verificar. Los ejemplos incluyen tipo de construcción, condiciones, año en que efectivamente se hizo la construcción, conveniencia de vecindario y la vista.

**Datos**—Información que se expresa en diferentes formas. Datos es el término generalmente utilizado para conjuntos de cifras, códigos y símbolos, e información es el término para los datos significativos. Datos es el plural de dato, un elemento del conjunto de datos.

**Deber Ministerial**—Deber prescrito por ley que puede cumplirse sin la aplicación del criterio o juicio oficial.

Deber, ministerial—Véase deber ministerial.

**Débito**—Es una entrada o registro contable, que registra la creación o adición de un activo o un gasto, o la reducción o eliminación de una obligación, cuenta de valoración de crédito, o elemento del valor neto de los ingresos.

**Declaración de Fideicomiso**—Reconocimiento escrito del legítimo titular de la propiedad especificando que ésta es mantenida en fideicomiso en beneficio de otra parte.

**Declaración de restricciones**—Conjunto de restricciones registradas, que se aplica a un zona específica o subdivisión.

**Declaración Jurada**—La forma escrita de una declaración prestada bajo juramento o declaración solemne.

**Declaración**—Término usado ocasionalmente para designar una lista de propiedades presentada por el contribuyente.

**Decreto**—Un estatuto o ley que promulga una norma del órgano legislativo de un condado o corporación municipal.

**Deficiencia**—Incapacidad de una propiedad de generar un rendimiento razonable sobre el valor de la tierra y el costo de reproducción de las mejoras (depreciación física menos acumulada), debido a su falta de capacidad.

**Demanda**—El monto de un bien o servicio que se puede comprar a precios diferentes durante un período determinado.

**Demografía**—Características de las poblaciones humanas. Por ejemplo, el tamaño, la densidad, y la distribución.

**Denominador**—En una fracción, es el número por el que otro número (el numerador) es dividido. Por ejemplo, el denominador de 3/4 es 4.

**Densidad**—Es el número total de elementos específicos presentes en una unidad designada del área.

**Deposición**—Exposición o declaración llevada a cabo bajo juramento fuera del tribunal mediante la cual una de las partes le formula preguntas a la otra, o a un testigo de la otra parte.

**Depósito, prenda**—Operación en la que un bien mueble es entregado por su propietario (el depositante) a una segunda parte (el depositario) en cuya posesión se pone la custodia o para algún otro propósito temporal o uso sin la intención de que el título pase a la segunda parte.

**Depreciación acelerada**—Término de contabilidad que implica un método para acumular mayores gastos por amortización en los primeros años de la vida de una propiedad y menos en los últimos años de acuerdo con una fórmula establecida.

**Depreciación acumulada**—(1) El monto de la amortización, de cualquier y de todas las fuentes, que afecta el valor de la propiedad en cuestión en la fecha efectiva del avalúo. (2) En la contabilidad, la cantidad reservada cada año o acumulada hasta la fecha en el sistema contable para la sustitución de una edificación u otro activo. Cuando la amortización se registra en una cantidad en dólares, ésta puede ser deducible del valor total de las instalaciones o de la inversión para llegar a la tarifa base de los servicios públicos.

**Depreciación contable**—Un término de contabilidad que se refiere a las acumulaciones totales registradas en los libros del dueño de la propiedad que resumen los gastos sistemáticos y periódicos cargados a la amortización de la inversión de bienes de vida limitada sobre la duración estimada.

**Depreciación económica**—Depreciación debida ya sea a (a) un aumento de la oferta de la propiedad en cuestión o (b) una reducción en la demanda monetaria para propiedades del tipo en cuestión, no acompañada por cambios en la demanda de tales propiedades a otras propiedades y/o servicios personales (preferenciales). (2) devaluación de cualquier índole, distinta a la depreciación física. Nota: La depresión se acompaña de una devaluación económica del tipo indicado en el aparte 1 (b), debido a una desvalorización general del poder adquisitivo. Las depresiones se acompañan también de obsolescencia debido a cambios en la distribución relativa del poder adquisitivo. *Compárese con* **Depreciación física**; **obsolescencia**.

**Depreciación estructural**—Sinónimo del término preferido: Depreciación física.

**Depreciación física**—Amortización surgida exclusivamente como consecuencia de una baja condición física de la propiedad o un acortamiento de la duración como resultado de su uso común, el abuso y el efecto de los elementos.

**Depreciación funcional**—Sinónimo del término preferido: obsolescencia.

**Depreciación observada**—La suma total de la amortización, manifestada como porcentaje del precio original o de reproducción nueva, estimada sobre la base de una inspección efectiva del bien.

Depreciación por método de anualidades—Método de amortización del costo de una propiedad durante el periodo de su vida útil estimada que comprende: (a) débitos anuales iguales al gasto de amortización, cada uno siendo igual en cantidad a una anualidad en la que se podría adquirir por el precio de la propiedad (menos el valor actual de cualquier valor residual anticipado) y que tendría una duración igual a la vida útil estimada de la propiedad; (b) la disminución de los créditos anuales de los intereses devengados, cada uno de los cuales es igual a una tasa estimada de retorno del valor de la depreciación de la propiedad en libros en ese momento. Y (c) el aumento de los créditos anuales en la reserva para amortización, cada uno de los cuales es igual a la diferencia entre la cantidad debitada a la depreciación y el monto acreditado a los intereses devengados. Nota: Por ejemplo, tome una propiedad cuyo costo es de \$ 1.000 y tiene una vida útil prevista de diez años. Usando las tablas de anualidades se puede determinar que una anualidad de diez años de 135,87 dólares se puede comprar por \$ 1.000, asumiendo una tasa de interés del 6 por ciento. Para el primer año, el cargo a gastos de amortización es de \$ 135.87, el crédito a los intereses devengados es de \$ 60.00, y el crédito a la reserva de depreciación es \$ 75.87. Para el segundo año, el cargo de los gastos de amortización es de \$ 135.87, el crédito a los intereses devengados es de \$55.45, y el crédito a la reserva de depreciación es de \$80.42.

Depreciación por método de línea recta—Método que consta en cancelar el costo de una propiedad a lo largo de su período de su vida útil estimada a través de tasas anuales iguales, la suma de las cuales es igual al costo original de la propiedad menos cualquier valor residual anticipado al final de su vida útil estimada.

Depreciación por método de unidad de producción—Método que consta en cancelar el costo de una propiedad a lo largo de su período de su vida útil estimada. Dicha vida útil se mide en términos de unidades de producción en lugar de en años, mediante cargos periódicos medidos por el número de unidades producidas durante el periodo, y se estima que la suma de dichos cargos se aproxime al costo original de la máquina menos cualquier valor residual anticipado al final de su vida útil prevista.

**Depreciación remediable**—Es esa parte de la amortización que puede revertirse mediante la corrección del mantenimiento diferido y con remodelación, para aliviar la obsolescencia funcional. *Ver también* **Costo de remedicación**.

**Depreciación, amortización contable—**Véase **Depreciación,** amortización contable.

**Depreciación**—La pérdida del valor de un objeto con respecto a su valor de reposición nuevo, el costo de la reproducción nueva o el costo original, sea cual sea la causa de la pérdida del valor. La amortización a veces se subdivide en tres tipos: el deterioro físico (desgaste), obsolescencia funcional (diseño sub-óptimo a la luz de las tecnologías o los gustos actuales), y la obsolescencia económica (mala ubicación o la desvalorización radical de la demanda del producto).

Derecho (Cesión de derecho, derecho adquirido)—Derechos de propiedad de una persona sobre una propiedad. La posesión total se denomina derecho de dominio simple. Es posible vender (traspasar) y poseer por separado los componentes de los intereses, tales como los derechos minerales y los derechos aéreos, que componen la cuota de interés. Véase también Conjunto de derechos.

Derecho al agua—Derecho al suministro de agua.

**Derecho al aire**—Derecho a usar y ocupar el espacio que yace sobre una elevación establecida, o a ciertas distancias por encima de la superficie de la tierra, junto con los espacios determinados en las superficies para el apoyo de las estructuras; por ejemplo, los derechos concedidos por los ferrocarriles para construir encima de sus derechos de vía.

**Derecho de acceso**—El derecho a entrar y salir de una propiedad por una carretera o calle existente. *Véase también* **conjunto de derechos**.

**Derecho de Expropiación**—Derecho por el cual un gobierno soberano, o alguna persona que actúe en su nombre y bajo su autoridad, podrá adquirir propiedad privada para uso público o casi público mediante el pago de una indemnización razonable, pero sin el consentimiento del propietario. *Véase también* **Expropiación**.

Derecho de rescate—Derecho reconocido por un tribunal de equidad, en el que se permite que una persona que haya pignorado el título legal de una propiedad como respaldo a una obligación, luego de la morosidad de esa obligación, mantenga la posesión de la propiedad por el tiempo que estipule la ley o el tribunal, y readquiera el título legal de la propiedad cuando haya cumplido con la obligación dentro de ese periodo.

**Derecho de retención, embargo**—(1) El derecho legal de tomar o retener los bienes de un deudor como medio de pago o garantía prendaria de una deuda. (2) Cualquier retención legal o reclamación, ya sea que surja de manera voluntaria o por cumplimiento de la ley, que el acreedor haga sobre toda o parte de la propiedad perteneciente a una persona que haya contraído una deuda con él. *Compárese con* **Hipoteca**.

Derecho de tenencia—(1) El derecho de una persona sobre un bien derivado de una relación física con dicho bien, cuya naturaleza le confiere un grado de control físico sobre el mismo, conjuntamente con el fin de ejercer un control que impida que el público en general lo utilice. (2) El derecho a ocupar y utilizar cualquier beneficio de una propiedad transferida bajo contrato de arrendamiento, licencia, permiso, concesión, o cualquier otro contrato. (3) un derecho privado sujeto a impuestos sobre una propiedad pública exenta de impuestos, por ejemplo, una estación de servicio en una base militar federal. La valoración de este derecho plantea problemas complejos de valoración. Entre los problemas se encuentran el de si la titularidad o el uso están exentos, si la parcela debe dividirse, y si el alquiler del mercado es diferente al del contrato de alquiler.

**Derecho de usufructo**—Beneficio resultante de la propiedad en equidad de un bien a diferencia de la propiedad legal, por ejemplo, el derecho de los beneficiarios de un fideicomiso.



**Derecho de vía, derecho de paso**—(1) Una servidumbre que consiste de un derecho de paso por la finca del fundo sirviente (preferido). (2) Por extensión, la franja de terreno atravesada por un ferrocarril o servicios públicos, ya sean propiedad de la compañía del ferrocarril o del servicio público o en uso bajo contrato de servidumbre.

**Derecho litoral**—Cualquier derecho anexo a una parcela que corresponda al agua estancada que bordee dicha parcela. *Compárese con* **Derecho, ribereño** 

**Derecho ribereño**—Cualquier derecho anexo a una parcela que corresponda al flujo de agua bordeando o fluyendo sobre la parcela; por ejemplo, el derecho al flujo natural sin obstrucciones por controles artificiales o barreras, a la libertad frente a la contaminación irrazonable, de acceso al agua, de acrecentamiento. Derecho, litoral; Derecho, agua.

Derecho, posesorio—Véase Derecho posesorio.

**Derechos aéreos**—El derecho a usar el espacio de aire sobre la superficie de bienes raices.

**Derechos de autor**—Derecho exclusivo concedido por un gobierno por un período limitado a un autor, compositor, diseñador o similares, o sus herederos, legatarios o beneficiarios para reproducir, publicar y vender copias de una obra literaria o artística originales.

**Derechos de propiedad—***Véase* **conjunto de derechos**.

**Derechos de Propiedad**—*Véase* **conjunto de derechos**.

**Derechos Divididos**—Derechos de propiedad que se han dividido entre varios propietarios en asociaciones, tenencia conjunta, tenencia en común, y las unidades de tiempo compartido.

**Derechos Mineros**—Derecho a extraer minerales, petróleo u otros minerales de una propiedad.

**Derechos separados**—Derechos de propiedad que se han separado mediante escrituras, tales como el aire, los minerales, el agua y los derechos de arrendamiento.

**Desarrollo de sitio**—Mejoras realizadas en un terreno (por ejemplo, nivelación, instalación de servicios públicos, carreteras, y bordillos) antes de iniciar la construcción de una edificación.

**Descripción legal**—Delimitación de las dimensiones, límites y características pertinentes de una parcela de la propiedad, que sirven para identificar la parcela para todos los efectos de ley. La descripción puede ser con palabras o códigos, tales como medidas y límites o coordenadas (*Véase* Sistema de coordenadas). Para un lote subdividido, la descripción legal probablemente incluye los números de lote y de bloque y el nombre de la subdivisión.

Descripción—Véase descripción legal.

**Descubrimiento (de pruebas)**—(1) El proceso por el cual el perito valuador identifica todas las propiedades gravables en la jurisdicción y se asegura de que están incluidas en la lista de avalúos. (2) Parte de la preparación del juicio de un abogado en la que los testigos de la otra parte responden preguntas.

**Descuento por pronto pago**—Descuento de un monto facturado si se paga en un plazo determinado.

**Descuento**—Proceso de estimación del valor presente de un elemento anticipado de ingreso o gasto, determinando la cantidad de dinero que, si ha sido invertido inmediatamente y autorizado a acumularse sobre el interés compuesto, será exactamente equivalente al elemento anticipado de ingreso o gasto en el momento en que se convierta en un saldo vencido. Nota: por ejemplo, el valor de \$100 adeudado a tres años, suponiendo una tasa de descuento del 6 por ciento, es de \$ 100/1.063 = 83,96 dólares, el valor de una anualidad perpetua de \$ 100 es \$ 100/1.06 + 100/1.062 + 100/1.063 + ... = \$ <math>100/1.06 = 100/1.06 = 100/1.06 = 100/1.063 =

**Deseconomías Externas**—Situación que provoca que los precios de los recursos se eleven para cierta compañía en particular, debido a factores externos a esta.

**Desplazamiento del relieve**—Diferencia en la posición de un punto por encima o por debajo del dato, con respecto a la posición del dato de ese punto, debido a la perspectiva de una fotografía aérea. El desplazamiento del relieve es radial desde el centro de la foto. En la fotografía perfectamente vertical, el desplazamiento del relieve es radial desde el punto principal de la fotografía.

Desviación absoluta promedio—Véase Desviación media.

Desviación estándar—Estadística calculada a partir de un conjunto de números restando la media de cada valor y cuadrando los residuos, sumando todos los cuadrados, dividiendo por el tamaño de la muestra menos uno y tomando la raíz cuadrada del resultado. Cuando los datos se distribuyen normalmente, se puede calcular el porcentaje de observaciones dentro de cualquier número de desviaciones estándares de la media de las tablas de probabilidad normales. Cuando los datos no se distribuyen normalmente, la desviación estándar es menos significativa, y habría que proceder con cautela.

**Desviación media o desviación promedio**—La media aritmética de las desviaciones absolutas de un conjunto de datos de una medida de tendencia central, como la mediana. Generalmente se sobreentienden tomando los valores absolutos sin que sea necesario establecerlos. La desviación media de los números 4, 6, y 10 de su mediana (6) es  $(2 + 0 + 4) \div 2 = 3$ . La desviación media se utiliza en el cálculo del coeficiente de dispersión (COD).

**Desviacion mediana absoluta**—La mediana de las desviaciones absolutas de la mediana. En una distribución simétrica, la medida se aproxima a la mitad del rango intercuartil.

**Desviación porcentual de una media**—La media del desvío porcentual medio absoluto de la media; se calcula diviendo el desvío medio absoluto por una centésima parte de la mediana.

**Detección térmica infrarroja**—Técnicas de escaneo lineal, utilizando escáneres infrarrojos con detectores. Por lo general, se obtiene la imagen a partir de porciones seleccionadas de la región de 3 a 14 micras del espectro.

**Detección y localización por Ondas Luminosas (LIDAR, por sus siglas en inglés)**—Sistema aéreo de recolección que utiliza un sensor de barrido láser infrarrojo que compuesto por un receptor, un sistema de posicionamiento global (GPS) y un sistema de navegación inercial (INS) unidos para obtener los valores de las coordenadas geoespaciales x, y, y z de los puntos de la superficie del suelo. Estos datos pueden ser utilizados para desarrollar modelos digitales muy precisos de elevación, superficie y terreno. Estos modelos pueden formar la base para el análisis de ortoimágenes y el análisis geoespacial.

**Deterioro Físico**—Una de las causas de depreciación, se trata de una pérdida en el valor debido al desgaste normal por las fuerzas de la naturaleza.

Deterioro—El deterioro de la condición.

**Deuda a largo plazo**—Saldo pendiente de pago de los pagarés, bonos y otros títulos de deuda por pagar un año después de la fecha de emisión más el descuento de la deuda pendiente de amortizar, el costo de la deuda y cualquier deuda a largo plazo readquirida.

Deuda—En el uso general, deuda es dinero prestado.

**Deudor Hipotecario**—Persona que pide prestado dinero en una transacción hipotecaria.

**Diagrama de Flujo**—Cualquier número de tipos de descripciones gráficas de un algoritmo, que muestran las operaciones, flujo de datos, equipos, etc.

Diagrama de Gantt—Un tipo de gráfico de barras que se utiliza en la gestión de proyectos. Cada elemento (tarea) de un proyecto está representado por una barra horizontal. Las barras se colocan en el cuadro de acuerdo con una escala de tiempo. El extremo izquierdo de cada barra indica cuando debe comenzar la tarea. La longitud de cada barra indica la duración de la tarea. El extremo derecho de cada barra indica cuando debe terminarse la tarea.

Diferencial relativo al precio (PRD, por sus siglas en inglés)—La media dividida por la media ponderada. La estadística tiene una leve inclinación hacia arriba. Los diferenciales relacionados con los precios por encima de 1.03 tienden a indicar una regresividad del avalúo; los diferenciales relaciondos con los precios por debajo de 0.98 tienden a indicar una progresividad del avalúo.

**Digitalización**—(1) El proceso de conversión de la información espacial, compilada originalmente en materiales ortográficos o mapas base, en formato digital para su incorporación a un sistema de información geográfica. (2) Hacer referencia a los puntos de control terrestre o líneas en una imagen obtenida por teledetección.

**Digitalizador**—Dispositivo usado para escanear una imagen y convertirla en elementos gráficos numéricos.

**Digito, cifra de control**—Dígito adicional utilizado para realizar una comprobación. Por ejemplo, al usar X y 0 para indicar ya sea divisibilidad o no divisibilidad por 2 daría como resultado la secuencia de los números 1, 2, 3, 4 siendo representadas como 10, 2X, 30, 4X. Los sistemas informáticos tienen por lo general una serie de estos controles incorporados para garantizar que la máquina no haya cometido errores en la escritura o la lectura de datos, o que el responsable de la entrada de datos no haya traspuesto cifras o haya dejado registros por fuera, etc.

**Dirección**—(1) Una ubicación, expresada en términos de un sistema de referencia espacial convencional, en el que se pueden encontrar una propiedad o persona. (2) En un archivo de computadora, una coyuntura específica de circuitos en la maquinaria del computador en la que la información se almacena en forma de polaridades magnéticas. (3) El nombre que un programador utiliza para referirse a esa coyuntura. Nota: En el caso de un archivo de información legible para las personas, hay que establecer reglas acerca de cuándo y cómo registrar varias direcciones pertinentes, incluida la dirección del sitio, la dirección del propietario y la dirección del acreedor hipotecario.

**Dispersión**—Grado en que los datos se distribuyen ya sea firmemente o libremente alrededor de una medida de tendencia central. Las medidas de dispersión incluyen la desviación media, el coeficiente de dispersión, el coeficiente de variación, el intervalo, y la desviación estándar.

**Distancia Focal**—La distancia medida a lo largo del eje de la lente desde el punto nodal posterior de la lente de la cámara al plano promedio de mejor definición, en todo el campo utilizado en la cámara aérea.

**Distorsión**—Cualquier cambio en la posición de una imagen en una fotografía que altera las características de la perspectiva en la fotografía. Las causas de la distorsión de la imagen incluyen la aberración del lente, la contracción diferencial de la película o el papel, y el movimiento de la película o de la cámara.

**Distribución de frecuencia**—Tabla que muestra el número o porcentaje de observaciones que sobrecaen en los límites de un conjunto de clases dado. Usado en estudios de proporción para resumir la distribución de las proporciones individuales. *Véase también* **Clase; Histograma**; *y* **Modo**.

**Distribución** normal—Una distribución teórica aproximada a menudo a situaciones de la vida real. Es simétrica y con forma de campana; 68 por ciento de las observaciones ocurren dentro de una desviación estándar de la media y el 95 por ciento dentro de dos desviaciones estándar.

**Distribución por abstracción**—Un método para dividir el valor total de la propiedad en los elementos de terreno y mejora. El tasador calcula el costo de reemplazo nuevo, resta una cantidad apropiada de la depreciación, y resta el resto del valor de la propiedad entera para estimar el valor de la tierra.

**Distrito catastral**—El área administrativa en la que el funcionario o entidad pública responsable del avalúo catastral original tiene jurisdicción. Nota: El distrito catastral local suele ser colindante con un condado, municipio o ciudad, pero para algunos tipos de propiedad, el propio estado puede ser el distrito catastral.

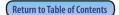
**Distrito fiscal**—(1) En general, un estado o cualquier subdivisión política que tiene la competencia para recaudar impuestos. (2) En lo que respecta a los impuestos a la propiedad, cualquier zona, ya sea adyacente o que se encuentre dentro de un estado o subdivisión política, en el que la ley exige que la tasa de gravamen impuesta por ese estado o subdivisión política sea uniforme para las propiedades de la misma clase.

**Dividendo, patrimonio, capital neto**—Sinónimo de flujo de efectivo antes de impuestos.

**Dividendos**—Ganancias de los ingresos invertidos en acciones.

División—Véase propiedad dividida.

Doble tributación—En general, cuando una misma entidad o dependencia gubernamental ejercitan su facultad tributaria y gravan un mismo ingreso o fuente de ingresos, o ambos, dos veces, en un mismo período fiscal. Nota: Los tribunales generalmente reconocen la existencia de doble tributación cuando una misma entidad o dependencia gubernamental, grava un mismo objeto, dos veces en el mismo periodo fiscal. Los economistas adicionalmente reconocen la doble tributación cuando se gravan tanto el patrimonio, como los bienes intengibles representativos; cuando se grava tanto la propiedad, como los ingresos generados por la propiedad,



y cuando se gravan los ingresos de una corporación y luego se grava a los accionistas cuando se reparten los dividendos. La doble tributación no es necesariamente inapropiada o ilícita, y solo es censurable cuando es discriminatoria.

**Documentos de traspaso de bienes raíces**—Los distintos tipos de escrituras mediante las cuales se traspasa un bien inmueble. *Compárese con* **Traspasos**.

Domicilio social—Véase Sede principal, domicilio social.

**Domicilio**—Localidad particular en la que una persona considera legalmente que tiene su verdadero hogar o lugar de residencia. Nota: Una persona siempre tiene un, y sólo un, domicilio. El domicilio en un lugar no se pierde hasta que un nuevo domicilio se establece en otro lugar. En caso de que uno tenga más de un lugar de residencia, el domicilio se determina con referencia a la actitud de uno y no de acuerdo con la propia presencia física en uno u otro de esos lugares. *Compárese con* **Residencia**.

Dueño, propietario—Sinónimo de Arrendador.

# F

**Economías Externas**—Fuerzas ajenas a las actividades de una solo empresa, que causa que los precios de los recursos caigan.

**Edad actual**—El número de años transcurridos desde la finalización de una obra de mejora; también denominada como edad histórica o la edad cronológica.

**Edad Cronológica**—Número de años transcurridos desde la edificación original de una estructura. Entre sus sinónimos podemos encontrar: Edad Real y Edad Histórica. *Compárese con* **Edad Efectiva**.

**Edad efectiva**—La edad típica de una estructura equivalente a aquella en cuestión, con respecto a su utilidad y condición, así como su fecha de avalúo. Conocer la edad efectiva de una estructura vieja y rehabilitada o de una edificación con mantenimiento diferido sustancial, es generalmente más importante para establecer el valor que para conocer la edad cronológica.

**Edad histórica**—Número de años transcurridos desde la edificación de una estructura original. Los sinónimos son edad real y l edad cronológica. *Véase*, **Costo**, **original**.

Edad—Ver edad cronológica; vida útil, edad efectiva y edad histórica.

Edición de datos—Proceso de estudio de los datos registrados para asegurar que cada elemento de éstos sea razonable y consistente con otros datos documentados para el mismo fin, tal como una parcela del inmueble. La edición de datos, que puede ser realizada por personas o por el computador, es esencialmente un proceso mecánico, diferente a la verificación de la exactitud de la información registrada llamando o escribiéndole a los propietarios.

**Edición de procedimientos**—Una auditoría o revisión de las operaciones, con el objetivo de descubrir las prácticas erróneas e ineficientes.

Edición—Véase Edición de datos y Edición procesal.

Edificaciones ecológicas—Edificaciones que incorporan prácticas que se dice ayudan al cuidado del medioambiente, reducen el consumo y costos de energía mediante un diseño energéticamente eficiente, contribuyendo a un ambiente más sano y agradable para los ocupantes, a aumentar la productividad y experimentar un alquiler más rápido a una tasa más favorable para el arrendador.

Efectivo antes de impuestos—Véase Flujo de caja.

**Efecto Doppler**—Diferencia de frecuencia de radiación entre la recibida en un punto y su origen, cuando el observador y fuente se están moviendo el uno con respecto a la otra.

**Efectos personales**—Los efectos personales son artículos de propiedad personal tangible que una persona normalmente lleva, transporta o utiliza en actividades que no implican la generación de ingresos.

**Egreso**—una salida o medio de salida.

**Ejecución hipotecaria**—Proceso legal por el cual se impone un embargo sobre una propiedad.

Elasticidad del impuesto—Véase elasticidad.



**Elevación**—Distancia de un punto por encima de una superficie especifica de potencial constante, la distancia se mide a lo largo de la dirección de la gravedad entre el punto y la superficie.

**Elipsoide**—Superficie cerrada cuyas secciones planas son o elipses o círculos.

**Embargo, secuestro**—Incautación de una propiedad mediante una orden judicial.

**Emblements**—Derechos del arrendatario a su cosecha-Cosecha anual

**Empresa comercial**—Organización comercial, industrial o de servicios que ejerce una actividad económica.

**Empresa Unipersonal**—Capital propio de una empresa comercial que pertenece en su totalidad a un individuo.

**Empresario**—Aquel que asume los riesgos y la gestión de una compañía o negocio.

En línea—Véase interactivo

**Enajenación**—El acto de transferidad el derecho de propiedad a otro.

**Enmienda**—Un cambio para corregir un error o modificar parte de un convenio sin cambiar la idea de capital.

**Enseres domésticos**—Los enseres domésticos son muebles, electrodomésticos, utensilios de cocina, y otros bienes muebles tangibles utilizados principalmente dentro o alrededor de la residencia por los residentes y sus huéspedes.

Entradas—Véase Factores de producción.

**EPA**—Agencia de Protección Ambiental de Estados Unidos (EPA, por sus siglas en inglés).

**Equidad del avalúo catastral**—El nivel de consistencia existente entre los avalúos y el valor del mercado.

**Equidad**—(1) En un avalúo catastral, el punto hasta el cual, los avalúos guardan una relación consistente con el valor del mercado. Las medidas incluyen el coeficiente de dispersión, el coeficiente de variación, y la diferencia relativa al precio. *Véase también*,

**Inequidad Horizontal** e **Inequidad Vertical**. (2) En el uso popular, es un sinónimo de equidad fiscal. (3) En propiedad, el valor neto de la propiedad después que se han restado gravámenes y otros cargos.

#### **Equidad**—*Ver* **Equidad**.

**Equilibrio de precios**—En un período determinado, es el precio al cual la cantidad de compradores es exactamente igual a la cantidad de vendedores que quieren vender.

**Equilibrio general**—Equilibrio simultáneo de todas las unidades económicas individuales de la economía. Implica una condición en la que los consumidores maximizan su bienestar, dados sus ingresos, los productores maximizan sus beneficios, y los recursos se emplean en sus usos más productivos.

**Equilibrio parcial**—Equilibrio de unidades económicas individuales o subdivisiones de la economía en vista de las restricciones impuestas al exterior de la unidad.

**Equilibrio**—Estado de reposo alcanzado por un balance de las fuerzas que impulsan el cambio. Se dice que un mercado está en equilibrio cuando se usan los factores de producción en la elaboración de una variedad de bienes de consumo que maximizan el bienestar del consumidor.

**Equipos fuera de línea**—Maquinaria informática que no está bajo el control directo de la unidad central de procesamiento de la computadora.

**Error de muestreo**—El error reflejado en las estadísticas de proporción que resulta exclusivamente del hecho de haber utilizado una muestra de la población en vez de un censo de la población.

Error estándar de la estimación (SEE, por sus siglas en inglés)— Expresión para la desviación estándar de los valores observados de la línea de regresión; así este proporciona una estimación de la variable que probablemente se encuentre al proyectar con la ecuación de regresión.

**Error estándar**—Medida de precisión de la medida de tendencia central; cuanto menor sea el error estándar, más confiable será la medida de tendencia central. Los errores estándar se utilizan para calcular un intervalo de confianza de promedio aritmético y promedio ponderado.

**Error**—Diferencia entre el valor real de una variable y el valor esperado de la variable, exclusiva de problemas de muestreo. Los errores pueden ser positivos o negativos, aunque en el discurso común se toma el valor absoluto de los errores que a veces implícita. En el análisis de regresión múltiple, el término error se utiliza a menudo libremente para significar residual.

**Errores ajenos al muestreo**—Error que se refleja en las estadísticas de estudio de la relación de todas las fuentes diferente a los errores ajenos al muestreo. Aunque los errores ajenos al muestreo son inevitables debido a las ineficiencias propias de los mercados de bienes raíces, las imperfecciones del proceso de avalúo y las imperfecciones en la realización de los estudios de relación, deben tomar las medidas prácticas posibles para minimizar los errores ajenos al muestreo en los estudios de relación.

Escala de medición de distancia euclidiana—Medida de distancia en línea recta entre dos puntos. En la valoración de la propiedad, se utiliza para encontrar el vecino más cercano o propiedad similar sobre la base de un índice de disimilitud entre la ubicación de la propiedad o los atributos. Cuando se utiliza la selección multivariante, el cuadrado de la diferencia se divide por la desviación estándar de la variable con el fin de normalizar las diferencias. Véase también Escala de medicion de Minkowski.

**Escala**—Relación de reducción que caracteriza a un mapa específico. Se dice que relación de 1:100, por ejemplo, es una escala mayor que la de 1:1.

**Escáner aerotransportado**—Un escáner diseñado para el uso en aeronaves y naves espaciales al cual la marcha hacia adelante del vehículo le proporciona una cobertura normal a la dirección escaneo.

**Escáner infrarrojo**—Instrumento para la obtención de imágenes térmicas infrarrojas a través de técnicas de escaneo lineal.

**Escáner Multiespectral**—Un sistema de imágenes no fotográficas que utiliza un espejo giratorio y un paquete de sensores de fibra óptica. El espejo barre de lado a lado y registra secuencialmente valores de brillo (es decir, la intensidad de la señal) en cinta mag-

nética para píxeles sucesivos, una franja a la vez. El movimiento hacia adelante de la plataforma del sensor lleva el instrumento a una posición a lo largo de la ruta orbital donde una franja adyacente puede reflejarse.

**Escáner**—(1) Sistema de proyección de imagen óptico-mecánico en el cual un espejo giratorio u oscilante barre el campo de visión instantánea del detector en el terreno. (2) Un dispositivo digital de captura y codificación de imágenes en los archivos de computadora.

**Escena**—Área de terreno que está cubierta por una imagen o fotografía.

Escritura de compraventa—una escritura de compraventa reafirma, de forma implícita o explícita, la propiedad del otorgante sobre la propiedad cedida, pero no ofrece ninguna garantía para defender el título. Proporciona al beneficiario más protección que una escritura de finiquito, pero menos que un certificado especial de garantía. La palabra de traspaso de compraventa hace referencia a una escritura de compraventa.

Escritura de fideicomiso—(1) en general, es una escritura mediante la cual el título de propiedad se traspasa a un fiduciario para mantenerlo en fideicomiso. (2) Más específicamente, es una escritura mediante la cual el título de propiedad se traspasa, condicional o incondicionalmente a un fiduciario para mantenerlo en beneficio de los acreedores o deudores del otorgante. (3) Más libremente, es el acuerdo concertado entre el emisor de las obligaciones y los titulares de dichas obligaciones, que se deposita con el fiduciario, sea o no que tal acuerdo incluya el traspaso de la propiedad al fiduciario. También se denomina Escritura de fideicomiso.

**Escritura de finiquito**—Escritura mediante la cual el otorgante traspasa o renuncia a toda participación que pueda tener en una propiedad sin prejuicio del alcance o validez de tal participación.

Escritura de finiquito—Véase Escritura, finiquito.

Escritura de garantía general—El tipo más común de escritura, es una escritura de garantía general, la cual promete implícitamente que (1) el otorgante posee la propiedad y puede transferir el título, (2) la propiedad no tiene prendas ocultas, (3) nadie más tiene dere-

cho sobre la propiedad, (4) el otorgante obtendrá y entregará cualquier documento que sea necesario para legalizar el traspaso, y (5) el otorgante será responsable por los daños, si las demandas que se presenten en el futuro contra la propiedad, resultan ser válidas.

Escritura de garantía—es una escritura que contiene un acuerdo de garantía por el cual el otorgante de una propiedad de dominio pleno garantiza que el título que él o ella se compromete a traspasar carece de defectos y que la propiedad está libre de gravámenes, salvo que se indique lo contrario, y asimismo se obliga él mismo, y sus herederos, a defender y proteger al beneficiario contra cualquier pérdida que pueda sufrir debido a la existencia de cualquier otro título o participación en la propiedad existente en el momento que se haya otorgado la escritura y sin haberla exceptuado. Comparar con Escritura de finiquito.

**Escritura de impuestos**—Una escritura mediante la cual la titularidad de un bien inmueble que se vende para cumplir con el pago de los impuestos en mora, es traspasada por un recaudador de impuestos u otro agente de la ley autorizado, al comprador en un remate de impuestos.

**Escritura**—Documento (o instrumento jurídico escrito). Un documento (o instrumento jurídico escrito) que, cuando se formaliza y se entrega, transmite la partipación o título legal de una propiedad.

**Esferoide**—(1) Cualquier superficie que se diferencia sólo ligeramente de una esfera. (2) Por extensión, una superficie cercana o aproximada un geoide.

**Espacial**—Se refiere a la ubicación, proximidad, u orientación de los objetos con respecto a cada uno, en el espacio N-dimensional. Generalmente se refiere a fenómenos que se pueden trazar en un mapa en dos o tres dimensiones o cerca de la superficie de la tierra.

**Espacio Económico**—Zona geográfica que, por lo general, abarca un grupo de barrios, determinados sobre la base de que las propiedades dentro de sus límites están más o menos igualmente sujetas a una serie o más de más de fuerzas económicas que determinan en gran medida el valor de las propiedades en cuestión.

Especialista en bienes muebles (EPP, por sus siglas en inglés)— Designación profesional otorgada por la Asociación Internacional de Peritos Valuadores. Especialista en Cartografía Catastral (CMS, por sus siglas en inglés)—Designación profesional otorgada por la Asociación Internacional de Peritos Valuadores.

**Especialista en Evaluación Residencial (RES)**—Designación profesional otorgada por la Asociación Internacional de Peritos Valuadores.

**Especialista en gestión de avalúos (AAS)**—Una designación profesional otorgada por la Asociación Internacional de Peritos Valuadores.

Especialización Funcional—En el ámbito de la Evaluación/ Tasación, es la especialización del perito valuador en el tipo de propiedad que se evalúa; algunas veces también se utiliza para que signifique la especialidad en el uso de método basado en el avalúo, es decir, costo, ingreso o comparación de ventas. *Compárese con* Especialización geográfica.

**Especialización Geográfica**—Especialización del personal, particularmente de los peritos valuadores, por regiones, en lugar del tipo de propiedad. *Compárese con* **Especialización funcional**.

**Especificación del modelo**—El desarrollo formal de un modelo en una declaración o ecuación, basada en la teoría de análisis y evaluación de datos.

**Especificaciones**—Un escrito, detallado y dibujado que muestra a un contratista cómo proceder con la construcción.

**Espectro Electromagnético**—Matriz ordenada de toda la radiación electromagnética que se propaga a la velocidad de la luz y se caracteriza por la longitud de onda y la frecuencia. Las longitudes de onda en la gama de 0.3û15.0 micrómetros se utilizan con mayor frecuencia en la teledetección.

**Esquema de Perímetro**—Representación gráfica de los límites de una propiedad, ya sea en construcción o en el terreno.

Esquema o diagrama de dispersión—Medio gráfico que representa la relación o correlación entre dos variables mediante el trazado de una variable en el eje horizontal y una variable en el eje vertical. En los estudios de relación suele ser informativo para determinar cómo se relacionan las proporciones con otras variables. Una variable de interés se grafica en el eje horizontal y las relaciones se trazan en el eje vertical.



Esquina, Influencia de—Véase Influencia de la esquina.

**Esquina**—En la topografía de un terreno, es un punto de delimitación del terreno en el que dos o más líneas de demarcación se encuentran.

**Estación receptora terrestre**—Instalaciones que registran datos de imagen que son transmitidos por satélite.

**Estación total**—Instrumento topográfico totalmente automatizado que mide tanto distancias como ángulos horizontales y verticales, registrándolos en un dispositivo magnético.

**Estadística de bondad de ajuste**—Estadísticas utilizadas en el análisis multiple regresivo y otras clases de modelos estadísticos para expresar la cantidad, y de ahí la importancia de los errores residuales de todos los valores, previstos y reales, de una variable.

**Estadística de libre distribución**—Conjunto de métodos no paramétricos sólidos cuya interpretación o confiabilidad no depende de hipótesis estrictas sobre la distribución de la población subyacente de la que se ha extraído la muestra. *Véase también* **Estadística paramétrica**.

Estadística descriptiva—(1) rama de la ciencia de la estadística que se ocupa sólo de caracterizar o describir un conjunto de datos (números). (2) Por extensión, las medidas utilizadas para caracterizar un determinado conjunto de datos. *Compárese con* Estadística inferencial.

**Estadística Inferencial**—Rama de estudios estadísticos que se ocupa de hacer predicciones acerca de los valores de un gran número de observaciones de una variable sobre la base de un pequeño número de observaciones de esa variable y datos relacionados. (2) Por extensión, las estadísticas que se calculan en tales predicciones.

**Estadística no paramétrica**—Estadística cuya interpretación o fiabilidad no depende de la distribución subyacente de los datos.

**Estadística paramétrica**—Estadística cuya interpretación o fiabilidad depende de la distribución de los datos subyacentes.

**Estadística z**—Número calculado en una prueba z, cuyo significado se evalúa por referencia a una tabla—z.

Estadística—(1) Descripciones numéricas calculadsa a partir de una muestra, por ejemplo, la mediana, la media o el coeficiente de dispersión. Las estadísticas se utilizan para estimar las medidas correspondientes, parámetros de términos, para la población. (2) Ciencia que estudia sistemáticamente los datos numéricos y la presentación de resultados de una manera útil. Existen dos ramas principales: estadística descriptiva y estadística inferencial.

**Estadística-***t*—Estadística particularmente importante en la estadística inferencial para ciertos tipos de pruebas de hipótesis de ciertas clases de datos.

**Estado de Pérdidas y Ganancias**—Estado contable que muestra los ingresos y gastos de una empresa durante un período de tiempo especificado.

**Estado de resultados**—Resumen escrito de los ingresos brutos, gastos anuales, e ingresos netos operativos generados por una compañía durante un período de tiempo específico.

**Estado de resultados**—Un estado contable de los ingresos y gastos (o de las pérdidas y ganancias).

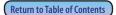
**Estado final**—Listado de los costos de cierre incurridos por el comprador y el vendedor en el cierre de una transacción de bienes raíces.

Estándar 6—Véase Normas Uniformes de la Práctica del Avalúo Profesional.

Estandar de Evaluación del valor completo del mercado— Evaluaciones para los que una ley u otra norma requieren que la proporción de la evaluación sea igual a uno.

**Estándar, Edificación**—Una edificación que se ajusta exactamente a las especificaciones de algunas de las categorías de la tabla de clasificación de construcciones o de la tabla de costos.

Estandarizar—(1) Transformación de una variable a la forma estándar, esto es, lograr que el promedio de distribución de frecuencia sea igual a cero y la desviación estándar igual a uno. (2) Para fines de valoración, ajustar los datos reportados como los ingresos y gastos, de manera que se eliminen los efectos de los factores no relaciones a los bienes inmuebles, tales como anormalmente buena o mala gestión, clima y otros. El término más común para este proceso de ajuste es normalización.



**Estatuto**—Una ley escrita que proviene del organismo legislativo.

**Estereoscopio**—Instrumento que utiliza un par de imágenes estereoscópicas para producir un efecto visual de profundidad o solidez, datos numéricos, o mapas topográficos que muestran profundidad (altura).

**Estigma**—Percepción de que la propiedad sigue contaminada, aunque haya sido limpiada. El estigma puede afectar el valor de una propiedad.

Estimación puntual—Valor único numérico que puede utilizarse para estimar un parámetro poblacional. Se calcula sobre la base de la información obtenida de una muestra. Las estimaciones puntuales generalmente se elaboran para proporcionar la mejor estimación imparcial del parámetro poblacional consistente con los datos de muestra. Sin embargo, la estimación puntual es sólo una estimación y es poco probable que tenga el mismo valor que el parámetro poblacional. (Véase, Intervalo de confianza y fiabilidad para la discusión de la precisión del proceso de muestreo).

**Estratificación**—División de una muestra de observaciones en dos o más subconjuntos de acuerdo a algún criterio o conjunto de criterios. Dicha división puede hacerse, por ejemplo, analizando las diferentes categorías de propiedades, ubicaciones, o características.

**Estratificar**—Dividir, para fines de análisis, una muestra de observaciones entre dos o más subgrupos de acuerdo a algún criterio o un conjunto de criterios.

**Estrato, estratos (pl).**—Categoría o subconjunto resultante de la estratificación.

**Estructura de capital**—(1) Forma en que se financia una empresa, es decir, la cantidad y el tipo de capital y de deuda que satisface la necesidad de fondos. (2) La combinación financiera de deuda y capital. Nota: La estructura de capital se puede basar en los valores contables y valores de mercado.

**Estructura**—Cualquier mejora hecha por el hombre que se eleva sobre el nivel del suelo.

**Estudio de costo**—Determinación del valor de reposición nuevo.

**Estudio de la relación del avalúo catastral**—Una investigación para determinar la relación entre el avalúo catastral y la equidad del avalúo catastral.

**Estudio de la relacipón de ventas**—Un estudio de relación que utiliza los precios de venta como sustitutos de los valores de mercado.

**Estudio de relación de avalúos**—Un estudio de relación utilizando avalúos de expertos independientes como indicadores del valor de mercado.

**Estudio de Relación**—El estudio de la relación entre los valores de avalúo comercial o catastral y los valores del mercado. Los indicadores del valor del mercado pueden ser las ventas (estudio de relación de ventas) o avalúos expertos independientes (estudio de relación de avalúos). El nivel y uniformidad de las valoraciones o avalúos son de interés común en los estudios de relación. *Véase también* **nivel de valoración** y **nivel de avalúo**.

**Evaluación Medioambiental**—Informe que muestra los resultados de una investigación sobre la contaminación del medio ambiente. Este informe es requerido a menudo por la EPA y otras agencias reguladoras para establecer el grado de contaminación. Dependiendo del tipo y el grado de contaminación sospechado, se pueden requerir estudios de Fase I o más exhaustivos de Fase II. *Véase también* **Informes de Fase I y II**.

**Examinar**—Comprobar registros o inspeccionar documentos, procedimientos y alcances con fin de establecer opiniones sobre la exactitud, formalidad, suficiencia y similares.

**Excedente de productividad**—Los ingresos restantes de una bien después de pagar gastos mano de obra, administración y capital. Este ingreso es atribuible al terreno.

**Exención industrial**—Exenciones concedidas a los bienes utilizados en actividades industriales como medio de estímulo para el desarrollo industrial o la reubicación de las plantas; una reducción de la base del impuesto predial. *Véase también* **Zona empresarial**.

**Exención institucional**—Exención del impuesto predial otorgada al propietario y/o utilizada por las instituciones u organismos de beneficiencia, educativos o religiosos, en reconocimiento de los servicios públicos prestados por ellos; una reducción de la base del impuesto predial.

**Exención parcial**—Cantidad eliminada de una obligación fiscal de un valor que por lo demás estaría sujeto a impuestos, por efectos de un acto constitucional y/o estatutario. Algunos ejemplos de las exenciones parciales son, las viviendas calificadas, y los veteranos y ciudadanos de la tercera edad.

**Exención personal**—Exención del impuesto predial de algunos o todos los tipos de propiedad en una cantidad limitada o ilimitada en razón de su titularidad por personas naturales o grupos particulares de personas naturales, o personas con ciertos atributos; una reducción de la base del impuesto predial.

**Exención, absoluta**—Exención completa o total, que exonera a una propiedad en su totalidad de impuestos, sin tener en cuenta su valor; una reducción en la base del impuesto predial.

**Exención, patrimonio familiar**—Exención de parte o todo el valor del impuesto predial de un patrimonio; una reducción en la base del impuesto predial.

**Exención, Pseudo**—Exención del impuesto predial otorgada a la propiedad, en reconocimiento del hecho de que está gravada directa o indirectamente por otros medios; una reducción de la base del impuesto predial. Algunas veces se le llama exención técnica. Nota: por ejemplo, la propiedad de servicios públicos puede estar exenta del impuesto predial Ad Valorem, pero, por el otro lado, estar sujeta a un impuesto sobre los ingresos brutos; una sociedad anónima puede estar exenta en reconocimiento por los impuestos de los activos corporativos.

**Existencias comerciales**—Las existencias comerciales se refieren a los artículos (1) En exhibición, (2) en almacenamiento de dácil acceso, (3) recibidos, o (4) y preparados para envio.

**Exponente**—símbolo normalmente escrito en la parte superior derecha para indicar operaciones matemáticas particulares. Por ejemplo, 62 significa 6x6, o seis al cuadrado. Los exponentes fraccionarios indican operaciones inversas; por ejemplo, un exponente de ½ significa una raíz cuadrada. Los exponentes también son llamados potencias. Los modelos de valoración hacen uso de las siguientes propiedades de los exponentes: un número elevado al exponente de 0, siempre es 1.00; Cero elevado a cualquier potencia es cero; cualquier número elevado a la 1 es él mismo. Los números negativos no pueden tener exponentes menores a 1.

Expropiación derecho—Véase Derecho de expropiación.

**Expropiación excesiva**—Tomar más propiedad de la necesaria, por derecho de dominio eminente, para el propósito previsto.

**Expropiación**—(1) El ejercicio del derecho de dominio eminente para asegurar el título legal de propiedad privada necesaria para un uso público. (2) Declaración de una autoridad constituida para el efecto de que una estructura no es apta para la ocupación o peligrosa para las personas u otros bienes, a menudo acompañada por el ejercicio del poder de policía para limitar o prohibir la ocupación o exigir la demolición de la estructura. Nota: El término expropiación también se utiliza para transmitir el primero de estos significados.

**Expropiación, forzosa**—Expropiación de la propiedad privada mayor de lo que es realmente necesario para una mejora pública específica, con la intención de venta, arrendamiento u otros, utilizando la fuerza.

Expropiación—Véase Expropiación forzosa.

**Extensión de terreno en acres**—Superficie de terreno no dividido que generalmente se mide en acres en lugar pies lineales o pies cuadrados. *Ver* categorización del uso de la propiedad.

### F

**Fachada**—(1) Extensión de una parcela a lo largo de una calle, carretera, rio, u otra via arteria, en la cual se dice que la parcela esta de cara/frente.

**Factor de comparación**—Un factor de comparación es la diferencia entre dos propiedades que influyen en el valor de mercado y se puede medir. El número de habitaciones en una residencia unifamiliar es un factor de comparación.

Factor de pago parcial—También conocido como factor de amortización o de pago periódico. Un pago períodico igual que tiene un valor actual de \$1, por un número determinado de períodos, a una tasa de descuento específica.

**Factor de profundidad**—Relación entre el valor estimado de pie de frente de un lote mayor o inferior a la profundidad estándar y el valor de pie de frente estimado de un lote de profundidad estándar.



#### Factor de profundidad—Véase, Factor de profundidad.

Factor de Reventa—Porcentaje del costo de reproducción nuevo añadido a la estimación del valor de un bien para cubrir los gastos de mantenimiento durante la construcción y los demás costos y beneficios de la persona que administra la propiedad que está siendo preparada para su ocupación, siempre y cuando dichos elementos no se hayan incluido en el costo de reproducción.

## Factor de Reversión—Véase Valor presente de 1.

Factor de tendencia del costo—Factor derivado de un índice de costos que se utiliza para estimar el costo actual de algo basado en su costo histórico.

**Factor de tendencias**—Cifra que representa el aumento en el costo o precio de venta durante un período de tiempo. La tendencia representa la diferencia relativa en el valor de un dólar entre dos periodos.

Factor del fondo de amortización—Cantidad establecida periódicamente y dejada a un lado, para acumularse con el interés compuesto a \$1 al final de un número especificado de años y con una tasa de interés especificado. El factor del fondo de amortización a veces se conoce (en relación a la capitalización de la anualidad) como la tasa de recuperación de capital.

Factor—(1) Una característica subyacente de algo (por ejemplo, una casa) que puede contribuir al valor de una variable (por ejemplo, su precio de venta), pero es observable sólo de forma indirecta. Por ejemplo, la calidad de la construcción es un factor definido por la mano de obra, el espaciado de las vigas y los materiales utilizados. La definición y medición del factor puede hacerse subjetivamente o por medio de un algoritmo estadístico asistido por computador conocido como análisis factorial. (2) De manera informal, cualquier característica utilizada en el ajuste de los precios de venta de los comparables. (3) El reciproco de una tasa. Las valoraciones pueden ser igualadas multiplicándolas por un factor igual al reciproco del índice de la valoración y el valor puede estimarse utilizando el método de ingresos, multiplicando los ingresos por un factor igual al reciproco de la tasa de descuento.

Factores de ajuste del mercado—Los factores de ajuste de mercado, que reflejen las preferencias de oferta y demanda se requieren a menudo para ajustar los valores obtenidos con el método de costos al mercado. Estos ajustes deben aplicarse por tipo de propiedad y zona y se basan en los estudios de relación de ventas u otros análisis del mercado. Las tablas exactas de costos, calificación de condiciones y de depreciación reducirán al mínimo la necesidad de factores de ajuste del mercado.

**Factores de Producción**—Los cuatro ingredientes disponibles para la producción de bienes y servicios que satisfagan las necesidades humanas: tierra, trabajo, capital y gestión. También llamados agentes de producción.

**Factores determinantes de la oferta y demanda**—Factores que causan variaciones en la oferta y demanda.

**Fallo personal**—Los tribunales pueden emitir un fallo personal contra el acusado en una demanda por impuestos en mora. Este fallo responsabiliza personalmente a la persona nombrada en la demanda por los impuestos prediales en mora y presenta sus bienes personales para el pago de la obligación.

Fannie Mae—Véase Asociación Nacional Federal Hipotecaria.

**Fecha de adquisición**—Fecha efectiva de compra de un activo. El activo debe aparecer en las cuentas y en los estados financieros desde la fecha de adquisición, y, si hay alguna amortización, ésta debe ser registrada.

Fecha de avalúo catastral—Véase Avalúo catastral, fecha.

**Fecha de avalúo**—Fecha a partir de la cual se estima el valor de una propiedad.

**Fecha de avalúo**—Fecha exacta en la cual se establece el valor del avalúo catastral para el impuesto predial. Esta fecha también se conoce fecha de terminación. *Véase también* **Fecha del avalúo catastral**.

Fecha de retención, embargo—Fecha en que una obligación, tal como una factura de impuesto predial (por lo general por una cantidad aún por determinar), se anexa a una propiedad y la propiedad, por tanto, se convierte en garantía prendaria del pago. El término por lo general es sinónimo de la fecha del avalúo catastral, pero no es necesariamente así.

Fecha de Venta (fecha de transferencia)—Fecha en la que se pacta la venta. Es considerada como la fecha en la que se firma la escritura, o algún otro documento de transferencia. La fecha de registro puede usarse como reemplazo, si ésta no ha sido retrasada indebidamente, como sucede en un contrato de compraventa.

**Fecha del avalúo catastral**—La fecha del estado para efectos fiscales. Los valores del aváluo catastral reflejan las condiciones de la propiedad y cualquier construcción parcialmente terminada a esa fecha.

Fideicomisario—(1) Beneficiario de una propiedad en Fideicomiso. (2) El tenedor de la titularidad jurídica de una propiedad bajo un contrato de fideicomiso. *Compárese con* Fideicomitente; Beneficiario.

**Fideicomiso de inversión**—Tipo de compañía de inversión que vende sus acciones e invierte el dinero recibido en acciones y bonos de otras empresas, bienes raíces u otras inversiones. Las sociedades de inversión pueden ser de tipo abierto o cerrado. *Véase también* **REIT**.

**Fideicomiso revocable**—Fideicomiso en el que el otorgante de la propiedad en fideicomiso retiene el derecho de recuperar los títulos jurídicos y equitativos. *Véase* **Escritura pública, Fideicomiso**.

**Fideicomiso**—Acuerdo en virtud del cual el propietario de un bien (el fideicomitente) transfiere la propiedad a una segunda parte (el fiduciario), para que ésta sea tenida, administrada o enajenada en beneficio de un tercero (el beneficiario) o el fideicomitente, o ambos, de acuerdo a lo establecido en el contrato de fideicomiso.

**Fideicomitente**—La persona que transfiere al administrador fiduciario el título de la propiedad que constituye el fideicomiso. *Lo opuesto a* fideicomisario; fideicomisario.

**Fiduciario**—Cualquier persona que ocupa una posición de especial confianza en ciertas de sus relaciones con una o varias personas, por ejemplo, un administrador, un ejecutor, un guardián, un receptor o un fiduciario.

Financiamiento con el incremento fiscal (TIF, por sus siglas en inglés)—Idea de que los impuestos a la propiedad, u otros ingresos generados por el aumento de la base imponible (por ejemplo, los valores de la propiedad o ventas al por menor) de una zona espe-

cífica pueden utilizarse para pagar los gastos de inversión en esa zona. Los fondos pueden invertirse en diversos programas, como las mejoras en las infraestructuras públicas o terrenos para reducir el valor de los subsidios a inversionistas privados. *Véase también* **Zona empresarial**.

**Firma**—(1) Evidencia personal que autentica el trabajo desarrollado por un perito valuador, y la aceptación de la responsabilidad por el contenido, análisis y conclusiones del informe. (2) Una de las características, o una combinación de características, por las cuales un material u objeto puede ser identificado en una imagen o fotografía.

**Flete de entrada**—Flete pagado por la carga entrante, considerado como un elemento del costo de los bienes recibidos.

Flexibilidad—(1) Capacidad de respuesta de la oferta y demanda a los cambios de precio. La oferta y demanda que cambia rápidamente, en respuesta a los cambios en los precios es elástica. La oferta o la demanda que cambia lentamente en respuesta a los cambios de precios es inelástica. (2) Una medida de la capacidad de respuesta de los ingresos fiscales a los cambios en las condiciones económicas. El rendimiento de un impuesto elástico aumenta rápidamente en una economía en crecimiento. El rendimiento de un impuesto inelástico aumenta lentamente. A menudo se mide por la fórmula: cambio porcentual en el impuesto dividido por el cambio porcentual en el ingreso personal.

**Flujo de caja antes de impuestos**—Cantidad de ingresos que queda después de deducir los gastos de funcionamiento y servicio de la deuda, pero antes de deducir impuestos en las operaciones.

**Flujo de caja después de impuestos**—Flujo de caja después de impuestos menos pasivos por impuesto sobre la renta.

**Flujo de caja**—Cantidad de dinero que queda después de restar los gastos operativos y el servicio de deuda de los alquileres recaudados. El flujo de caja antes de impuestos (también denominado efectivo antes de impuestos) significa que no se ha aplicado el impuesto a la renta, el flujo de caja después de impuestos incluye el ahorro de impuestos generados por la titularidad.

Flujo de ingresos—Serie de pagos (por lo general pagos de ingresos netos) por cobrar de una inversión durante la vida útil de la inversión. La serie, por supuesto, puede ser de cualquier tipo imaginable, incluyendo una serie constante de pagos iguales (nivel), una serie de pagos decrecientes que disminuyen en la misma cantidad por cada período (aritméticamente decreciente, una serie de pagos incrementales que se hacen mayores cada periodo a una tasa constante (geométricamente creciente), y así sucesivamente.

Fondo de amortización—Fondo real o contable o fondo de dinero en el cual se hacen depósitos períodicos; estos depósitos, así como el interés compuesto generado, se proyectan para acumularse a una cantidad y fecha determinada. Algunos fondos de amortización están dedicados a un fin en particular, como la sustitución de un sistema de calefacción, mientras que otros son simplemente formas convenientes de pensar acerca de los flujos de dinero.

**Formaldehído**—Constituyente químico de determinados materiales aislantes y adhesivos. Puede dispersarse en el aire y llegar a ser un contaminante.

Formato—El tamaño y la escala de una imagen.

Formula Ellwood—Véase Análisis de equidad de la hipoteca.

**Foto mapa**—Una colección de fotografías aéreas que sustituyen total o parcialmente, o complementan el mapa. Las fotografías podrán, o no, rectificarse o restituirse.

**Fotografía aérea, vertical**—Una fotografía aérea que se toma con el eje óptico de la cámara perpendicular a la superficie del suelo y con la película tan horizontal como sea posible.

**Fotografía aérea**—Una fotografía aérea de una parte de la superficie de la Tierra tomadas por una cámara de aviones con apoyo.

**Fotografía de cinta continua**—Fotografía de una franja de terreno en el que la imagen se mantiene intacta en toda su longitud a lo largo de la línea de vuelo.

**Fotografía vertical**—Fotografía aérea tomada con el eje óptico de la cámara en posición vertical, quedando la fotografía resultante situada aproximadamente sobre un plano horizontal.

**Fotografía**—El proceso de producción de imágenes en material sensibilizado por la exposición a la luz.

**Fotografía**—Una representación de objetos que se forman por la acción de la luz en granos de haluro de plata dentro de una emulsión.

**Fotogrametría Aérea**—Fotogrametría en la que se utilizan fotografías u otras imágenes de la tierra tomadas desde aviones o satélites.

**Fotogrametría**—(1) El arte y la ciencia de obtener medidas confiables por medio de la fotografía. (2) Elaboración de mapas basados en las fotografías aéreas tomadas en condiciones estrictamente controladas.

**Fotogrametría, Analítica**—Fotogrametría en la que la forma y el tamaño de un objeto se determinan matemáticamente mediante mediciones directamente sobre las imágenes, y no mecánicamente mediante mediciones sobre el modelo estereoscópico.

**Fotomosaico**—Una colección de imágenes en la que cada imagen representa una región, ordenadas de tal manera que cada punto de la región aparece una vez y sólo una vez en la colección, y se reduce al mínimo la variación de escala.

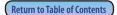
**Franquicia, Corporativa**—Privilegio que le pertenece a una corporación, en virtud del cual le es permitido existir y actuar como una entidad jurídica distinta de sus propietarios.

**Franquicia, Especial**—Privilegio exclusivo otorgado por el gobierno a una o más personas, por el cual la propiedad pública se utiliza en la prestación de un servicio público para el beneficio privado.

**Franquicia**—Privilegio o derecho que es concedido por cesión o por el gobierno a un individuo o grupo de individuos; normalmente es un derecho exclusivo de prestar servicios públicos, o vender un producto particular en una zona determinada.

Freddie Mac—Véase Corporación Federal de Préstamos Hipotecarios para el Hogar.

Fronteras y límites—Medición de ángulos y distancias; descripción de una parcela de terreno que se realiza comenzando en un punto de referencia conocido, procediendo a un punto en el perímetro de la propiedad que se está describiendo, y luego se trazan los límites hasta que uno se devuelve al primer punto del



perímetro, que es generalmente una esquina. Los ángulos se describen por referencia a los puntos de la brújula, y las distancias se describen en pies o cadenas; las curvas se consideran como los arcos de un círculo.

**Función de Disparidad**—Algoritmo utilizado para asignar un índice de la desemejanza (o similitud) con las propiedades en comparación con el sujeto.

**Función de Producción**—La relación física entre el ingreso de recursos y salida de bienes y servicios por unidad de tiempo de una empresa.

**Furlong**—Medida de terreno de 1/8 de milla o diez cadenas o cuarenta varas.

Fusión, Punto de—Véase Punto de Fusión.

**Fusión**—Unión de dos o más entidades; absorción de una entidad menor por una mayor.

# G

**Ganancia de capital**—Beneficio obtenido por la venta de una propiedad si el precio de venta de esa propiedad supera el costo de adquisición y de las mejoras que el vendedor haya añadido.

**Ganancia marginal**—Cambio en la ganancia total de un consumidor resultante de un cambio de unidad en el nivel de consumo de un elemento.

**Garantía de Cumplimiento**—Emitida por un tercero para garantizar el cumplimiento satisfactorio de un contrato.

**Gasto**—Costo, o parte de un costo, el cual, en virtud de los procedimientos de contabilidad generalmente aceptados, se puede cobrar contra los ingresos del año en curso.

Gastos de capital—Inversiones en efectivo para adquirir o mejorar un activo que tendrá una vida útil de más de un año, a diferencia de egresos de efectivo para partidas de gastos que habitualmente se consideran como parte de las operaciones actuales.

**Gastos Indebidos**—Gastos incurridos en la titularidad de bienes generadores de ingresos, que no se utilizan para calcular el valor en el métod de ingresos ingresos.

**Gastos operativos fijos**—Los gastos operativos fijos son los costos de las actividades empresariales que no varían con la ocupación o salida y que tienen que pagarse, esté o no, ocupada la propiedad. Los seguros contra incendios y los impuestos prediales son ejemplos de estos.

Gastos Operativos—Gastos necesarios para mantener el flujo de ingresos de una propiedad. Éstos se deducen del ingreso bruto efectivo para obtener los ingresos operativos netos, luego se capitalización por el método de ingresos para obtener una indicación de valor de mercado. Tales gastos generalmente incluyen los costos del seguro de la propiedad, calefacción, agua y otros servicios públicos, reparaciones y mantenimiento, reservas de reemplazo para elementos tales como sistemas de calefacción y aire acondicionado, calentadores de agua, electrodomésticos empotrados, ascensores, techos, recubrimientos para pisos, y otros artículos cuya vida útil termina antes que la de la propia estructura; administración y otros elementos necesarios para operar y mantener la propiedad. Los cargos por depreciación, servicio de deuda, impuestos sobre la renta, mejoras de capital y los gastos personales y de negocios del propietario, no se consideran gastos opertivos. Además, para efectos de avalúos, los impuestos prediales por lo general se consideran como un ajuste a la tasa de capitalización, y no como un gasto.

**Generalmente aceptado**—Reconocimiento autorizado dado por los organismos profesionales, tales como la Junta de Normas de Contabilidad Financiera y sus Principios Contables Generalmente Aceptados (GAAP, por sus siglas en inglés).

**Geodesia**—(1) La ciencia que se ocupa de determinar el tamaño y la forma de la tierra. (2) La ciencia que localiza las posiciones en la tierra y determina el campo gravitatorio de la tierra.

**Geoide**—Figura teórica de la tierra utilizando una superficie continúa que es perpendicular en cada punto hacia la dirección de la gravedad. El geoide coincidiría con la superficie del océano si ésta fuese imperturbable y afectada sólo por el campo gravitatorio de la tierra.

**Gestión de avalúo catastral**—Gestión y supervisión de los programas de avalúo catastral (*Véase* **Avalúo catastral**).

**Gestión de datos**—Procedimientos empleados por la persona (y a veces el computador) para asegurar que ninguna información se pierda a causa del manejo de registros de un archivo de forma negligente; que toda la información este apropiadamente complementada y actualizada y que toda ésta sea de fácil acceso.

GIM—Véase del Multiplicador de ingreso bruto.

Ginnie Mae—Véase Asociacion Nacional de Hipotecas del Gobierno.

GIS—Véase Sistema de Información Geográfica.

Globo—Un cuerpo esférico.

**Goodwill**—Ventaja económica frente a los competidores que una empresa ha adquirido en virtud de patrocinio habitual de los clientes.

Grados de libertad—El número de valores en un conjunto de observaciones que puede asignarse arbitrariamente dentro de las especificaciones de un sistema. Por ejemplo, en la estratificación de una muestra de N objetos en K estratos. Hay K-1 grados de libertad, ya que si las frecuencias K-1 están especificadas, la frecuencia restante es determinada por el tamaño total de N. El término es utilizado en estadística en varios sentidos ligeramente diferentes, sin embargo, es principalmente importante sólo en relación a un aspecto determinado de la estadística diferencial, en donde se convierte en un medio para enlazar el valor de una estadística que se ha computado a partir de una muestra, con una tabla de valores fundamentales para tales estadísticas que han sido calculadas para una gran variedad de dimensiones de muestras potenciales y cantidades de información puntualizada por la estadística particular de interés.

#### Grado—Véase tipo calidad.

**Gravámen fiscal**—(1) El acto por el cual un órgano legislativo establece, bien sea la cantidad de impuestos que se van a recaudar, o la tasa que se aplicará a una base imponible predeterminada. (2) La cantidad de impuestos autorizados para recaudo por el órgano legislativo competente.

**Gravamen impulsado por las tasas**—La tasa de impuesto sobre la propiedad ha ser aplicada se especifica en el presupuesto u ordenanza de recaudación de una jurisdicción fiscal, en contraposición a la situación habitual en la cual la totalidad de los ingresos a alcanzarse se especifica, y se calucla la tasa. *Véase también* **Limitaciones de gastos e impuestos**.

**Gravamen**—Cualquier limitación que afecta los derechos de propiedad y valor.

**Gravámenes privados**—Impedimentos que afectan el valor y el precio de venta, tales como servidumbres, controles de copropierdad y restricciones en las escrituras o subdivisiones.

GRM—Véase Multiplicador de renta bruta.

**Grupo de trabajo**—Un tipo de unidad organizativa formada por empleados de distintas áreas funcionales, que suele ser de carácter temporal y cuyo trabajo por lo general consiste en algún tipo de tarea no habitual, tal como la colaboración en el desarrollo de un sistema.

# Н

**Hectárea**—Unidad de medida de la tierra igual a 100 metros cuadrados. Equivalente a 2.471 acres.

**Heterogéneo**—Diferente, sin interrelación. Antónimo de Homogeneidad.

**Heteroscedasticidad**—Cualidad de una variable dependiente que tiene variación inconstante para todos los valores de las variables independientes. Antónimo de homocedasticidad.

**Hipoteca colectiva**—Hipoteca que cubre más de una propiedad, que se utiliza, por ejemplo, en el desarrollo de la subdivisión y la propiedad cooperativa de la vivienda.

**Hipoteca con un pago final global**—Hipoteca no totalmente amortizada a su vencimiento y que requiere un pago global (balloon).

Hipoteca con un pago final global—Véase Hipoteca con un pago final.

**Hipoteca constante (RM)**—Servicio de deuda anual expresado como un porcentaje de la cantidad principal inicial del préstamo; también se le conoce como tasa de capitalización de la hipoteca.



Hipoteca mobiliaria—Véase hipotecas, bienes muebles.

Hipoteca que no presupone la cancelación de la primera— Hipoteca de rango menor o segunda hipoteca que tiene el valor nominal de la cantidad garantizada y el saldo adeudado en una primera hipoteca.

**Hipoteca, Abierta**—Hipoteca que permite al deudor hipotecario solicitar más dinero en préstamo, con ciertas condiciones, con la misma hipoteca.

**Hipoteca, Asegurada**—Hipoteca asegurada por una parte distinta al prestamista que pagaría el saldo en caso de incumplimiento por parte del deudor hipotecario.

**Hipoteca, Bien mueble**—Hipoteca en la que la garantía consiste de un bien mueble tangible. Nota: Una hipoteca mobiliaria generalmente toma la forma de una escritura de compraventa emitida a favor del acreedor hipotecario con una cláusula de anulación de la transferencia durante el cumplimiento del deudor hipotecario con condiciones específicas.

Hipoteca, colectiva—Véase Hipoteca colectiva.

**Hipoteca, de rango inferior**—Prenda sobre una propiedad que está subordinada a cualquier otras reclamaciones hipotecarias previas.

**Hipoteca, equitativa**—Un acuerdo escrito que se constituye en una prenda sobre un bien inmueble que es considerado una hipoteca, cuya redacción difiere de la habitualmente utilizada en las hipotecas.

**Hipoteca, Paquete**—Hipoteca que cubre tanto los bienes muebles como los bienes inmuebles.

Hipoteca, por el importe del precio de compra—Hipoteca otorgada al vendedor por el comprador como parte de una contraprestación.

**Hipoteca, Real**—Hipoteca en la cual la garantía consiste en inmuebles.

**Hipoteca, reducción directa**—Deuda garantizada por inmuebles que se paga en cuotas periódicas, generalmente iguales, que incluyen el pago de parte del capital y el interés que se debe por el saldo impago, tales como un nivel de pago, tarifa fija, que amortizan totalmente la hipoteca.

**Hipoteca, Segunda**—Es una hipoteca que le sigue en prioridad a la primera hipoteca. La prioridad legal determina si se especifican como primera, segunda o tercera hipoteca y así sucesivamente.

**Hipoteca**—Contrato bajo términos legales, pero no equitativos, por los cuales un título de propiedad específico de una persona (el deudor hipotecario) es condicionalmente cedido a la segunda persona (el acreedor hipotecario) como garantía de pago de una deuda o la realización de algún otro acto. Nota: En algunos estados, el título legal de la propiedad hipotecada, se transfiere al acreedor hipotecario cuando se ejecuta la hipoteca; en otros, el título de propiedad se transfiere cuando el pago de la deuda garantizada con la hipoteca se incumple; en otros, la hipoteca es simplemente una prenda, y el titulo legal no se transfiere sino hasta que hayan concluido los procedimientos de ejecución hipotecaria.

**Hipótesis nula**—Una hipótesis que se decide aceptar ante la ausencia de pruebas suficientes de lo contrario.

Hipótesis—En la estadística inferencial una afirmación cuya verdad es lo que se está interesado en determinar. El procedimiento habitual es indicar qué se opta por aceptar ante la falta de pruebas suficientes de lo contrario (la afirmación se llama la hipótesis nula), especificar la relación o la afirmación que debe probarse (la hipótesis alternativa), y analizar los datos disponibles para determinar si la hipótesis nula puede ser rechazada (y por tanto la hipótesis alternativa aceptada) con un cierto nivel de confianza.

**Histograma**—Gráfico o curva de barras de una distribución de frecuencias en el que las frecuencias de las distintas clases se indican mediante barras horizontales o verticales, cuyas longitudes son proporcionales al número o porcentaje de observaciones en cada clase.

**Homocedasticidad**—La capacidad de una variable dependiente de tener una varianza constante para todos los valores de las variables independientes. Por ejemplo, si los residuos de regresión se representan gráficamente en una zona de vivienda, una banda de ancho uniforme indicaría homocedasticidad, y un trapecio heterocedasticidad.

**Homogéneo**—Que posee la característica de ser igual en naturaleza y por lo tanto comparable con respecto a las partes o los elementos; dícese de los datos, si dos o más conjuntos de datos parecen ser extraídos de la misma población; dícese también de los datos, si éstos son del mismo tipo (es decir, si los conteos, rangos, y medidas no están todos mezclados).

**Honorario de participación en la hipoteca**—Participación del prestamista en un inmueble hipotecado.

Honorario—(1) Cargo impuesto por un gobierno que se cobra por el desempeño de un acto personal específico en reconocimiento del beneficio especial conferido por dicho acto, o el costo especial incurrido para tal fin, y en una cantidad que ha de ser sustancialmente igual, o menor que el costo incurrido. (2) Forma de compensación por servicios personales ocasionales, especialmente los de funcionarios públicos o personas profesionales, calculado en términos del servicio prestado, y no en términos del tiempo necesario para su desempeño. (3) propiedad en pleno dominio o la participación correspondiente en un bien mueble.

**Huron de impuestos**—Un agente especial que es contratado por un gobierno para descubrir propiedades sujetas a impuestos que han evadido el avalúo hecho por los organismos tasadores, al cual se le retribuye en base a los avalúos de las propiedades descubiertos, o el monto de los impuestos cobrados o recaudados por las mismas.

Identificador de parcelas—Un código, generalmente numérico, que representa la descripción legal de una parcela terreno específica. El objetivo del identificador de parcelas es permitir hacter referencias a las descripciones legales utilizando un código de tamaño uniforme y manejable, facilitando así el manejo y archivo de los registros. También denominado número de identificación de parcelas.

**Igualación Directa**—Proceso que consta de convertir los resultados del estudio de proporción en factores de ajuste (tendencias) y cambiar los valores determinados localmente de avalúo o valoración para que casi refleje el valor de mercado o el nivel de avalúo equerido legalmente. *Véase también* **Igualación e Igualación indirecta**.

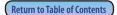
**Igualación Indirecta**—Proceso de calcular valores hipotéticos que representen la mejor estimacion de la agencia de supervisión de la base gravable, dado el nivel legal de evaluación o el valor de mercado requerido. La igualación indirecta permite la distribución de los pagos de transferencia intergubernamentales entre los gobiernos estatales o provinciales y locales, a pesar de los diferentes niveles de valoración entre las jurisdicciones o clases de bienes. *Véase también* **Igualación e Igualación directa**.

**Igualación**—Proceso por el cual un organismo gubernamental competente garantiza que todos los bienes bajo su jurisdicción sean valorados en la misma proporción de valoración o en la proporción o proporciones que exige la ley. La igualación puede llevarse a cabo en muchos niveles diferentes. La igualación entre las clases de uso (tales como propiedad agrícola e industrial) puede llevarse a cabo a nivel local, tal como la igualación entre las propiedades en un distrito escolar y un distrito de transporte; la igualación entre condados normalmente la lleva a cabo el estado para asegurarse que su pagos de ayuda sean distribuidos equitativamente.

Imagen de color falso—Una imagen de color en el que el color del tinte o la tinta no es del mismo color de la escena. El procesamiento digital puede producir imágenes de color falso en las que las longitudes de onda infrarrojas están representadas por el rojo, la banda roja como verde y el verde como azul.

**Imagen Digital**—es una imagen con valores numéricos que representan los tonos (estilos). Cada valor numérico que representa un tono (estilo) diferente.

**Imagen Raster**—Una imagen representada por una serie de líneas y muestras.



**Imagen**—Representación de una escena tal como queda registrada por un sistema de detección remota. Aunque la imagen es un término general, comúnmente se limita a representaciones adquiridas por métodos no fotográficos.

**Imaginería**—Colectivamente, son las representaciones de los objetos reproducidos electrónicamente o por medios ópticos en la película, dispositivos de visualización electrónicos, u otros medios.

**Imperfección del título**—Cualquier reclamación válida, gravamen o embargo que puedan perjudicar el título de propiedad.

Imponible (o imponibles)—Sinónimo de propiedad, gravable.

**Impresión por contacto**—Imagen fotográfica producida por la exposición de un papel revestido de una emulsión sensible en contacto directo con una película negativa o positiva.

**Impuesto a la transferencia (de inmuebles)**—Impuesto pagadero al estado (y a veces a una localidad) en el momento de la venta de bienes inmuebles y registro de la transferencia. El pago por lo general es proporcional al precio de venta, y se usa comúnmente por los peritos valuadores ante la falta de información precisa que permita deducir el precio por el cual se vendió el inmueble.

Impuesto a la transferencia—Véase Impuesto a la transferencia (de inmuebles).

**Impuesto ad valorem o de acuerdo al valor**—Impuesto basado en el valor del bien gravado. Nota: Este término se utiliza a menudo para referirse sólo a los impuestos sobre bienes inmuebles o bienes en general, aunque técnicamente es aplicable a los impuestos sobre la renta, los aranceles ad valorem, impuestos sobre bienes inmuebles, y así sucesivamente. *Compárese con* **Impuesto específico**.

**Impuesto Ad Valorem**—Un impuesto recaudado en proporción al valor del bien (es) gravado (s). Excluyendo las exenciones, las disposiciones de Avalúo catastral del valor de uso, y similares, el impuesto predial es un impuesto ad valorem.

**Impuesto al patrimonio**—Impuesto ad valorem sobre la propiedad basado en la diferencia entre el total de los activos y pasivos del contribuyente. Nota: Este es un impuesto que se utiliza en muchos países, pero no en los Estados Unidos.

**Impuesto al valor territorial**—Impuesto ad valorem sobre bienes inmuebles, tasado sobre el valor del terreno sin incluir mejoras al mismo. *Compárese con* **Impuesto único**.

Impuesto de registro inmobiliario—Es un tributo, por lo general no recurrente, que se paga cuando se registran ante un funcionario público o un organismo designado determinados tipos de bienes intangibles. Dichos bienes suelen estar específicamente exentos del impuesto general sobre la propiedad o exentos en virtud de dicha registro. Sinónimo de impuesto de registro.

**Impuesto de sucesión**—Impuesto basado en el valor de los bienes de una persona fallecida.

Impuesto de valorización—Véase avalúo catastral especial.

**Impuesto diferencial**—Sinónimo del término preferido impuesto sobre la clasificación de la propiedad.

**Impuesto directo**—Impuesto que tiene una incidencia (*Véase* incidencia fiscal) en la persona gravada, por ejemplo, un impuesto per cápita, un impuesto sobre la renta, y por lo general, un impuesto sobre la propiedad. *Lo opuesto a* **Impuestos indirectos**.

Impuesto especial sobre la propiedad—Impuesto sobre la propiedad que se aplica a una sola clase de propiedades (por ejemplo, propiedades de petróleo y gas, vehículos automotores) y difiere sustancialmente en uno o más aspectos del impuesto general a la propiedad. Nota: Dicha diferencia puede presentarse en la base imponible (por ejemplo, puede consistir en los ingresos brutos en vez de los valores de propiedad), en la tasa, o en aspectos administrativos importantes. *Compárese con* el impuesto, general a la propiedad; impuesto, sobre la clasificación de la propiedad.

**Impuesto especial**—(1) En general, un impuesto poco común, excepcional, o único. (2) Específicamente, tal como se aplica a los impuestos sobre las propiedades, (a) un impuesto sobre la propiedad que se grava con posterioridad a la recaudación del impuesto sobre la propiedad anual; (b) un impuesto sobre la propiedad recaudado para un uso específico y no para el uso general de gobierno. (No debe confundirse con un impuesto específico o impuesto especial sobre la propiedad especial.)

Impuesto general a la propiedad—(1) Inicialmente, un impuesto ad valorem que gravaba los bienes muebles según lo determinado por la ley, con una tasa fija para los bienes tangibles e intangibles (con la excepción de unas pocas clases específicamente exentas), tenía una tasa fija para todos los distritos fiscales. (2) En la actualidad, lo que queda de dicho impuesto después de las continuas reducciones por conceptos de clasificaciones, exenciones, leyes sobre avalúos por valor de uso, y leyes sobre impuestos especiales a la propiedad, aplicables a los diferentes tipos de bienes inmuebles. Compárese Impuesto, especial sobre propiedades; Impuesto sobre la clasificación de la propiedad.

#### Impuesto Predial—Véase Base de avalúo catastral.

Impuesto progresivo—Impuesto en el que la tasa efectiva es más alta para el contribuyente sujeto a gravamen sobre una Base imponible alta que para un contribuyente sujeto a gravamen sobre una base imponible menor. (2) Término usado informalmente para referirse a cualquier impuesto que absorba una mayor proporción del patrimonio o ingresos de las clases pudientes que de las clases menos favorecidas. Compárese Impuesto general a la propiedad, Impuesto, especial sobre la propiedad; Impuesto sobre la clasificación de la propiedad.

**Impuesto proporcional**—Impuesto en el que la tasa impositiva efectiva es la misma para todos los contribuyentes independientemente de la cuantía de la base imponible o renta sujeta a impuestos. *Lo opuesto a* Impuesto progresivo, Impuesto regresivo.

Impuesto regresivo—(1) Impuesto en el que la tasa efectiva es más alta para el contribuyente sujeto a gravamen sobre una base imponible baja que para un contribuyente sujeto a gravamen sobre una base imponible de mayor cuantía. (2) Informalmente utilizado para referirse a cualquier impuesto que absorbe una proporción más pequeña del patrimonio o ingreso de las clases pudientes que de las clases menos favorecidas. Nota: Se dice que un impuesto es regresivo en su aplicación, aunque no legalmente regresivo, cuando la relación entre la base efectiva y la base obligatoria disminuye a medida que la base reglamentaria aumenta, de tal manera que se anula la tasa proporcional reglamentaria o la tasa progresiva regla-

mentaria se convierte en regresiva. Por otra parte, el mismo uso es aplicable a los términos impuesto progresivo e impuesto proporcional, pero es menos común relacionarlo con estos. *Lo opuesto a* Impuesto progresivo; impuesto proporcional.

Impuesto sobre incremento del valor—Un impuesto sobre el incremento del valor de la propiedad entre dos fechas específicas que se causa ya sea de manera periódica, o en el momento en que se transfiere la propiedad. Nota: Este impuesto se encuentra actualmente dentro de las características de la plusvalía en muchas leyes del impuesto sobre la renta, pero por lo general se considera como un impuesto al terreno sobre un incremento no devengado. Véase Incremento no devengado.

Impuesto sobre la propiedad o predial—Cualquier tributo con el que se grava a las personas por la propiedad o posesión de bienes inmuebles tasado en base al número de unidades, valor, o presunta evidencia del número de unidades o valor, de tales propiedades. Nota: Por lo general este impuesto es, sin estar necesariamente destinado a ser, un impuesto directo ad valorem proporcional. Compárese Impuesto general a la propiedad; Impuesto, especial sobre la propiedad; Impuesto sobre la clasificación de la propiedad.

**Impuesto sobre los rendimientos**—Impuesto basado en los ingresos brutos de todas o determinadas fuentes obtenidos por el dueño de una propiedad, en razón a dicha titularidad; por lo general se aplica a las tierras forestales en lugar del impuesto sobre la propiedad de la madera, o del terreno y la madera. *Compárese con* **Impuesto sobre extracción (y explotación de recursos naturales)**.

**Impuesto único**—(1) En general, cualquier impuesto que tenga por objeto satisfacer las necesidades fiscales de un gobierno soberano y sus subdivisiones políticas sin que se complemente con otros ingresos tributarios. (2) Específicamente, el impuesto único sobre la tierra defendido por Henry George y sus seguidores.

Impuestos decrecientes—Impuesto progresivo cuya tasa aumenta según la cuantía de la base imponible, con disminuciones del incremento. Nota: La mayoría de los impuestos progresivos son de otras características o al menos en los niveles más altos. Compárese con Impuestos progresivos, Impuestos proporcionales e Impuestos regresivos.

**Impuestos específicos**—(1) Tributo cuya base es física y no una unidad de valor, por ejemplo, un impuesto por cápita, un impuesto por galonaje. (2) Algunas veces se utiliza incorrectamente (por ejemplo, en Michigan) para significar un impuesto especial sobre la propiedad. *Lo opuesto a* **Impuesto, ad valorem**.

**Impuestos graduales**—Impuesto progresivo en el que se establecen ciertos niveles de patrimonio o ingresos (o lo que constituya en la base gravable), con un impuesto fijo o proporcional para cada nivel.

**Impuestos Indirectos**—Impuesto que tiene una incidencia (*Véase* incidencia fiscal) en una persona diferente a la gravada, por ejemplo, un derecho de importación, impuesto sobre las ventas. *Lo opuesto a* **Impuestos directos** 

Impuestos prediales—Véase Impuesto general a la propiedad; Impuestos, sobre la propiedad; Impuesto especial sobre la propiedad.

Impuestos sobre extracción (y explotación de recursos naturales)—Es el impuesto aplicable por la extracción o explotación de recursos naturales específicos como minerales o madera, en estado de naturaleza. Nota: Este impuesto se calcula en base a los ingresos brutos o netos o por unidades de producción, y puede sustituir o sumarse al impuesto sobre la propiedad de los recursos naturales extraídos o restantes. *Compárese con* Impuesto sobre los rendimientos.

Impuestos sobre la clasificación de la propiedad—Impuesto ad valorem que grava los bienes inmuebles según lo determina la ley, que se aplica como tasa fija a dos o más categorias de propiedades, salvo que la tasa efectiva del impuesto difiera por ley para las diferentes categorias de propiedades, ya sea mediante el uso de tasas impositivas diferentes o diferentes avalúos fraccionales. *Compárese con* Impuesto, especial sobre propiedades. *Véase también* Clasificación; Sistema tributario de clasificación de propiedades.

Impuestos, por valorización—Véase Avalúo, especial.

**Impuestos**—Tributo obligatorio impuesto por un gobierno que grava los ingresos o las propiedades de una persona, natural o jurídica, para el beneficio común de todos los ciudadanos. El término no incluye gravámenes específicos impuestos a personas o propiedades por los beneficios y privilegios actuales y permanentes derivados solo para aquellos que paguen tales cargos, tales como licencias, permisos y avalúos específicos.

#### Impuesto—Véase Impuesto predial.

*In Personam*—contra una persona. Nota: Se dice que un impuesto predical es in personam cuando se trata de un cargo contra una persona, recaudable de cualquiera de sus bienes o ingresos, en lugar de un derecho de retención sobre los bienes sujetos al impuesto. Algunos impuestos son in rem e *in personam*.

*In rem*—contra alguna cosa. Nota: Se dice que un impuesto a la propiedad está in rem cuando es un cargo contra de la propiedad al que ha sido impuesto y está garantizado por una prenda. El hecho de que un impuesto predial sea una tenga una prenda sobre otros bienes del propietario no lo constituye en un impuesto *in rem*.

**Incidencia de los impuestos**—La distribución de un impuesto a personas naturales gravadas después de un proceso de traslado de la carga impositiva, para establecer una distinción entre las personas, naturales o jurídicas, que lo paguen en primera instancia.

**Inclinación**—(1) El espacio del ángulo (diedro) formado por el plano de la fotografía y el plano horizontal. (2) Ángulo entre la perpendicular de la fotografía y la intersección de la vertical (línea de la plomada), medido desde el centro óptico.

**Incremento al Valor**—Monto en el que se ha incrementado el valor de una propiedad. *Véase también* **incremento, no devengado**.

Incremento de callejón—Véase Influencia del callejón

**Incremento no devengado**—Aumento en el valor de la propiedad debido principalmente a la operación de las fuerzas sociales y no a los esfuerzos o la iniciativa del propietario, por lo general, pero no necesariamente, se aplica a los terrenos.

**Incumplimiento de Contrato**—Incumplimiento de un contrato, en su totalidad o en parte.



**Indemnización**—Garantías establecidas para los costos futuros que puedan resultar de la contaminación ya existente; por lo general las propociona el vendedor para facilitar la venta de la propiedad contaminada.

**Índice de Beneficiarios**—Enumera alfabéticamente a todos los beneficiarios cuyos nombres aparecen en alguna escritura registrada durante el año que cubre el índice.

**Índice de cobertura de la deuda (DCR, por sus siglas en inglés)**— La relación entre los ingresos operativos netos y el servicio de la deuda, que se usa para estimar la tasa global de capitalización en la capitalización directa. La fórmula para la tasa global de capitalización (OAR, por sus siglas en inglés) es OAR= DCR x costo anual de la deuda x porcentaje de la deuda de la estructura de capital.

**Índice de costo**—índice que muestra las variaciones en los costos de construcción en el transcurso del tiempo, a veces, por extensión, es un conjunto de cifras similares que muestran los costos relativos de la construcción en diferentes zonas geográficas.

**Índice de gastos**—Relación de los gastos y los ingresos brutos. Un índice de gastos típico es la relación de los gastos normales con el ingreso bruto efectivo.

**Índice de Otorgantes**—Enumera alfabéticamente a todos los otorgantes cuyos nombres aparecen en alguna escritura registrada durante el año que cubre el índice.

Índice de regresividad—Véase Diferencial relacionada con el precio.

**Índice de rotación**—Una pauta de valoración basada **?**?en la actividad de ventas, el número de veces por período (generalmente un año) que una compañía vende el valor promedio de ventas de su inventario en el mismo período.

**Índice de Russel-NCREIF**—Una medición de desempeño para los bienes inmuebles institucionales, establecida por el Instituto de Investigaciones del Consejo Nacional de Fiduciarias Inversoras en Bienes Raices.

Indivisa, Participación—Véase Participación Indivisa.

Inelástico—Véase Elasticidad.

**Inequidad horizontal**—Diferencias basadas en criterios distintos al rango de valores en los niveles de evaluación de los grupos de propiedades. Por ejemplo, las propiedades de un barrio pueden tener un mayor nivel de evaluación que las propiedades similares en otro barrio. *Véase* **inequidad vertical**.

**Inequidad vertical**—Diferencias en los niveles de tasación de las propiedades relacionadas con los rangos de los valores de las propiedades. Es decir, las propiedades de mayor valor tienen niveles de tasación diferentes a las propiedades de menor valor. *Ver* **inequidad horizontal**.

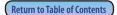
Influencia de la esquina—(1) Efecto de la ubicación en, o en la cercanía de, la intersección de dos calles sobre el valor de un lote o parcela. (2) El incremento de valor que resulta de tal ubicación o proximidad; se encuentra con más frecuencia en las propiedades comerciales debido a la gran facilidad de entrada y salida, accesibilidad a un mayor volumen de tráfico, y amplios espacios para vitrinas y anuncios publicitarios.

**Influencia de la profundidad**—(1) El efecto del aumento de la profundidad en el valor de un lote o parcela que tiene una fachada dada. (2) El incremento o disminución del valor resultante de una profundidad mayor o menor que la del lote estándar. *Véase también* **Lote, estándar**.

**Informe de avalúo**—La comunicación oral o escrita de un avalúo completo.

**Informe**—Cualquier tipo de comunicación, oral o escrita, de una valoración, revisión, o servicio de consultoría que se envíe al cliente una vez concluida la asignación.

**Informes de Fase I y II**—Utilizados para las propiedades que pueden verse afectadas por la contaminación. Los informes de la Fase I incluyen información histórica sobre la propiedad en cuestión y el vecindario, y una revisión de los registros del gobierno correspondientes, para determinar cualquier violación previa relativa a sustancias o desechos peligrosos. Este informe requiere de la inspección física de la propiedad. Los informes de la Fase II son necesarios cuando se identifican problemas potenciales en el



estudio de la Fase I. La fase II es un estudio detallado de las aguas subterráneas, aire, suelos y mejoras, para determinar la existencia de residuos o sustancias peligrosas o de otros contaminantes. *Véase* Evaluación ambiental.

**Ingreso Bruto a Futuro**—El ingreso bruto estimado para un año futuro específico.

**Ingreso bruto potencial**—La suma del alquiler bruto potencial e ingresos varios, esto es, el ingreso por concepto del alquiler y otras recursos que una propiedad podría generar con una gestión normal, antes del establecimiento de reservas para la inocupación, pérdidas de recaudación y gastos normales de funcionamiento.

**Ingreso bruto real**—El potencial de renta bruta, menos la pérdida por vacancia y recaudación, más los ingresos varios.

**Ingreso marginal**—Cambio en los ingresos totales de una empresa por unidad de cambio en su nivel de ventas; el ingreso marginal iguala al precio solamente en la competencia pura.

**Ingreso Neto a Futuro**—El ingreso neto estimado para un año futuro específico.

Ingresos netos—(1) Los ingresos que se esperan de una propiedad, tras la deducción de gastos permisibles. (2) El ingreso neto anual es el importe generado por una propiedad después de restar la pérdida de vacancia y recaudación, sumar los ingresos secundarios y restar todos los gastos necesarios para mantener la propiedad para el uso previsto. Los gastos incluyen cuotas de administración, reservas para reemplazos, mantenimiento, impuestos prediales y seguros, pero no incluyen el servicio de la deuda, reservas edificaciones adicionales, o el impuesto sobre la renta.

Ingresos operativos netos (NOI, por sus siglas en inglés)—Ingreso neto anual después de deducir los gastos operativos del ingreso bruto efectivo. No incluye los pagos por intereses o capital.

**Ingresos tributarios imprevistos**—Un incremento imprevisto, no presupuestado de ingresos por concepto de un impuesto.

**Ingresos**—Ingresos brutos recibidos en dólares por la provisión de materiales o servicios prestados. Los ingresos operativos son los ingresos provenientes de la operación del negocio principal, por ejemplo, los ingresos por concepto de electricidad de una electrificadora.

**Ingresos**—Pagos a su titular que una propiedad puede producir en un período de tiempo determinado, generalmente un año, y por lo general neto de ciertos gastos de la propiedad.

**Ingresos**—Término que en general abarca las ganancias o los ingresos netos.

**Inmueble arrendado**—Derecho de tenencia sobre un inmueble que tiene un arrendador con los derechos de uso y ocupación cedidos mediante un alquiler a otro.

**Inmueble avaluado localmente**—Propiedad para la que el valor del avalúo catastral es fijado por el perito valuador de la jurisdicción local en la que se encuentra la propiedad.

**Inmueble**—1) Cualquier objeto tangible cuya pleno dominio constituya un bien inmueble, esto es, terrenos o mejoras. (2) Sinónimo de bienes raíces.

**Inscripción de la escritura**—Inscripción de la escritura es el proceso de registrar una venta de un bien inmueble ante la entidad pública correspondiente, por lo general la oficina de registros del condado.

**Inscripción/Registro**—Presentación de documentos que afectan los bienes inmuebles en el registro de dominio público, para lo cual generalmente se requiere un testigo y la notarización del documento.

**Insolvente**—Ser incapaz de cumplir con las deudas actuales.

**Inspección del Terreno**—Practica de inspeccionar o analizar la justificación de los avalúos, inspeccionado las propiedades en cuestión, algunas veces inspeccionado sus interiores, pero más que todo inspeccionado sus exteriores.

**Instrucción de lectura** y **escritura**—Tipo de comando integrado en un programa de computadora que tiene la capacidad de acceder a un archivo de datos y modificarlo.

**Instruccion de sólo lectura**—Tipo de comando incorporado en un programa de computadora que tiene la capacidad de acceder a los registros de un archivo de datos, sin alterarlos.

**Instrumento**—Documento legal formal, como una escritura, un contrato, un testamento o un contrato de arrendamiento.

**Integridad**—La característica de un dato o un programa de ser lo que dice que es; por lo general se diferencia de la validez, que es la característica de ser lo que debería ser en términos de algún objetivo final. Una vez los datos son editados y codificados y se preparan los programas, su integridad está asegurada por las salvaguardias que impiden la manipulación accidental o no autorizada de ellos. *Compárese con* **exactitud**; **precisión**.

**Interactivo**—Que tiene la cualidad de poder obtener reacciones a las propuestas o instrucciones de una en una en lugar de todas a la vez al final de una sesión, por lo general se dice de un tipo de sistema informático.

**Intercepción**—Gráficamente, es el punto en el que una línea, como una línea de regresión, se cruza con el eje en el que se representa la variable dependiente; el valor de la variable prevista cuando el valor de todos los demás valores en el modelo es cero; es la constante  $b_0$ .

**Interés** (**Tasa de Interés**)—Prima pagada por el uso del dinero; el (la tasa de) rendimiento del capital; precio de equilibrio en los mercados monetarios. La tasa de interés por lo general incorpora un factor de riesgo, un factor de iliquidez, un factor de preferencia temporal, un factor de inflación, y, posiblemente, otros factores. *Véase también* **tasa de descuento**.

Interés indiviso—El interés en una propiedad que no difiere del interés o intereses de una o más personas en lo que respecta al tiempo durante el cual se ha tenido derecho de posesión o la porción de la propiedad a la que se tiene derecho, por ejemplo, el interés común de un coarrendatario y un arrendatario.

**Interés parcial**—Interés (en una propiedad) que menos completo que un interés de pleno dominio.

Intervalo de confianza—Rango de valores, calculados a partir de las observaciones de la muestra que se cree, con una probabilidad específica, que contiene el parámetro real de la población (media, mediana, COD). El intervalo de confianza no es una medida de precisión para la estadística de muestra o estimación puntual, sino una medida de precisión del proceso de muestreo. Véase Fiabilidad.

**Intestado**—La condición de haber muerto sin dejar un testamento válido.

**Invasión**—Invasión no autorizada de una mejora en el terreno de dominio de otra persona.

Inventario—(1) Grupo de artículos de bienes muebles, cuyo valor se indica por el valor de canje, es decir, la titularidad es con el único fin de vender y no de usar. (2) En general, cualquier lista detallada que indique las cantidades y descripciones, y por lo general los valores o precios, de la propiedad. (3) La forma plural se usa con frecuencia para designar todos los tipos de activos corrientes, físicos que habitualmente figuran por cantidades, descripciones y valores o precios para fines contables habituales, por ejemplo, materias primas, productos en proceso, productos terminados, suministros de oficina, tiendas. (4) En algunos casos (por ejemplo, en Vermont), es una lista de impuestos.

**Inventario**, a perpetuidad—Inventario que se mantiene al día mediante el registro y la valoración de las adiciones a las existencias y los retiros del mismo a medida que se presentan. Sinónimo de Inventario continuo.

**Inventario**, **físico**—Inventario que se hace periódicamente sobre la base de un recuento y valoración de todos los elementos que se encuentran a la mano.

**Inversión en fondos fiduciarios**—Corporación o asociación fiduciaria cuyos activos son en gran medida, o exclusivamente, acciones y bonos adquiridos para fines de inversión y no como un medio de controlar las políticas de otras empresas.

**Irremediable**—Parte de la depreciación para la cual no es económico corregir la condición, y si se corrige, el costo de corregir la condición supera el valor añadido.

Irrevocable—Aquello que no se puede recuperar o revocar.

**IRV**—Regla mnemotécnica para la ecuación básica del método basado en los Ingresos: Ingresos = (Capitalización) Tasa × Valor.

**Iteración**—Una repetición o ciclo repetitivo en un proceso de estimación de valores lo más cerca posible a los valores reales por aproximaciones repetitivas. Los resultados de cada aproximación se utilizan en la siguiente.

**Junta de Apelación**—Organismo público (diferente a un tribunal), encargado de conocer y resolver las apelaciones presentadas por los contribuyentes o los distritos de impuestos sobre las valoraciones establecidas por los funcionarios u organismos distintos a los tribunales. Sinónimo de Consejo de Apelaciones de Impuestos. Nota: Las decisiones de esa junta están sujetas a revisión por los tribunales en materia de Leyes, pero sus resultados son a menudo hechos concluyentes en cuanto a las cuestiones de hecho. *Compárese con* **Junta de compensación**; **Junta de revisión**.

**Junta de Calificación de Peritos Valuadores**—La división de la Fundación de avalúos que establece la educación, experiencia y otros criterios para la concesión de licencias, certificación, y reclasificación de los tasadores calificados.

**Junta de Compensación**—Organismo público (diferente a un tribunal) que tiene jurisdicción sobre dos o más distritos catastrales que en su conjunto conforman un solo distrito fiscal, encargado de la tarea de examinar las listas de avalúos catastrales de varios distritos, y con la facultad, mediante apelación o por iniciativa propia, para revisar los avalúos por totales de distrito y/o totales de una categoria determinada de propiedades. *Compárese con* **junta de apelaciones**, **junta de revisión**. Nota: Una junta de compensación puede ser también una junta de revisión.

**Junta de Normas de Avalúos**—La división de la Fundación de Avalúos que desarrolla, edita, interpreta y modifica las Normas Uniformes de la Práctica Profesional de Avalúos, para los peritos valuadores y los usuarios de servicios de avalúo.

Junta de Revisión—Véase Junta Revisora.

**Junta Revisora**—(1) Un organismo público (diferente a un tribunal) que tiene jurisdicción sobre uno o más distritos catastrales, a cargo de la tarea de examinar el registro de valuación o registros, y con la facultad, en apelación o por iniciativa propia, para revisar los avalúos individuales (preferido). (2) En términos generales, cualquier junta de apelaciones o junta de compensación.

**Jurisdicción catastral**—La zona geográfica en la que un perito valuador tiene la responsabilidad de determinar el valor catastral de los inmuebles para los impuestos ad valorem.

**Jurisdicción de valuación primaria**—Dependencia administrativa que tiene la responsabilidad de determinar el valor catastral sobre el cual el gobierno local, y cuando proceda, el gobierno del estado, recaudarán los impuestos prediales generales.

**Jurisdicción**—(1) Derecho y facultad para interpretar y aplicar la ley, también, la potestad para gravar y el poder para gobernar. (2) El rango de territorio de la autoridad o control.

# K

**Kilómetro**—Unidad de longitud equivalente a 1000 metros. Igual 0.6214 millas terrestres.

# 

La Fundación de Avalúos—La organización autorizada por el Congreso de los Estados Unidos como la fuente de las normas de avalúo y calificaciones del tasador.

**Landsat**—Serie de satélites no tripulados de la NASA orbitando la tierra, que transmiten imágenes multi espectrales de la región de 0,45 a 12,5 micrómetros del espectro a estaciones receptoras en la tierra. Anteriormente ERTS.

**Largo plazo**—Período de planificación de tiempo suficiente para que la compañía pueda variar las cantidades de todos los recursos que utiliza.

**Latitud**—Distancia angular al norte o al sur del ecuador, medida en grados a lo largo de un meridiano, como en un mapa o globo.

**Legado**—Donación o transferencia de bienes inmuebles como última voluntad y testamento del dueño.

**Levantamiento de densificación**—Es un control o levantamiento catastral que establece la precisión o los detalles adicionales de un levantamiento existente.

Levantamientos de terreno rectangulares—Sistemas de descripción de terreno basadas en cuadrículas rectangulares permanentes, de tamaño uniforme que pueden ser subdivididos en unidades de terrenos más pequeños.



# Ley de Estadounidenses con Discapacidades (1990) (ADA, por sus siglas en inglés)

Ley de evaluación del uso (terrenos agrícolas)—Las leyes que requieren o permiten que los peritos valuadores evalúen y avalúen una propiedad como si estuviera sujeta a una restricción que prohibiera el uso del terreno (o toda la propiedad) para otro que no sea el actual. Por lo general no existe tal restricción permanente, sin embargo podría pedírsele a los peritos valuadores que avalúen ciertos tipos de propiedades, especialmente los terrenos agrícolas, y en una menor medida, las propiedades históricas, como si la restricción estuviera vigente. En tales casos, el método de comparación de ventas podria no ser aplicable y se necesitaría una versión del méto de ingresos.

Ley de proporciones variables—A menudo llamada la ley de rendimientos decrecientes o la ley de la proporcionalidad. Establece que, cuando la cantidad de un servicio productivo aumenta por incrementos iguales, y las cantidades de los demás servicios productivos permanecen fijas, el incremento resultante de producto disminuirá después de cierto punto.

**Libre de todo**—Propiedad que está libre de todo gravámen o hipotecas.

Libro de mapas y sistema de páginas—Sistema de identificación de parcelas, en las que se utiliza un código (generalmente numérico) para identificar cada una. Cada código contiene cuatro elementos: el volumen o libro de mapas en los que se encuentra la parcela, la página en la que se encuentra, el bloque y la parcela individual en el bloque.

**Libro de planos**—Libro que contiene una serie de planos que los peritos valuadores utilizan como mapas tributarios. *Véase* Mapa, impuestos.

**Libro Diario**—El libro de ingresos original (por orden cronológico) que enumera todas las transacciones e indica las cuentas a las que pertenecen.

**Libro Mayor**—Un libro de cuentas en el que todas las operaciones de una compañía se clasifican en detalle o en resumen como entrada final de registros originales (por orden cronológico).

Licencia y certificación como perito valuador—Un procedimiento mediante el cual los tasadores obtienen permiso del Estado para practicar su profesión sin supervisión, previo al licenciamiento, demostrando sus capacidades, y aceptan conservar y mejorar sus competencias y comportarse en todo momento de conformidad con las normas profesionales.

Limitaciones de impuestos y gastos (TELs, por sus siglas en inglés)—Limitaciones legislativas y constitucionales impuestas por los estados a la autonomía fiscal local. El objetivo principal de las TELS es (1) Controlar y reducir los impuestos a la propiedad. (2) Controlar el aumento del gasto público y del gobierno, y (3) mejorar la rendición de cuentas fiscales. Los seis tipos básicos de TELs son, los límites a las tasas globales de impuestos a la propiedad, los límites a la tasa de impuesto específico sobre la propiedad, los límites en el recaudo de impuestos a la propiedad, los límites en los ingresos generales o aumento de gastos, los límites en los aumentos de avalúos, y los requisitos de veracidad en los impuestos (total transparencia). A principios del 1995, cuarenta y seis estados ya habían promulgado TELs.

Límites de ingresos generales o incrementos en los gastos—Forma de limitación de impuestos y gastos, aplicable a todos los gobiernos locales en el estado, en el que se coloca un límite superior para el valor en dólares de los aumentos en los ingresos obtenidos o en los gastos realizados, o en la tasa de aumento de los ingresos obtenidos o los gastos realizados.

Limites de recaudación de impuestos prediales—Una especie de límite en el gravamen y gastos aplicable a todos los gobiernos locales en el estado, en el que el límite superior se fija sobre los ingresos por concepto de los impuestos prediales, o en la tasa de crecimiento de los ingresos por concepto del impuesto predial.

Límites específicos a la tasa de impuesto predial—Forma de limitación de impuestos y gastos aplicable a determinados tipos de gobiernos locales o funciones específicas en el estado, en el cual se establece un límite superior en la tasa de impuesto sobre la propiedad o la tasa de incremento de la tasa de impuesto sobre la propiedad.

Límites globales de tasa de impuesto predial—Forma de limitación de impuestos y gastos aplicable a todos los gobiernos en el estado, mediante el cual se establece un límite superior en la tasa de impuesto predial, o la tasa de aumento de la tasa del impuesto predial.

Límites sobre los aumentos en el avalúo catastral—Forma de limitación de impuestos y gastos, aplicable a todos los gobiernos locales en el estado, en el que se coloca un límite superior para el valor en dólares de los avalúos catastrales, en la cantidad en dólares de aumentos en los avalúos catastrales, o en la tasa de incremento del avalúo catastral. Véase también Avalúo basado en la adquisición.

**Límites**—Líneas físicas o hechas por el hombre que definen una parcela, subdivisión, barrio o distrito.

Línea base—Véase Línea base.

**Linea de base**—Línea de trazado con dirección este a oeste que cruza el punto inicial de un meridiano principal, desde el cual se determinan las líneas del municipio según el trazado oficial.

**Línea de coincidencia**—Sinónimo del término preferido línea de fusión.

Línea de Fusión—Línea imaginaria divisoria que divide un lote o parcela con frente a dos calles paralelas en dos partes, a lo largo de la cuales, la influencia de la esquina y el callejón no se tienen en cuenta, el valor del terreno se encuentra en su mínimo, y es el mismo aun si la profundidad se calcula de una calle a otra. Nota: Se acostumbra ubicar la línea de fusión de un lote rectangular con frente a dos calles paralelas en un punto en el cual la relación de sus distancias entre las dos calles sea igual a la relación de los respectivos valores pie-unidad de las dos calles. Sin embargo, esta formula, no genera resultados consistentes con la definición anterior cuando se usa en combinación cualquiera de las tablas de profundidad estándar.

Línea de fusión—Véase Línea de fusión.

**Línea de ingresos**—Serie de pagos de una inversión expresada como un porcentaje de pago del primer año, el plano o la línea de flujo de ingresos.

Línea de lote—Línea de delimitación de un lote.

**Línea de marco, línea de borde**—En un mapa de la superficie terrestre, una línea que marca los límites de un área específica en medidas precisas; comúnmente incluye el mapa, leyenda, escala, título y otra información; hace las veces de enlace (imaginario) con un mapa adyacente.

**Línea de propiedad**—Línea límite que define una parcela de terreno.

**Línea de rango**—Una de una serie de líneas de referencia que se extienden de norte a sur a intervalos seis millas a ambos lados de la línea de base, que se utiliza para localizar las parcelas que estén siendo sometidas a levantamiento por parte del gobierno. *Véase también* Meridiano, principal. *Compárese con* Línea Township (Urbana).

#### Línea de rango—Véase Línea de rango.

Línea de regresión—Línea dentro de un gráfico que representa la relación definida por los coeficientes de regresión. Por ejemplo, la línea de la relación dada en la definición del coeficiente de regresión, cruzaría el eje y en el valor de \$10.000 y se elevaría hasta \$5.000 para cada movimiento de 1 a la derecha. Este ejemplo ilustra una de las sutilezas necesarias para comprender el análisis de regresión: de hecho, no hay línea, porque la variable independiente no es una variable continua, pero es más fácil hablar de la relación, asumiendo que la variable es continua y representar la relación con una línea en vez de la serie más correcta de barras verticales de un gráfico de barras.

**Línea Township** (**Urbana**)—Una de una serie de líneas de trazado que se extiende de este a oeste a intervalos de seis millas a ambos lados de la línea de base, que se utiliza para localizar las parcelas que estén siendo sometidas a levantamiento por parte del gobierno. *Véase también* **Línea de base**. *Compárese con* **Línea de rango**.

**Línea, límite de la propiedad**—línea de delimitación de una parcela de terreno. *Compárese con* Línea de lote. Nota: Una línea de la propiedad puede o no puede coincidir con una línea de lote, dependiendo de si la parcela y el lote están, o no, en coterminus.

# Línea, township—Véase Línea township

**Liquidez**—Facilidad con que un activo puede ser convertido en dinero en efectivo.

Lista de avalúos catastrales—La base sobre la cual se asigna el gravamen impuesto a la propiedad entre los dueños de propiedades en una jurisdicción con competencia fiscal. La lista de tasaciones por lo general incluye un identificador para cada parcela sujeta a impuestos en la jurisdicción, el nombre del titular del registro, la dirección de la parcela o del propietario, el valor de Avalúo catastral de los terrenos, el valor estimado de las mejoras, códigos de exención aplicables, y el valor estimado total. Los sinónimos incluyen catastro, lista, gran lista, resumen de imposición y manifestación.

**Lista de Impuestos**—(1) Lista compuesta por o para cada contribuyente durante el proceso de avalúo, que contiene un inventario detallado de la propiedad gravable, con una o más columnas para la inserción de las cifras de avalúo (preferido). (2) En ocasiones se utiliza como sinónimo de registro de avalúos. *Compárese con declaración*, **inventario**, **presentación**.

**Lista tributaria**—Lista oficial que indica la cantidad de impuestos de cada contribuyente y/o cada propiedad dentro de la jurisdicción de una zona tributaria. Nota: En impuestos prediales, la lista se combina a veces con la lista de avalúos dentro de un solo documento.

Lista, de avalúos—Véase Lista de avalúos catastrales.

**Listado o registro principal**—(1) El contenido combinado de todos los listados individuales de impuestos de un distrito fiscal o catastral dado, después de la finalización del avalúo inicial y la revisión administrativa. (2) En algunos casos, es una lista de los propietarios de registros de bienes raíces. *Compárese con* **Registro catastral**.

Listado o registro principal—Véase Listado o registro principal.

**Lister**—Término utilizado en Vermont como sinónimo de perito valuador.

**Llave en mano**—Describe un proyecto en el cual el fabricante, constructor o contratista entregan un producto o instalación terminada; el inquilino, usuario o propietario sólo tienen que 'girar la llave' para iniciar operaciones.

**Local comercial**—Propiedad anexa a un espacio o edificación alquilada, utilizada por el inquilino para desarrollar actividades comerciales de su propiedad. También se denomina Local de enseres.

**Locales comerciales**—Tipo de ubicación de un bien mueble altamente móvil, representativo de la localización más o menos permanente del mismo.

**Localización**—La localización real o supuesta de un inmueble para fines tributarios. Para los bienes muebles, la localización puede ser la ubicación física del bien o, en el caso de los bienes altamente móviles, la ubicación más o menos permanente del propietario del bien.

**Localización, del negocio**—Lugar en el cual se le otorga a los bienes intangibles un lugar de tributación en razón a su relación con una empresa localizada.

**Localización**—Identificación numérica u otra clase de un punto (u objeto) lo suficientemente precisa para que el punto puede ser situado. Por ejemplo, la ubicación de un punto en un plano se puede especificar mediante un par de números (coordenadas planares) y la ubicación de un punto en el espacio puede ser especificada por un conjunto de tres números (coordenadas espaciales). Sin embargo, la localización también puede especificarse en otros términos aparte de coordenadas. Una localización puede ser especificada como situada en la intersección de dos líneas específicas mediante la identificación con alguna característica destacada y conocida (por ejemplo, en la cima de Pico Pikes o en el cruce del Potomac y el río Anacostia).

Localización—La ubicación de una persona, cosa, o evento.

Logaritmo natural—Véase logaritmo.

**Logaritmo; Log**—Número que, cuando se usa como un exponente para otro número (denominado la base), resulta en un tercer número de algún interés práctico (llamado el antilogaritmo). Hay dos bases que se utilizan con cualquier frecuencia, la base 10 produce lo que se llama logaritmos comunes, y la base de 2,71828 (e) produce lo que se llama logaritmos naturales. Por ejemplo, log10100 = 2; 102 = 100. Los logaritmos fueron utilizados originalmente para simplificar los cálculos complejos que implican multiplicaciones ya que dos números pueden multiplicarse mediante la adición de sus logaritmos y tomando el antilogaritmo del resultado.

Longitud de onda—La longitud de onda es igual a la velocidad/frecuencia. En general, la distancia media entre máximos (o mínimos) de dos crestas consecutivas. Específicamente, la distancia mínima entre las particulas situadas en la misma fase de un movimiento ondulatorio. Las longitudes de ondas ópticas e infrarrojas se miden con nanómetros, micrómetros y angstroms.

**Longitud**—Distancia lineal o angular, medida al este u oeste de un meridiano de referencia (generalmente Greenwich) en una esfera o esferoide.

**Loran-C**—Sistema de navegación por radio. El término Loran fue originalmente un acrónimo de navegación de largo alcance.

Los valores atípicos—Las observaciones que tienen valores inusuales, es decir, que difieren notablemente de una medida de tendencia central. Algunos valores atípicos se presentan de forma natural; otros se deben a errores de datos.

**Lote al interior**—Cualquier lote dentro del plano original o subdivisión que no sea un lote indiviso.

Lote con frente a dos calles paralelas—Lote con frente a dos calles paralelas o que van en la misma dirección. Sinónimo de Lote fusionado. Nota: El término parcela en T sería más apropiado si la parcela estuviese formada por la agrupación de dos lotes con una línea posterior común.

**Lote de calidad inferior**—lote que se debe cortar o llenar para llevarlo al grado normal.

**Lote estándar**—Lote que se ha seleccionado como el estándar en tamaño, forma, grado e influencia del callejón, por lo general, debido a que es representativo de la mayoría de los lotes dentro de un zona determinada.

Lote estándar—Véase lote estándar.

**Lote fusionado**—Se utiliza como sinónimo del término preferido Lote con frente a dos calles paralelas.

**Lote indiviso**—Un lote de terreno relativamente grande incluido dentro de los límites del plano catastral original o de la subdivisión y excluido del patrón general de zonificación de lotes para construcción, el cual está generalmente destinado para la ocupación (como por ejemplo, para una granja o casa de campo).

Lote irregular—Lote que no es de forma rectangular.

Lote limitado—Lote cuyo propietario está limitado en cuanto a su uso o venta por los términos de un contrato privado o por ministerio de la ley, por ejemplo, un lote en el que la construcción se limita a los edificios residenciales de un estilo aprobado y de un costo mínimo. Nota: Las limitaciones son establecidas por lo general por leyes y ordenanzas de zonificación o mediante contrato privado en la titulación de la propiedad.

Lote, al interior—Véase Lote al interior.

**Lote, de esquina**—Lote situado en el ángulo formado por dos calles que se cruzan.

**Lote, del gobierno**—Una de las zonas no rectangulares en las que, las secciones no divididas uniformemente o aproximadamente en extensiones cuadradas de cuarenta acres, fueron divididas en el curso del agrimensura estatal.

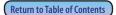
#### Lote, indiviso—Véase lote indiviso

**Lote, interior**—Un lote lo suficientemente lejos de la intersección de las calles para asumir que no esta influenciado por la esquina.

**Lote**—Cualquiera de las parcelas comerciales en las que una zona del terreno se divide en planos catastrales; aplica especialmente al terreno urbano. Nota: Un lote puede o no ser colindante con una parcela de terreno.

Lotes baldíos subdivididos—Parcelas sin mejoras descritas en términos distintos a la superficie, por lo general mediante una convención utilizando el nombre del lote, bloque, y subdivisión. Los lotes baldíos subdivididos a menudo están situados dentro de un municipio o en zonas de mayor densidad de población y no en el territorio circundante.

Lugar constructivo—El lugar de tributación establecido por las normas de ley o prácticas razonables para los bienes intangibles, o tangibles que no se encuentran contínuamente dentro de un distrito fiscal dado durante la totalidad del año de avalúo. Por ejemplo, un lugar constructivo se establece para los vehículos de carga asignándole al distrito una fracción de la totalidad de vehículos poseídos igual a la relación de millas de los vehículos operados dentro del distrito como el número total de millas operadas y no operadas en el distrito.



**Lugar de tributación**—Lugar en el cual la propiedad es legalmente gravable, esto es, la jurisdicción en la cual la propiedad realmente se encuentra ubicada o se dice está ubicada para fines fiscales.

# M

**Macroeconomía**—El estudio global de la economía, las variables que causan la recesión, depresión e inflación junto con las variables que dan lugar al crecimiento económico.

**Macroidentificación**—Un método para analizar la totalidad del proceso de fabricación mediante la identificación de los componentes principales necesarios para estructurar la capacidad de una planta.

**Manifestación**—Término utilizado en ocasiones como sinónimos de una declaración.

**Mantenimiento diferido**—Son las reparaciones y mejoras similares que normalmente se han hecho a un inmueble, pero no se hicieron a la propiedad en cuestión, lo que aumenta su monto de depreciación.

**Mantenimiento**—Un gasto en un activo fijo que aumenta o tiende a preservar el valor del activo, pero que, de conformidad con los procedimientos contables aceptados, no se ve reflejado en un aumento en su valor contable. Modificación para mejorarlo o hacerlo más eficaz.

**Manual de Costos**—Guía, que contiene imágenes, especificaciones de las estructuras, y tablas de costos, que se utiliza para ayudar a clasificar la calidad de la construcción y estimar el costo de reemplazo de una estructura.

**Mapa Base**—Un mapa con puntos de referencia y otras características físicas para facilitar los datos de trazado

**Mapa fotográfico**—Imagen real de una porción de terreno. La mayoría de los mapas fotográficos son tomados desde aviones o satélites.

**Mapa topográfico**—Se refiere a la descripción básica y la elevación de un terreno.

Mapa, Aéreo—Un mapa elaborado sobre la base de fotografías aéreas

Mapa, de carreteras—(Por lo general) es un mapa planimétrico cuyas características son las carreteras y calles, vías de acceso, vías férreas, aeropuertos y otras actividades de transporte y sus servicios de apoyo.

Mapa, de zonificación de valores—un mapa que muestra todas las calles, corrientes de agua, vías férreas, y otras de las principales características, y los valores unitarios por pie, pie cuadrado, o acre asignados a todo el terreno en la zona abarcada. Sinónimo de mapa de comparables; mapa básico de valor.

**Mapa, lote y manzana**—Mapa de una zona urbana que ilustra la división de terrenos en lotes y manzanas, con dimensiones.

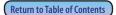
**Mapa, planimétrico**—un mapa que muestra solamente las posiciones horizontales de las características representadas. *Véase también* **mapa topográfico**.

Mapa, plano catastral—Mapa a escala que muestra los límites de derechos sobre la propiedad y las dimensiones de cada parcela con información relacionada, como por ejemplo el identificador de parcela, líneas de levantamiento y usufructos. Algunas veces se agregan anotaciones sobre los últimos precios de venta y valor del terreno.

**Mapa, topográfico**—un mapa que muestra las ubicaciones horizontales y verticales de características naturales y artificiales. Se distingue por la presencia de símbolos cuantitativos mostrando el relieve de un mapa planimétrico.

Mapa, valor pie de agrimensura—Véase mapa, valor del terreno. Mapas de avalúo catastral—Véase mapa catastral.

**Mapa**—Una representación convencional, generalmente sobre una superficie bidimensional y a una escala establecida, de las características físicas (naturales, artificiales, o ambas) de una porción o la totalidad de la superficie de la tierra. Las características se identifican mediante signos y símbolos, y se indica la orientación geográfica.



Marca Registrada—Nombre, símbolo u otro signo que identifica un producto o servicio; oficialmente registrado y legalmente limitado al uso exclusivo de un solo propietario.

Margen de Beneficio—Margen de beneficio es una cantidad añadida a un costo para calcular un precio de venta para justificar los gastos generales y beneficios.

Margen de error—Medida de la fluctuación asociada a los cálculos estadísticos de un parámetro. Normalmente está ligado al consumidor con encuestas o preguntas de las encuestas políticas. Un margen de error es un componente clave de un intervalo de confianza. Indica un porcentaje o cantidad proporcional de 'más o menos' en un intervalo de confianza a un nivel determinado de probabilidad (típicamente el 95 por ciento). Véase también Intervalo de confianza

**Materias primas**—Bienes adquiridos para uso como un ingrediente o componente de un producto terminado.

**Matriz de correlación**—Tabla de números utilizados para mostrar los coeficientes de correlación para cada par de variables, cuando se cree que tres o más variables están correlacionadas.

Mayor y mejor Uso—Principio de valoración y evaluación que exige que cada propiedad se valore como si se estuviera prestando el servicio más rentable (el patrimonio neto actual más alto posible), dadas las posibles limitaciones legales, físicas y financieras. El principio implica primero identificar el mercado más adecuado y, en segundo lugar, el uso más rentable en ese mercado. Se habla del concepto con mayor frecuencia en relación con tierras subutilizadas.

#### Media Aritmética—Véase media.

**Media geométrica**—Medida de tendencia central, que se calcula multiplicando los valores de todas las observaciones entre sí y, a continuación, llevando el resultado a un exponente igual a uno dividido por el número de observaciones. La media geométrica es particularmente apropiada cuando se está calculando una tasa típica de cambio, tal como una tasa de inflación o un índice de costos.

Media global—Véase promedio ponderado.

Media Móvil—Una estadística utilizada para ajustar los valores de una variable cuando esos valores son erráticos en distancia o tiempo, como en el caso de valores del terreno y compromisos hipotecarios. Por ejemplo, una media móvil simple para el valor de cinco manzanas de terreno a lo largo de una calle prinicipla, le asignaría a la manzana 16, el promedio de los valores de las manzanas 14 a 18, y luego le asignaría a la manzana 17, el valor promedio de las manzanas 15 a 19, y así sucesivamente.

**Media no ponderada**—Un media en el que cada valor se considera sólo una vez. *Ver* **Media ponderada**.

**Media ponderada**—promedio ponderado—Promedio en el que cada valor se ajusta por un factor que refleja su importancia relativa dentro del todo, antes que los valores se sumen y se dividan por su número.

**Media recortada**—La media aritmética de un conjunto de datos identificada por la proporción de la muestra que se ha cortado de cada extremo de la matriz. Por ejemplo, el 10 por ciento de la media cortada de una muestra de tamaño diez es el promedio de las ocho observaciones restantes, después de que se han eliminado las observaciones más grande y pequeña.

**Media**—Medida de tendencia central. El resultado de sumar todos los valores de una variable y dividirlos por el número de valores. Por ejemplo, la media de 3, 5 y 10 es 18 dividido por 3, o 6. También se llama media aritmética.

**Mediana**—Una medida de tendencia central. El valor del elemento central de un número impar de elementos ordenados o agrupados según el tamaño; el promedio aritmético de los dos elementos centrales en un número par de elementos similarmente ordenados; un promedio posicional que no se ve afectado por el tamaño de los valores extremos.

**Mejora al terreno**—Diseñada para mejorar la utilidad de un sitio para uso general (por ejemplo, medidor de agua, y líneas de aguas residuales), o para cambiar la forma de los contornos naturales de la tierra para uso más específico (por ejemplo, tanques de almacenamiento). Cualquier mejora pública que no cumpla con un uso específico, tales como bordillos, cunetas y aceras, constituye una mejora al terreno.

**Mejora de imagen**—Cualquiera de un grupo de operaciones que mejora la deteccion de los objetivos de interés. Estas operaciones incluyen, pero no se limitan a, mejora del contraste, mejora de contorno, filtrado espacial, supresión de ruido y nitidez de imagen.

Mejoramiento—(1) Cualquier obra que se haga en el terreno no urbanizado, con la intención de incrementar su valor. Una estructura erigida en la propiedad constituye un tipo muy común de mejora, y algunas otras obras, como las adoptadas para mejorar el drenaje, también se consideran mejoras. Aunque estos casos son rara vez intencionales, el mejoramiento puede posiblemente disminuir el valor del terreno, sin embargo, tenga en cuenta, que los usufructos que limitan el uso y el valor del terreno no se considera mejoramiento. (2) Gasto en un activo fijo que aumenta su valor, que, según los procedimientos contables aceptados, se refleja en un aumento equivalente en el valor en libros del activo, y que no da lugar a la adquisición de una nueva propiedad o la ampliación de una antigua. *Compárese con* Anexo, mantenimiento, mejoras.

Mejoras diferentes a edificaciones—Cuenta de activo fijo que refleja el valor de adquisición de mejoras permanentes distintas a las edificaciones, que agregan valor al terreno. Ejemplos de tales mejoras son cercas, muros de contención, aceras, pavimentos, alcantarillas y túneles. Esta cuenta incluye el precio de compra o contrato, y si las mejoras se obtienen por donación, la cuenta refleja el valor del avalúo en el momento de la adquisición.

**Mejoras en propiedades arrendadas**—Elementos de bienes muebles, como muebles y accesorios asociados a un arrendatario (inquilino) que se han anexado al inmueble, propiedad de un arrendador.

**Mejoras**—Construcciones, otras estructuras y anexos al terreno destinadas a permanencer anexas, tales como aceras, árboles, avenidas, túneles, drenajes, y alcantarillas. Nota: Las aceras, cunetas, alcantarillado y carreteras a veces se denominan mejoramiento, pero se prefiere el término mejora.

**Mercado de capital**—Interacción entre compradores y vendedores a medida que compran y venden instrumentos financieros a largo plazo, tales como hipotecas, bonos y acciones.

Mercado de hipoteca de segundo grado—Mercado en el cual el originador de una hipoteca, como un banco local de ahorrosl, puede vender a otro inversionista, como a un fondo de pensiones.

**Mercado Libre**—Mercado libremente competitivo en el que cualquier comprador o vendedor pueden comerciar y los precios son determinados por la competencia.

**Mercado Monetario**—Interacción de compradores y vendedores de instrumentos de crédito a corto plazo.

Mercado perfecto—En el campo de la economía, un mercado en el cual ni los compradores ni vendedores, individual o colectivamente, tienen una ventaja competitiva y en la cual las negociaciones son homogéneas. El mercado de valores es más un mercado casi perfecto que un mercado de bienes raíces.

**Mercado**—(1) La esfera de interés común en la que los compradores y vendedores interactúan. (2) El cuerpo colectivo de compradores y vendedores de un producto en particular.

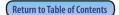
Mercancías adquiridos para la venta o reventa—Cualquier inventario en manos de un mayorista, distribuidor o minorista, después de haber pasado a través de uno o más niveles de comercio.

**Mercancías almacenadas**—Mercancía u otros bienes destinados a la reventa, pero conservados en instalaciones diseñadas exclusivamente para mantener la mercancía. Las mercancías en depósito también pueden ser legalmente mercancías en tránsito.

**Mercancías en proceso**—Otrora materia prima de inventario que ha comenzado a experimentar el proceso de manufactura que resultará en los productos terminados.

Mercancías en Tránsito—Artículos de comercialización que están en manos de un transportista común u otro vehículo. En la mayoría de estos casos, los productos no pueden ser evaluados si no han llegado a su destino.

Mercancías planificadas en planta—Inventario en posesión de un vendedor, en el cual éste no tiene fondos propios. Difiere de los bienes en consignación en que en éstos el vendedor tiene control de la mercancía, puede fijar el precio de venta, y ganar beneficios



en lugar de comisiones. Tales bienes no pueden ser declarados por compañía, podrían no ser fáciles de ubicar en los registros contables. Por esta razón, el perito valuador debe tener cuidado de no pasarlos por alto.

**Mercancías**—Artículos de propiedad personal tangibles, que tienen valor de mercado; bienes destinados a la reventa (artículos de comercialización).

**Meridiana, cuadrícula**—La línea de la cuadrícula de un mapa paralela a la línea que representa el meridiano central.

Meridiano central—Línea central de la longitud utilizada como base para la construcción de muchas proyecciones cartográficas. Un ejemplo sería el meridiano en el centro de cada zona universal transversal de Universal Transversal de Mercator, que está numerado en 500 000 metros y se utiliza como referencia para las mediciones de este-oeste dentro de la zona.

# Meridiano principal—Véase Meridiano, principal.

**Meridiano**—(1) una línea imaginaria que pasa a lo largo de la superficie de la tierra de norte a sur sobre las cual se calculan las diferentes longitudes (salidas) y acimutes. (2) Una línea principal en sentido norte-sur en el sistema de agrimensura rectangular.

Meridiano, Principal-Meridiano verdadero desde el cual se establecen las líneas de rango en un levantamiento topográfico estatal. Compárese con **Línea de base**.

Método (técnica) residual para la valoración de propiedades— Técnica utilizada para estimar el valor de una propiedad a partir del conocimiento del ingreso operativo neto, la tasa de descuento, vida económica restante, el monto de reversión y vías de ingreso atribuibles a la propiedad durante el período de tenencia (generalmente la vida económica restante de la propiedad). La técnica estima el valor total descontando los ingresos proyectados y agregando el valor actual de la reversión.

**Método basado en el mercado**—Término de valoración con varios significados. En su uso más amplio, puede referirse a cualquier procedimiento de evaluación destinado a producir una estimación de valor de mercado, o cualquier procedimiento de valoración

que incorpora datos derivados del mercado, tales como la técnica de acciones y deuda, el método de multiplicador de renta bruta y la distribución por relación. En su uso más estrecho, podría denotar el método basado en el comparativo de ventas.

**Método clásico basado en los ingresos**—El método clásico basado en los ingresos utiliza la fórmula ITV (Ingreso = tasa + valor) con el fin de convertir los beneficios presentes y futuros de la titularidad en una indicación del valor actual de la propiedad. En su forma más simple, se requiere un perito valuador para (1) determinar el ingreso anual neto, (2) determinar la tasa de capitalización, y (3) capitalizar los ingresos en una estimación del valor. *Véase* Método basado en los ingresos.

**Método comparativo de ventas**—Uno de los tres métodos de valoración, el método comparativo de ventas estima el valor de una propiedad (o alguna otra característica, como su depreciación) mediante la referenciación con ventas comparables.

Método de amortización, Fondo de amortización-Método de amortización del costo de una propiedad durante el periodo de su vida útil estimada que comprende: (a) pagos anuales iguales, en un fondo de amortización, la suma de los cuales sería, igual al costo original del valor de la propiedad, menos cualquier valor residual anticipado al final de su vida útil estimada, si cada uno se aumenta en el interés compuesto partir de la fecha que se realizó hasta el final de dicho período, y (b) el aumento de los cargos por amortización anuales, cada uno de los cuales es equivalente a la suma del pago del fondo de amortización anual y la suma de los intereses devengados en el fondo durante el año. Nota: El procedimiento descrito anteriormente requiere que las ganancias en el fondo de amortización sean acreditadas directamente a las pérdidas y ganancias. Si, por el contrario, estos se compensan con los gastos de amortización, el cargo neto de amortización será constante e igual al pago anual al fondo de amortización.

**Método de asignación**—Asignación método utilizado para valorar la tierra, en ausencia de la venta de tierras vacantes, mediante el uso de una relación típica de la tierra a valor mejora. También se llama método de la razón tierra.

**Método de aumento, acumulación**—El método de aumento genera una tasa de capitalización global a partir de dos componentes. La tasa de capitalización de la edificación y la tasa de capitalización del terreno son ponderadas por el porcentaje del valor de la propiedad que cada una representa y luego se suman para generar una tasa global.

**Método de avalúo fraccional**—Avalúo de los componentes individuales de una propiedad en lugar de el avalúo de todo el sistema o unidad como una sola entidad operativa.

**Método de capitalización de los ingresos**—Método de estimación de la depreciación acumulada similar a la del método comparativo de ventas, salvo que se utilizan los valores estimados (avalúos) con el método por ingresosen lugar de las ventas comparables. La confiabilidad depende de los datos exactos y métodos apropiados.

Método de costo del desarrollo—Método de valoración de terreno no urbanizado, en el que se hace una estimación de los posibles ingresos que se obtendrán de la venta del terreno como parcelas desarrolladas subdivididas. El costo de desarrollo del terreno sin urbanizar se resta de esta estimación para obtener una estimación del terreno sin urbanizar.

**Método de depreciación por fondos de amortización**—Asume que la tasa de interés de un fondo de amortización es igual a la tasa de descuento del inversionista.

Método de desglose de la condición observada—Este método divide la depreciación en todos sus diversos componentes, deterioro físico remediable, deterioro físico irremediable de corta duración, deterioro físico irremediable de la estructura básica (de larga duración), obsolescencia funcional remediable, obsolescencia funcional irremediable, y obsolescencia económica (externa), a menudo para cada uno de los principales componente de la edificación.

Método de Desglose—Véase Método de desglose de la condición observada.

**Método de fondo de amortización**—Sistema para calcular la tasa de recaptación por el método de ingresos. Supone que un inversionista depositará los ingresos provenientes de la recuperación en una cuenta que genere intereses y por lo tanto, en efecto, acelera la recuperación. Para utilizar esta función, el perito valuador utiliza una tabla de interés compuesto para ubicar la tasa de interés que el

inversionista probablemente obtendría y mira bajo la columna de factores del fondo de amortización, a la cantidad de años iguales a la vida económica restante de las mejoras. La tasa de recuperación se obtiene al agregar el factor del fondo de amortización a la tasa de descuento.

**Método de ingeniería por desglose**—Método detallado de edad/ vida que puede ser utilizado en conjunto con la encuesta de cantidad o los métodos de unidad en sitio que determinan el costo de reemplazo nuevo.

**Método de ingresos**—Uno de los tres métodos de valor, basado en el concepto de que el valor actual es el valor actual de los beneficios futuros que se derivan a través de la generación del ingreso por un activo durante el resto de su vida económica. El método de ingresos utiliza la capitalización para convertir los beneficios anticipados de la titularidad de la propiedad en una estimación del valor actual.

Método de lote comparativo—Método de avalúo de parcelas de terreno, mediante el cual la parcela a evaluar se compara con una de características comunes o típicas y de valor conocido, denominado método de lote comparativo, y las diferencias entre ambas en cuanto a la ubicación, el tamaño, la forma, la topografía y parecidos, son analizadas por el tasador para estimar el valor del lote que será avaluado.

Método de relación del terreno—Técnica que se utiliza para estimar el valor de la propiedad a partir del conocimiento de los ingresos netos normales, la tasa de descuento, la vida económica restante de la propiedad, el valor de la construcción, la ruta de ingresos atribuibles a la construcción, y la ruta de los ingresos atribuibles al terreno. La técnica estima el valor total descontando el flujo de ingresos atribuibles al terreno y sumando el resultado de una estimación independiente del valor de la construcción. Véase también Método de asignación.

Método de residencia comparativa—Método de avalúo de propiedades residenciales unifamiliares mediante el cual la residencia a evaluar es comparada con una de características comunes o típicas y de valor conocido, denominado método de residencia comparativa, y las diferencias entre ambas en cuanto a la condición, tamaño, número de garajes, y análogas son ponderadas por el tasador al determinar el valor de la propiedad que será avaluada.

Método de sondeo de cantidades—Método de estimación de costos de reproducción en el que se hace un desglose completo de todos los costos de mano de obra y materiales de los componentes y subcomponentes y de todos los costos indirectos; éstos se suman para obtener una estimación del costo de una estructura o una oferta razonable para qué un contratista pueda presentar para un proyecto propuesto.

Método de sumativa—Véase Método basado en el costo.

Método de unidad comparable—(1) Método para evaluar las parcelas en las que un valor promedio o típico se calcula para cada estrato de terreno. (2) Método para estimar el costo de reposición en el que todos los costos directos e indirectos de una estructura (excepto tal vez los honorarios del arquitecto) se agregan y se especifican con referencia a una unidad de comparación, como los metros cuadrados del área de suelo o superficie, o el contenido cúbico. Los factores independientes se especifican comúnmente para diferentes intervalos de la unidad de comparación y para distintas alturas de pisos, y por lo general se utilizan tablas separadas para diferentes tipos de edificaciones y clases de calidad.

Método de unidad en su sitio—Un método de estimación de costos en el que todos los costos directos y algunos de los indirectos de los elementos individuales de construcción (como las paredes de los cimientos) se especifican en unidades apropiadas (tal como, el costo por unidad de superficie, volumen o longitud) multiplicadas por un estimación de la cantidad necesaria para una estructura específica, y se suman para obtener una estimación del costo de la estructura. Compárese método de unidad comparativa (sentido 2) método de encuesta de cantidades.

**Método de uso previsto**—Un método utilizado para evaluar los terrenos no urbanizados. Se especifican las mejoras esperadas, se estiman los costos totales de desarrollo y se restan del precio de venta previsto para dar una estimación del valor del terreno no urbanizado.

Método de valuación contingente (CV, por sus siglas en inglés)— En economía, un método de valoración de los bienes públicos. El método de CV utiliza preguntas de encuestas para obtener las preferencias de las personas en lo que respecta a los bienes públicos mediante la búsqueda de lo que estarían dispuestos a pagar por las mejoras indicadas en los mismos. El método está, pues, dirigido a suscitar la buena voluntad de la gente a pagar, expresada en cantidad de dólares.

**Método global de edad/vida**—Método de estimación de la depreciación acumulada basado en la depreciación lineal en la que se asume que el inmueble se deprecie por un porcentaje constante cada año durante su vida económica.

**Método lineal de capitalización**—Una forma de estimar el valor mediante el cual los ingresos operativos se dividen por una tasa compuesta de capitalazación de la tasa de descuento,

**Método lineal**—Método de amortización de las inversiones y otras fuentes de flujos de efectivo, para que se atribuyan cantidades iguales a cada uno de los intervalos de tiempo iguales.

**Método ponderado promedio**—En el avalúo de bienes muebles, es un método de contabilidad de costos de inventario en el que el inventario se valora de acuerdo con el precio unitario de todas las unidades poseídas durante todo el año, que se calcula dividiendo el costo total de adquisición de todo el inventario por el número de unidades que se posean.

Método por costo—(1) Uno de los tres métodos para determinar el valor, este método se basa en el principio de sustitución, esto es, que un comprador informado y racional no pagaría más por una propiedad que el costo de edificar un reemplazo acceptable con la misma utilidad. El método por costotiene por objeto determinar el costo de reposición a nuevode una mejora menos la depreciación, más el valor del terreno. (2) Método para calcular el valor de la propiedad mediante: (a) la estimación del costo de la construcción sobre la base de costo de reposición o reproducción nueva o el costo de tendencia o histórico (con frecuencia ajustado por un multiplicador local), (b) la resta de la amortización, y (c) adición del valor estimado del terreno. El valor del terreno se determina con mayor frecuencia mediante el método comparativo de ventas.

Método por edad o estado de vida—Un método para estimar la depreciación acumulada basado en la premisa de que globalmente se puede utilizar una función matemática ordenada para determinar la depreciación acumulada de la edad y vida útil de una propiedad. También recibe el nombre de depreciación en línea recta o método lineal (Véase amortización acumulada, y el método de amortización lineal).

**Método residual**—Método de valoración de un terreno ante la falta de ventas de terrenos baldios, mediante el cual los valores de mejora obtenidos del modelo de costos se restan del precio de venta de las parcelas mejoradas para estimar el valor del terreno. También se denomina método residual para la valoración de terreno.

Método unitario de valoración—La regla de la unidad es un método que valora una propiedad dentro de una jurisdicción específica sobre la base de la participación equitativa en el valor de una compañía en operación, de la cual la propiedad es una parte integral. El concepto de valor unitario valora la totalidad de la propiedad como compañía en funcionamiento sin división geográfica o funcional e incluye los activos tangibles e intangibles. El concepto de regla unitaria normalmente se asocia con la valoración de los servicios públicos, las redes de telecomunicaciones, ferrocarriles y otros bienes de transporte. Sin embargo, el concepto de valoración unitaria es igualmente aplicable a la valoración de una residencia unifamiliar, cuando se utilizan las ventas comparables para valorar la totalidad de la propiedad sin segregar los valores del terreno. Del mismo modo, cuando los alguileres se capitalizan en una estimación del valor de las propiedades comerciales, se utiliza la regla unitaria.

**Métodos de valuación**—Los tres métodos de avalúo, es decir, método de costos, método de ingresos y método de comparativo de ventas.

Métrica de Minkowski—Cualquier serie de posibles formas de medición de la distancia. La distancia euclidiana, que pertenece a esta serie, calcula las distancias en línea recta encuadrando las diferencias como en las coordenadas, sumándolas, y sacándole la raíz cuadrada a la suma. En la elaboración de modelos de avalúos en masa, la métrica Minkowski por lo general se refiere a la suma de las diferencias absolutas (no al encuadre) de cada dimensión, y

se asemeja al patrón de un taxicab o cuadra urbana. Existen otras alternativas, incluida la distancia calculada sólo para la dimensión de mayor diferencia, pero la distancia de cuadra urbana es la más común.

**Micro Identificación**—El proceso de encontrar las características individuales del equipo.

**Microeconomía**—la economía de las unidades, tales como empresas y barrios, de un sistema económico (en contraposición a la macroeconomía, que estudia la economía como un todo).

Milésima, tasa aplicada en milésimas—Tasa de impuestos expresada en milésimas partes de dólar. Por ejemplo, un impuesto del 2 por ciento es de \$2 por cada 100, \$20 por cada \$1.000, o 20 milésimas partes de dolar.

**Milésima**—La milésima parte de un dólar o décima parte de un centavo.

**Modalidad**—Medida de tendencia central. (1) En una matriz de los valores de una variable, el valor que se da con mayor frecuencia. (2) Por extensión, para datos agrupados, la clase con mayor número de observaciones.

**Modelo aditivo**—Un modelo en el que la variable dependiente se calcula multiplicando cada variable independiente por su coeficiente y adicionando cada producto a una constante.

Modelo de análisis de repetición de ventas—Cambios en el valor agregado y medios estadísticos de propiedades vendidas más de una vez, durante un período de tiempo determinado en una zona geográfica determinada. Por ejemplo, en una zona de un código postal, el nivel comercial estimado de los precios de la vivienda cambia. Si una propiedad individual no se ha modificado sustancialmente desde su última venta, este análisis coincide con cada par de transacciones de ventas (de ahí el nombre ventas). La cantidad de apreciación o depreciación) se calcula a partir del momento de la primera venta al segundo y así sucesivamente, lo que proporciona una estimación de la apreciación global del mercado local de la vivienda durante ese período de tiempo. Cuanto mayor sea el número de pares disponibles para la venta, más estadísticamente fiable es la estimación global de las tendencias de los precios de la vivienda. Como guiera que este análisis se basa en la identificación de las propiedades donde ha ocurrido más de una venta, el reto consiste en identificar suficientes observaciones para proporcionar un índice significativo de los valores de la vivienda, y mantener el área geográfica lo más pequeña posible. El índice de repetición de ventas puede sobreestimar la apreciación del mercado si los datos contienen pares de ventas en los cuales los precios de las segundas ventas reflejan mejoras sustanciales (u otras alteraciones) hechas a la propiedad después de la primera venta. Por otro lado, los índices de repetición de ventas pueden proporcionar y proprocionan estimaciones del valor muy útiles en las jurisdicciones donde la información no es suficiente para apoyar modelos hedónicos. Además, pueden llegar a ser más precisos para el seguimiento de valores de la vivienda para las viviendas en las que un modelo hedónico puede convertirse en un problema (en especial aquellas que son objeto de influencia extrema positiva o negativa) cuando se sabe que existe una venta previa de la propiedad.

**Modelo de evaluación a gran escala**—Una expresión matemática de cómo interactúan los factores de oferta y demanda en un mercado.

**Modelo de precios de los activos financieros**—Método para medir el costo a largo plazo del capital de una acción en particular.

Modelo de valoración automática (AVM, por sus siglas en inglés)—Un programa matemático informático que genera una estimación del valor de mercado basado en el análisis del mercado de la ubicación, las condiciones del mercado y las características de la propiedad de la información recopilada selectivamente con anterioridad. La característica distintiva de un AVM es que se trata de un avalúo del mercado elaborado mediante modelos matemáticos. La credibilidad de un AVM depende de los datos utilizados y las habilidades del modelista que lo elabora.

**Modelo** del valor del impuesto predial—Genera una estimación del valor mediante un análisis de los valores del mercado atribuidos a las propiedades por las autoridades fiscales locales. Como cuestión de derecho local y práctica, los valores reportados por las autoridades fiscales a menudo (más no siempre) difieren del valor actual de mercado en un modo razonablemente previsible. Por ejemplo, algunas jurisdicciones exigen que las autoridades tributarias reporten el valor en un 25 por ciento del valor estimado del mercado. En otros casos, los valores se vuelven a analizar pero

solo de forma irregular. Algunas jurisdicciones reportan múltiples valores de avalúos basados en el valor, de aváluos y del mercado. Es posible generar un ajuste a los valores reportados por las autoridades fiscales analizando la legislación y práctica local sobre cómo se generan los valores, para lograr un mejor aproximamiento al valor actual del mercado.

Modelo Hedónico—La fijación de precios hedónicos procura tomar observaciones de los bienes o servicios en general y obtener los precios implícitos de los bienes y servicios. Los precios se miden en términos de cantidad y calidad. Cuando se avalúan los bienes inmuebles, los atributos espaciales y atributos específicos de la propiedad se valoran en un único modelo. La calibración de los componentes de los atributos se realiza estadísticamente por regresión del precio global sobre las características.

**Modelo hibrido**—Modelo que incorpora ambos componentes aditivos y multiplicativos. *Véase también* **Modelo Aditivo** y **Modelo Multiplicativo**.

Modelo mixto—Modelo en el que se utiliza más de una técnica de modelado para la estimación del valor. Por lo general, la técnica implica la ejecución de un modelo hedónico y un índice de ventas repetitivas. Los resultados son entonces comparados y evaluados. El modelo mixto genera una estimación final del valor sobre la base de cada resultado. Además del modelo hedónico y el índice de ventas repetitivas, muchos de los modelos mixtos incluyen asimismo los resultados de un cálculo del valor del impuesto.

**Modelo Multiplicativo**—Modelo matemático en el que los coeficientes de las variables independientes sirven como potencias (exponentes) en la que las variables independientes son planteadas o en las que ellas mismas actúan como exponentes; los resultados se multiplican posteriormente para estimar el valor de la variable dependiente.

**Modelo**—(1) Representación de cómo funciona algo. (2) Para propósitos de evaluación, es una representación (en palabras o una ecuación) que explica la relación entre el valor o precio de venta estimado y las variables que representan factores de oferta y demanda.

Modelos de simulación de avalúos—El modelo de simulación del avalúo sigue los pasos que un perito valuador podría seguir para conformar el valor estimado (aunque no con la misma visión o capacidad que un tasador calificado aporta a la asignación). El modelo selecciona ventas comparables que utilizan algunos criterios estándar. A continuación, califica esas ventas comparables por conveniencia, en base a las características físicas y ventas de cada venta comparable, mediante el ajuste de los elementos variables (de forma similar a como se hace en un formulario de avalúo); el modelo luego calcula una estimación del valor.

**Monumento**—Un término utilizado en la agrimensura o geodesia para significar un objeto permanente colocado en el suelo para marcar un punto en la superficie terrestre, cuya ubicación es desconocida. *Véase también* **red de geodésica de control**.

**Moratoria**—Período de suspensión de derechos o recursos legales que es comúnmente utilizado por agencias del gobierno local.

**Mosaico Ortofotográfico**—Un conjunto de ortofotografias, generalmente controladas con precisión, para formar una representación fotográfica uniforme a escala de una porción de la superficie de la tierra.

**Muebles (o bienes muebles)**—(1) En lo que respecta al derecho civil los estados (Louisiana), término que se utiliza en lugar de, o de manera sinónima, para bienes muebles. (2) Todas las cosas que están sujetas a la propiedad, diferentes a terrenos y mejoras.

**Muestra Aleatoria**—Muestra para la que cada elemento de la población tiene igual oportunidad de ser incluido y, por extensión, cada combinación posible de elementos n que tenga una misma probabilidad de ocurrencia.

**Muestra de control**—Parte de un conjunto de datos, puestos a un lado para probar los resultados del análisis.

**Muestra representativa**—Muestra de observaciones de una población mayor de observaciones, de tal forma que puede esperarse que las estadísticas calculadas a partir de la muestra representen las características de la población estudiada.

Muestra reservada—Véase Muestra de control.

**Muestra**—Un conjunto de observaciones seleccionadas de una población. Si la muestra fue seleccionada al azar, se pueden aplicar como concepto básico de la probabilidad.

Muestreo repetitivo o bootstrapping—Método computarizado de la estadística inferencial que se basa en un muestreo repetitivo de datos para proporcionar más información acerca de las características de la población. El muestreo repetitivo de datos es un proceso impulsado por los datos que es particularmente útil para la aproximación al intervalo de confianza cuando no hay ninguna fórmula tradicional disponible, o la muestra se ha elaborado a partir de una población que no se ajusta a la distribución normal.

Multicolinealidad—El fenómeno que correlaciona dos o más variables. Si las dos variables correlacionadas son dos variables independientes (tenga en cuenta de que si se correlacionan no son verdaderamente independientes en lo que respecta a la relación) utilizadas para proyectar el valor de alguna otra variable dependiente, se presentarán problemas de modelado. Si la multicolinealidad es perfecta, los algoritmos de regresión múltiple simplemente no funcionaran; si la multicolinealidad es grave, pero imperfecta, los coeficientes generados por el algoritmo no tendrán sentido individualmente (aunque el modelo aún puede ser útil).

**Multiespectral**—Se refiere a la teledetección de dos o más bandas espectrales, como las regiones visibles e infrarrojo cercana del espectro.

Multiplicador de alquiler bruto (MRB, por sus siglas en inglés)— (1) Factor por el cual se multiplica la renta bruta, con el fin de obtener un estimado del valor. (2) Relación entre el precio de venta y ingreso bruto potencial o efectivo. Por convención, el multiplicador de la renta bruta es el término utilizado típicamente cuando se desarrollan las relaciones basadas en el alquiler mensual.

**Multiplicador de ingresos netos**—Factor que expresa la relación entre el valor y el ingreso operativo neto; la tasa global recíproca.

Multiplicador del ingreso bruto (MIB, por sus siglas en inglés)— Técnica de capitalización que utiliza la relación entre el precio de venta de una propiedad y su ingreso bruto potencial o efectivo. Una vez calculado para varios activos similares, un MIB puede multiplicarse contra el ingreso de una propiedad para obtener un estimado del valor.



**Multiplicador local**—Ajuste al costo de reposición o costo de reproducción nuevo o histórico, para reflejar los costos locales.

Múltiplo de valor de mercado-valor en libros (P/valor contable)— Véase Múltiplo del mercado bursátil (P/valor contable).

Múltiplo de valor de mercado-valor en libros—Véase múltiplo de equidad del mercado.

**Múltiplo del mercado bursátil (P/valor contable)**—Se refiere a veces al múltiplo de valor de mercado-valor en libros. Es la relación entre el precio actual de mercado y el valor contable neto de cada acción ordinaria.

**Muro o pared de apoyo**—Pared que apoya parte de una estructura.

# N

**NAPL**—Líquidos de fase no acuosa. Líquidos contaminantes a menudo atrapados en el suelo o roca.

Negligencia—Véase Avalúo catastral negligente.

Nivel de avalúo, Relación de avalúo—Relación común o general de los valores tasados en valores de mercado. Compárese con Nivel de avalúo. Nota: Los dos términos se diferencian a veces, pero no hay ninguna convención que determine sus significados cuando lo están. Tres conceptos suelen ser de interés: lo que se requiere que la relación de avalúo sea conforme a la ley, lo que la relación de avalúo realmente es, y lo que la relación de avalúo aparenta ser, sobre la base de una muestra y la aplicación de la estadística inferencial. Cuando el nivel de avalúo se diferencia de la relación de avalúo, nivel de avalúo por lo general significa ya sea el requisito legal o la relación real, y relación de avalúo significa la relación real, o la estadística de muestra.

**Nivel de avalúo**—La relación común o general de los valores de avalúo con los valores de mercado. Tres conceptos suelen ser de interés: el nivel requerido por la ley, el nivel verdadero o real y el nivel calculado, basado en un estudio de relación.

Nivel de comercio, intercambio—Véase Comercio, Nivel de.

Nivel de confianza—grado de confianza requerido en una prueba estadística o intervalo de confianza; comúnmente 90, 95, o 99 por ciento. Un intervalo de confianza del 95 por ciento significaría, por ejemplo, que uno puede estar 95 por ciento seguro de que la medida de la población (por ejemplo, la relación de vvalúo catastral mediana o media) cae en el rango indicado.

**Nivel del avalúo catastral**—La relación común o global entre los valores catastrales y los valores de mercado.

Nivel—Zona comprendida entre dos líneas township.

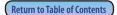
NOI—Véase ingresos operativos netos.

Nominal—Relacionado con el valor dado, o declarado de algo.

Normas Nacionales de Precisión Cartográfica (NMAS, por sus siglas en inglés)—En los mapas de precisión horizontal publicados a escalas mayores de 1:20, 000, 90 por ciento de todas las características bien definidas, a excepción de aquellas desplazadas inevitablemente por una simbolización exagerada, se ubicarán a 1/30 pulgadas (85 mm) de su posición geográfica en relación a la proyección del mapa; en los mapas publicados a escalas de 1: 20.000 o menores, 1/50 pulgadas (50 mm). Para la precisión vertical, el 90 por ciento de todos los contornos y las elevaciones interpoladas de los contornos tendrán una precisión de la mitad del intervalo del contorno básico. Las discrepancias en la precisión de los contornos y lss elevaciones más allá de esta tolerancia podrán reducirse asumiendo un desplazamiento horizontal de 1/50 pulgadas.

Normas Uniformes para la Práctica del Avalúo Profesional— Una publicación anual de la Junta de Normas de Avalúos, de la Fundación de Avalúos: Estas normas se refieren a los procedimientos que deben seguirse para la realización de un servicio de avalúo, revisión o de consultoría y la forma en que un servicio de avalúo, revisión o de consultoría se reporta.... La Norma 6 establece los criterios para la elaboración y presentación de informes de avalúos en masa para fines de impuestos ad valorem o cualquier otro universo de propiedades(p. 1).

**Notas Municipales**—Promesas de pago a corto plazo emitidas por los gobiernos locales.



**Nuda**—(1) La participación del nudo propietario en la propiedad. El nudo propietario adquire plena titularidad de la propiedad cuando termina el usufructo vitalicio. (2) En caso de dominio eminente, la nuda se usa para referirse a la propiedad que queda después del recibo parcial.

**Numerador**—En una expresión fraccionaria, el número que es dividido por algún otro número (el denominador). Por ejemplo, 3 es el numerador de la fracción 3/4, y 4 es el denominador.

Número de identificación de parcelas—Una descripción númerica o alfanumérica de una parcela que la identifica de manera exclusiva. Los peritos tasadores utilizan diversos sistemas, muchos de ellos con características comunes. Un número creciente de estos sistemas incluye la geocodificación. En los treinta Estados donde existe el sistema público de agrimensura de tierras, autorizadas por el gobierno de los Estados Unidos en 1785, suele ser una base para la identificación de la parcela.

## O

**Objetivo**—La calidad de ser definible por criterios específicos sin necesidad de juicio. Las variables cuantitativas son objetivas.

Objeto del impuesto—(1) El objeto sobre el cual se impone un impuesto. (2) Los objetivos o fines para el cual se ha determinado un impuesto. Nota: Este término, tal como se define en el apartado 1 anterior, no parece diferenciarse correctamente de la unidad de medida para el cálculo de impuestos, sujeto a impuestos y base imponible. Esta distinción según puede interpretarse es puntillosa, y no se recomienda el uso del término en ese sentido. También se recomienda que el término fines de impuestos se sustituya por el segundo uso dado anteriormente. Cómparese con Unidad de medida para el cálculo del impuesto, Sujeto a impuesto, y Base imponible.

**Obligación preestablecida**—Deudas a largo plazo (de más de un año de duración).

**Observación**—Un registro o acontecimiento del valor de una variable, por ejemplo, una una relación de ventas entre una muestra de relaciones de ventas.

**Obsolescencia de localización**—Componente de la obsolescencia económica; Pérdida de valor por emplazamiento sub-óptimo de una mejora.

Obsolescencia económica (externa)—(1) Una causa de depreciación que se traduce en una pérdida del valor como resultado del deterioro de la utilidad y deseabilidad ocasionado por factores fuera de los límites de la propiedad. (2) Pérdida de valor de una propiedad (en relación con el costo de su sustitución por una propiedad de igual utilidad) resultante de factores ajenos a la propiedad. Por ejemplo, una fábrica de látigos para carruajes sufrió una obsolescencia económica sustancial cuando los automóviles sustituyeron los carruajes tirados por caballos, ya que no podía utilizarse económicamente para nada más.

Obsolescencia económica externa—La pérdida en el valor de avalúo (en relación con el costo de reemplazar una propiedad con una de la misma utilidad) debido a causas ajenas a la propiedad que sufrió la pérdida. Por lo general de naturaleza ubicativa en la depreciación de finca raíz, más común en el ámbito del mercado de los bienes muebles, y su remediación se considera poco factible económicamente.

**Obsolescencia Funcional**—Pérdida de valor de una propiedad como resultado de los cambios en los gustos, las preferencias, las innovaciones técnicas o estándares de mercado.

Obsolescencia—Una disminución en el valor de una propiedad ocasionada únicamente por cambios en la demanda de propiedades de este tipo y/o servicios personales. Algunas de las principales causas de la obsolescencia son: (1) cambios en las artes estéticas, (2) cambios en las artes industriales, tales como nuevas invenciones y nuevos procesos, (3) leyes, (4) cambio en la demanda de los consumidores por productos que da lugar a insuficiencia o sobreadecuación, (5) migración de mercados que se traduce en la desubicación de la propiedad. Comparar con depreciación física, depreciación económica.

Ocupación—El acto de tomar posesión de una propiedad.

Orden de embargo (por deuda tributaria)—El recaudador de impuestos puede pedir a un tribunal que se emita un documento llamado orden de embargo por deuda tributaria instruyendo a un oficial del orden público y recaudador de impuestos la cantidad de bienes personales que sean necesarios para pagar todos los impuestos, multas, e intereses que una persona adeude.

Organización Funcional—Método de organización de personal y prácticas en la que la división principal es lo que se hace para lograr los objetivos de la organización (por ejemplo, la elaboración de la lista de avalúos) y no, dónde se realizan las actividades. Este último método se llama organización geográfica. La organización funcional de la evaluación por lo general significa que hay divisiones especiales encargadas de la valoración de las propiedades por tipo: bienes muebles, inmuebles residenciales, propiedades agrícolas, propiedades comerciales, propiedades industriales y terrenos baldíos. La mejora de los terrenos es generalmente responsabilidad del evaluador de la mejora.

**Ortofoto cuadrangular**—Una fotografía o mosaico orotofotografico del tamaño de un cuadrángulo estándar (a escala de 1:24.000) al cual se le ha incorporado, poco, o ningún trabajo cartográfico.

**Ortofotografia**—Fotografía derivada de fotografías con efectos de perspectiva y equivalente a una fotografía tomada por proyección ortográfica. Es una ortofotografia perfecta, no hay desplazamientos de imágenes debido a la inclinación o relieve.

**Ortofotomapa**—Fotomapa preparado a partir de una ortofotografía o un conjunto de ortofotografías controlado con precisión; generalmente publicadas en el formato de mapas estándar.

**Ortofotoscopio**—Instrumento que transforma fotografías tomadas con perspectiva convencional en ortofotografías mediante la rectificación diferencial.

**Otorgante**—Persona que voluntariamente traspasa una propiedad, ya sea por venta, donación, arrendamiento u otra circunstancia.

Otros y no asignables—Incluye cualquier propiedad no clasificada dentro de los grupos anteriores. Algunos ejemplos son derechos mineros, derechos de tala y derechos sobr el petróleo, si se avalúan independientemente, como bienes raíces.

Otros y no clasificadas—Incluye todos los bienes que no se encuentren clasificados en uno de los grupos anteriores, por ejemplo, los derechos mineros, derechos de tala, y derechos petroleros, si se valoran individualmente como bienes raíces.

## P

**Pagaré**—(1) Promesa de pago a corto plazo emitida por una corporación. (2) Un acuerdo reconociendo y prometiendo el pago una deuda.

**Pancromático**—Emulsión fotográfica sensible a todos los colores de la luz.

**Panel**—(1) Un objetivo usado como control en tierra o punto de referencia al tomar una imagen aérea. (2) Un grupo de individuos que se contrata para la prestación de algún tipo de servicio debido a sus conocimientos técnicos.

**Paneles**—Puntos marcados sobre el terreno con un material de contraste, tamaño y forma adecuados para que sean visibles en las imágenes aéreas.

**Par estereoscópico**—Dos fotografías de la misma zona tomadas con una cámara en diferentes estaciones, con el fin de soportar el estudio estereoscópico de la zona de superposición. También se denomina par estéreo.

**Paralaje**—Aparente desplazamiento de posición de un cuerpo con respecto a un punto de referencia o sistema de coordenadas, causado por el movimiento del punto de observación.

**Paralelo, Geográfico**—Línea sobre la tierra, o en su defecto un símbolo, que representa la misma latitud en todos los puntos. También llamado paralelo de latitud o, cuando no exista una posibilidad de desacierto, un paralelo

**Parámetros**—Constante numérica que caracteriza una población, por ejemplo, la media aritmética o la desviación estándar. Por lo general, los parámetros se desconocen y se estiman con unas estadísticas calculadas a partir de una muestra de la población.



**Parcela de terreno**—Zonas de terreno urbanas o rurales contiguas que se consideran como unidad, que están sujetas a una sola titularidad y registradas legalmente como una sola porción. *Compárese con* **Lote**; **parcela, lote**.

**Parcela**—(1) Una zona de terreno relativamente pequeña, que generalmente se utiliza para un fin específico. (2) Una zona de terreno medida; lote.

Parcelación—(1) Aquellos factores de tamaño, forma y ubicación con relación a otras parcelas que le añaden o restan valor a un terreno para un fin determinado (de preferencia). (2) La agrupación de parcelas adyacentes en una sola unidad. (3) El costo adicional de agrupar las parcelas adyacentes en una sola unidad con un solo propietario al costo estimado en que dichas parcelas podrían adquirirse individualmente por compradores independientes. (4) valor de parcelación. Nota: Debido a la variedad de significados ligados a este término y sus derivados, se sugiere el uso del término más descriptivo agrupación de parcelas y sus derivados para expresar todos los significados anteriores excepto el primero. Compárese con Agrupación de parcelas.

**Parcela**—Superficie de terreno circunvecino descrita en una única descripción legal, o como uno de una serie de lotes en un plano; de propiedad independiente, sea pública o privada, y que puede traspasarse por separado.

**Pasivo corriente**—Deuda a corto plazo, independientemente de su fuente, incluyendo cualquier pasivo acumulado y definido, e ingresos no devengados que se pagan de los activos corrientes o se traspasa a la los ingresos en un período relativamente corto, por lo general un año o menos.

**Pasivo**—(1) Cualquier deuda u obligación legal. (2) Se utiliza ampliamente para incluir las obligaciones, legales o equitativas, de una entidad comercial a sus propietarios, así como a sus acreedores.

**Patente**—(1) Derecho exclusivo concedido por el gobierno por un período limitado, a un inventor, o a sus herederos, legatarios o cesionarios, para elaborar, usar y vender un artículo o un proceso inventado por él. (2) Un instrumento mediante el cual se le otorgan terrenos del gobierno a particulares de conformidad con los procedimientos establecidos en los estatutos generales. *Véase también* **Terreno, patentado**.

**Patrimonio comercial**—Los intereses, beneficios y derechos inherentes a la propiedad de una empresa comercial o una parte de la misma en cualquier forma (incluidos entre otros, el capital social, participaciones en sociedades, cooperativas, empresas unipersonales, opciones de compra de acciones y certificados para compra de acciones).

**Patrimonio común**—En los libros de una compañía, es la cantidad de acciones ordinarias más la prima de las acciones ordinarias, más las utilidades retenidas menos las acciones ordinarias readquiridas menos el gasto de las acciones comunes más cualquier capital adicional pagado relacionado con las acciones ordinarias. El interés patrimonial en una propiedad.

Patrimonio de familia—Edificación ocupada por el dueño con dominio absoluto de la propiedad y su familia, con la intención principal hacerla su hogar, junto a la parcela en que se encuentra y las otras mejoras accesorias a la misma. Véase inmuebles de dominio absoluto. Nota: Este es un término definido de diversas maneras por los diversos estados y para varios fines. La mayoría de las definiciones se refieren a la exención de los bienes de gravámenes y venta y, como tal, no se refieren a la naturaleza del bien que el habitante de la casa posee en su casa. La definición anterior, que está destinada sólo a los efectos de las leves de exención de impuesto al patrimonio familiar, requiere más explicaciones para establecer qué constituye una familia, qué constituye una ocupancia como hogar el tamaño de la parcela que puede ser incluirse como parte del patrimonio familiar, y qué constituye una mejora accesoria al hogar. No existe todavía ningún acuerdo sustancial sobre estos puntos entre los estados.

**Patrimonio en Fideicomiso**—La participación adicional de un fideicomisario en propiedades de toda índole mantenidas bajo un contrato de fideicomiso.

Patrimonio neto—Suma de las acciones que representan una participación patrimonial; el excedente del valor de los activos de una compañía en funcionamiento en relación a los pasivos con terceros; en el caso de una corporación, el total de capital pagado y las utilidades no distribuidas; en una empresa unipersonal, la cuenta de capital del propietario; en una sociedad, la suma de las cuentas de capital de los socios.

**Patrimonio**—(1) El derecho que posee una persona sobre un artículo simple y concreto de la propiedad. (2) La totalidad de los derechos que cualquier persona tiene sobre las propiedades de todas las descripciones. (3) El cúmulo de propiedades de todas las descripciones dejadas por una persona fallecida. *Ver también* **Arrendamiento; Bienes raíces**.

**Película aerofotográfica**—Un rollo de película especialmente diseñada disponible en distintas longitudes y anchos para adaptarse a cámaras aéreas. Los tipos de emulsión incluyen pancromática, infrarroja, color, y infraroja de color.

**Película de color infrarrojo**—Película fotográfica sensible a la energía en las longitudes de onda visibles y cercanas al infrarrojo, generalmente de 0,4 a 0,9 micrómetros; por lo general se utiliza con un filtro de menos-azul (amarillo), lo que resulta en una sensibilidad de la película eficaz de 0,5 a 0,9 micrómetros. La película de Color infrarrojo no es sensible en la región del infrarrojo térmico y por lo tanto no se puede utilizar como un detector sensible de calor.

**Película infrarroja**—Películas fotográficas sensibilizadas para registrar longitudes de onda infrarrojas cercanas, más allá del extremo rojo del espectro de luz, también es sensible a la luz azul y ultravioleta y se debe utilizar con un filtro rojo para identificar estas longitudes de onda.

**Película**—La emulsión fotográfica sensible a la luz y su base transparente.

**Pendiente**—Cambio en una variable dependiente asociada a un cambio de una de las variables independientes del interés. La pendiente está dada por el coeficiente de la variable independiente.

**Percentil**—Valores que dividen un conjunto de datos en porcentajes específicos cuando los datos están colocados en orden ascendente. El décimo percentil incluye el 10 por ciento más bajo de los valores; el vigésimo percentil incluye un 20 por ciento más bajo de los valores y así sucesivamente.

**Pérdida de vacancia y recaudación**—cantidad de dinero deducida de los ingresos potenciales brutos anuales, para reflejar el efecto de las probables vacancias y renovaciones, o el no pago del alquiler de parte de los inquilinos. La pérdida de vacancia y recaudación se expresa comúnmente como un porcentaje de los ingresos potenciales brutos anuales, y debe basarse en el estudio de mercado, no en el historial real del alquiler de una propiedad.

**Período de avalúo catastral**—(1) El período que inicia en la fecha del avalúo catastral y termina en la fecha que se le solicite all perito valuador la terminación del avalúo catastral original. (2) A veces se utiliza año de avalúo catastral, como sinónimo.

Periodo de tenencia de una inversión, período de inversión— Cantidad de tiempo que los inversionistas típicos mantienen una inversión de un tipo específico.

**Periodo de tenencia**—Periodo de tiempo que un inversor espera poseer una propiedad dada antes de venderla a otra persona.

Período, Avalúo—Véase período de avalúo.

**Perito valuador**—Aquel que estima el valor de la propiedad, por lo general, un grupo de personas profesionalmente calificadas que se consideren a sí mismos expertos en avalúos.

**Perito valuador**—(1) El jefe de una agencia de avalúos; término utilizado en ocasiones para referirse colectivamente a todos los administradores de la función de avalúos. (2) El funcionario público o miembro de un organismo público cuyo deber es realizar avalúos catastrales originales.

Perito—Persona capacitada para rendir testimonio experto.

**Persecución de ventas**—Práctica de usar la venta de una propiedad para activar una reevaluación de una propiedad al precio de venta, o a un precio cercano a este. Si se utilizan las ventas con tales ajustes valorativos en un estudio derelación, dicha práctica daría lugar a resultados inválidos de uniformidad y resultados inválidos de niveles de valoración, a menos que se reavalúen parcelas

similares no vendidas mediante un méotodo que produzca un nivel de avalúo de propiedades no vendidas igual al nivel de avalúo de las propiedades vendidas. (2) Por extensión, cualquier práctica que ocasione que la muestra analizada tergiverse el desempeño del avalúo para la totalidad de la población como resultado de las actuaciones de la oficina del tasador. Una variedad sutil, posiblemente involuntaria, de perseguir las ventas se produce cuando las características registradas registradas de las propiedades vendidas se cambian diferencialmente con relación a las propiedades no vendidas. Entonces la aplicación de un modelo de valoración uniforme para todas las propiedades daría lugar a que las propiedades vendidas recientemente se valoraran con mayor precisión que las no vendidas.

**Pie cuadrado**—Unidad de área igual a un pie cuadrado de longitud en cada lado.

**Pie de frente**—Unidad o estándar de medida lineal, que se utiliza en la medición de la fachada. *Compárese con unidad-pie*.

Pie, Frente—Véase pie de frente.

**Pie-unidad o pie de agrimensura**—Una porción rectangular de suelo urbano con una fachada de un pie y una profundidad igual a la del lote estándar. Sinónimo de unidad de pie estándar y unidad pie-frente estándar.

Pie-unidad, o pie de agrimensura—Véase Pie-unidad o pie de agrimensura.

**Pista de auditoría**—un conjunto de registros de los cambios realizados en otro conjunto de registros.

**Píxel**—Es un elemento de superficie que resulta de la subdivisión de una imagen en figuras idénticas, de formas más pequeñas, que proporcionan información sobre la localización, intensidad, color y tal vez de la fuente, pero de los cuales ninguna subdivisión menor proporcionará más información. El concepto de pixel (diminutivo de elemento de imagen) es válido sólo para imágenes compuestas de parches discretos. No es válido para las imágenes continuas. A veces se asume que el término es el equivalente a la resolución expresada en términos de superficie. Sin embargo, no es exactamente equivalente, ya que la resolución puede definirse con imágenes que no contienen píxeles. El tamaño de un píxel se

establece principalmente por el tamaño del elemento individual de menor tamaño sensible a la radiación del instrumento que crea la imagen. Por ejemplo, en el ojo humano, la región del píxel es la que ocupa un cono en la retina.

**Plan contable, Plan de cuentas**—Lista de las cuentas dispuestas sistemáticamente, aplicables a una empresa específica, dando los nombres de cuenta y números.

**Plan, anteproyecto**—Plan detallado utilizado como guía por los trabajadores en un proyecto de construcción.

**Plano Catastral**—un mapa dibujado a escala con las líneas de deslinde de lotes o propiedades o ambas, dimensiones o áreas y la nomenclatura, letras o nombres de identificación, de todos los lotes o parcelas deslindados.

Plano comercial—Se refiere a la las etapas de producción y distribución de un producto. Los tasadores reconocen tres planos comerciales diferentes: el plano de fabricación, el plano de comercio mayorista y el plano de comercio minorista. Los bienes muebles deben valorarse en el plano comercial en el que se encuentren. La valoración del inventario de un propietario debe basarse en el precio de intercambio con una empresa similar, en el mismo plano comercial, por ejemplo, de un fabricante a otro. El valor de intercambio aumenta a medida el bien se desaplza del plano de fabricación, al plano de comercio minorista.

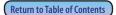
**Plano, Original**—Plano compuesto por el plano o trazado original de un municipio, que muestra su ubicación y la división en bloques y lotes.

**Plano, privado**—Plano elaborado de forma privada, que aún no ha sido aceptado por la autoridad constituida.

**Plano, Registrado**—Plano que ha sido aceptado por la autoridad constituida y que de ahora en adelante puede usarse como base para la descripción legal de terrenos dentro de sus límites.

**Plano, Subdivisión**—Plano que muestra la ubicación de una subdivisión y su disposición en lotes, callejones y similares.

**Plano, Township**—Plano de de agrimensura de un township elaborado por, y bajo la dirección de la Oficina General de Tierras de los Estados Unidos.



**Plano**—Mapa que tiene como fin mostrar la división de terrenos en lotes o parcelas. Una vez registrado con las autoridades correspondientes, los terrenos incluidos en el plano podrán ser legalmente descritos con referencia al plano, sin incluir la descripción de medidas y colindancias.

**Plataforma (Sensor)**—Vehículo en el cual un dispositivo sensor remoto es montado y transportado al espacio; una plataforma de avión, plataforma espacial.

**Plataforma de recopilación de datos (PRC)**—Sistema de incorporación Landsat, que adquiere información desde instrumentos en tierra, tales como sismómetros, calibradores de crecientes, entre otros dispositivos de medición. Estos datos son transmitidos al satélite y, a su vez, pasan a una estación receptora terrestre.

**Plazo del préstamo**—Período de tiempo durante el cual un préstamo debe ser saldado.

**Pleno dominio determinable**—Idéntica a la condición subsecuente de pleno dominio, salvo que el otorgante (el propietario original) no necesita presentar una demanda para recuperar el título.

**Pleno Dominio**—En la propiedad de terrenos es la participación total en una propiedad, sujeta únicamente a los poderes gubernamentales, tales como el dominio pleno. También se le llama, pleno y absoluto dominio. *Véase* **propiedades en Pleno dominio**; **Honorario** y **Posesión absoluta**.

**Plusvalía**—El valor de un producto básico que está por encima de la cantidad de mano de obra necesaria para fabricarlo.

**Población**—Todos los elementos de interés, por ejemplo, todas las propiedades de una jurisdicción o vecindario; todas las observaciones en un conjunto de datos de los que pueda extraerse una muestra.

**Poder de representación, poder legal**—Una autorización por escrito mediante la cual una persona faculta a otra para que actúe en su nombre.

**Poder Policial**—Autoridad del estado que restringe los derechos individuales de la salud, la seguridad y el bienestar general de toda la sociedad.

Pole—Véase Vara.

Polígono—Un gráfico de líneas.

Politica de impuesto predial—Cualquier actuación por parte de organismos gubernamentales que afecta o determina la manera en que se generan, gravan, recaudan o gastan los impuestos prediales. La política de impuestos prediales puede incluir la determinación de la división de responsabilidades entre los gobiernos locales y estatales/provinciales, compensación, apelaciones, relaciones públicas, sistemas de reavalúo, el valor estándar de mercado, exenciones y deducciones, avalúos fraccionales (relaciones) y límites sobre los impuestos y los valores tasados.

**Política Pública**—Cualquier medida determinada por los organismos gubernamentales (de manera eficaz o infructuosa, o aplicable o no).

**Política tributaria general**—Cualquier iniciativa emprendida resueltamente por parte de los organismos gubernamentales, que afecte o determine la forma en que los impuestos se crean, imponen, cobran, o gastan.

**Por ciento bueno**—Estimación del valor de una propiedad, expresado como porcentaje de su costo de reemplazo, después de la deducción de todo tipo de amortización.

**Por cuenta y riesgo del comprador**—Que el comprador sea precavido. Una máxima común que indica que el comprador compra a su propio riesgo.

**Porcentaje de costo**—Técnica de valoración, que establece una relación entre el precio de venta y el costo como nuevo de un activo en el momento de la venta. Con datos suficientes, la propiedad similar puede analizarse según las estadísticas y desarrollar relaciones entre la edad, el precio de venta y el costo; por lo tanto es lógico estimar el valor determinando el costo actual del sujeto y aplicando el porcentaje apropiado.

Posesión—Control físico de bienes muebles o inmuebles.

**Posesión**—Los derechos al uso de la propiedad y a la exclusión de otros.

**Posición, Geográfica**—Ubicación de un punto sobre la superficie de la tierra, expresada en términos de longitud y latitud geodésica o astronómica. Geo-posición es una contracción de este término.

**Posición**—Descripción numérica o de otro tipo, de la ubicación y orientación de un punto o un objeto. En particular, en geodesia y navegación, (A) los datos que dan la localización de un punto en un sistema de coordenadas específico, (B) el lugar ocupado por un punto sobre la tierra, (B) las coordenadas que dan la localización de un punto sobre el geoide o elipsoide.

PPS (por sus siglas en inglés)—Véase especialista en bienes muebles.

**Práctica de valuación**—El trabajo realizado o servicios prestados por los peritos, que comprende tres actividades: avalúo, revisión y consultoría (*USPAP*).

**PRB**—*Véase* Coeficiente del sesgo relacionado al precio (PRB, por sus siglas en inglés).

PRD (por sus siglas en inglés)—Véase Diferencial relacionada al precio.

**Pre auditoría**—Una inspección con el fin de determinar la corrección de las transacciones financieras propuestas que ya se han llevado a cabo, pero que aún no se han registrado, o, si dicha aprobación es necesaria, antes de que los funcionarios designados aprueben el registro de las transacciones financieras.

**Precio de mercado**—El precio que el comprador y el vendedor acuerdan en una transacción determinada; el monto realmente pagado. *Compárese con* el valor de mercado.

**Precio de venta ajustado al tiempo**—El precio por el cual se vende una propiedad, con el ajuste correspondiente al efecto de los cambios en los precios que se presenten en el mercado, entre la fecha de venta y la fecha del análisis.

**Precio de venta ajustado**—El precio de venta que resulta de los ajustes efectuados al precio de venta indicado para justificar los efectos de tiempo, efectos personales, financiación atípica, u otros.

Precio de venta equivalente en efectivo—Indicador del valor de mercado que es un perfeccionamiento del precio de venta bruto en el que se han eliminado los efectos de los acuerdos de financiación inusuales y los traspasos extraños de propiedad personal. Véase también Precio de venta ajustado.

Precio de venta—Véase Precio, venta y precio, ajustado de venta.

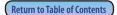
**Precio del Mercado**—Valor de una unidad de bienes o servicios, expresado en dinero, según lo establecido en un mercado libre y abierto. Nota: Este término a veces se diferencia del valor del mercado en que éste último término supone que los compradores y los vendedores están informados, sin embargo, esta suposición también está implícita en la frase mercado libre y abierto. *Compárese con* **el Precio**, **venta**.

**Precio, venta**—(1) Cantidad de dinero que realmente se intercambia por una unidad de bienes o servicios establecido, o no, en un mercado libre y abierto. Un indicador del valor del mercado. (2) De forma vaga se utiliza como sinónimo de precio de oferta o solicitud. Nota: El precio de venta es el precio de venta del vendedor y el precio de costo del comprador.

**Precio**—La cantidad solicitada, ofrecida, o pagada por una propiedad. (*Véase USPAP* [2004] para comentarios adicionales.)

**Precisión estadística**—Aproximación entre una estimación estadística y el verdadero (pero desconocido) valor del parámetro demográfico para el cual se diseñó para medir. Por lo general se caracteriza en términos de error o el significado potencial del error y se puede descomponer componentes de errores de muestreo y errores de no muestreo. La exactitud puede especificarse por el nivel de confianza seleccionado para una prueba estadística. *Véase también* **Exactitud**.

Precisión estadística—Referencia que muestra que tan exactamente los resultados de una encuestra de una muestra pueden reproducir los resultados obtenidos de la totalidad de la población (un censo completo). La cantidad por la cual una muestra estadística puede variar de un parámetro verdadero de la población se debe a un error. Incluso si todos los datos de la muestra son perfectamente exactos, el error aleatorio (muestreo) afecta la precisión estadística (medida por el error estándar o desviación estándar). La dispersión de las relaciones de la población y el tamaño de la muestra tienen una influencia determinante en la precisión de cualquier cálculo estadístico. Cuando la fiabilidad de una medida estadística se está evaluando, los intervalos de confianza más estrechos tienen una mayor precisión. Véase también Precisión.



**Precisión, exactitud**—La proximidad de una medición, cálculo o estimación al valor real, exacto o aceptado. La precisión también puede expresarse como margen del valor real. *Véase también* **Precisión** *y* **exactitud estadística**.

**Precisión**—Nivel de detalle con el cual se expresa o representa una cantidad o valor. Puede caracterizarse como el número de dígitos utilizados para registrar una medición. Se puede utilizar un alto nivel de representación de precisión para indicar un mayor nivel de precisión, sin embargo, esta relación podría no ser correcta. La precisión también denota la calidad de una operación o grado de refinamiento en el cual se obtienen resultados. Un método de medición se considera preciso si la repetición de las mediciones general el mismo o casi el mismo valor numérico. *Véase también* **Precisión** *y* **exactitud estadística**.

**Predio dominante (Servidumbre positiva)**—El derecho para llevar a cabo una acción específica sobre una propiedad que pertenezca a otro.

**Préstamo bullet**—Brecha financiera, ofrecida cuando un préstamo de construcción ha expirado, pero no se ha encontrado financiamiento permanente.

Préstamo constante—Véase Hipoteca constante.

**Primera Hipoteca**—Hipoteca que tiene la máxima prioridad de pago por encima de todas las demás prendas de una propiedad.

Primero en entrar, primero en salir (FIFO, por sus siglas en inglés)—Procedimiento de costo de inventario en contabilidad, en el cual el inventario no vendido, incluyendo el inventario almacenado durante años anteriores, es valorado con los precios más recientes pagados por la compra de inventarios.

**Principio de anticipación**—Método de avalúo en el cual el valor depende de los beneficios futuros que genere el bien.

Principio de cambio, variación—Véase Principio de cambio, variación.

**Principio de cambio**—Este principio establece que todos los mercados están en constante evolución. De acuerdo a este principio, las propiedades generalmente pasan por tres etapas de integración (desarrollo), equilibrio (etapa estática), y desintegración (decadencia).

**Principio de conformidad**—El principio de conformidad establece que el valor de un grupo de propiedades se elevara a su más alto nivel posible en una zona donde los estilos arquitectónicos son bastante homogéneos y el uso de los terrenos circundantes es compatible con el uso de las propiedades especificadas.

**Principio de contribución**—El principio de contribución exige que un tasador mida el valor de cualquier mejora a una propiedad por la cantidad que contribuye al valor de mercado y no por su costo.

**Principio de equilibrio**—El principio del equilibrio según se usa los avalúos es que el mayor valor de la propiedad se genera cuando el tipo y el tamaño de las mejoras y usos son proporcionales entre sí, así como a la terreno.

**Principio de progresión**—El principio de progresión establece que el valor de una propiedad inferior aumenta por su proximidad a mejores propiedades que tengan el mismo de uso.

**Principio de sustitución**—El principio de sustitución establece que ningún comprador pagará más por un bien de lo que él o ella hayan pagado para adquirir otro que preste los mismos servicios en una cantidad equivalente de tiempo.

**Principios de avalúo**—Los conceptos económicos fundamentales de un avalúo. *Véase* bajo los principios de: anticipación, equilibrio, cambio, conformidad, contribución, y sustitución. *Véase también* competencia, demanda, mayo y mejor uso, y proporciones variables, ley de.

Procedimiento de estimación adaptativa (AEP)—un procedimiento informatizado, iterativo, autorreferencial utilizando las propiedades para las que se conocen los precios de venta para crear un modelo que pueda utilizarse para valorar propiedades cuyos precios de venta no se conocen. También se denomina retroalimentación.

**Procesamiento de imagen digital**—La manipulación en computador de los valores digitales de los elementos gráficos de una imagen.

**Procesamiento Previo**—Aplicación de técnicas de procesamiento de imágenes digitales a los datos brutos del sensor remoto antes del análisis visual o análisis posterior de la imagen asistido por máquina.



**Producto físico marginal**—Cambio en la producción total de una empresa que resulta de un cambio de una unidad en el empleo de un recurso, manteniendo constantes las cantidades de otros recursos.

**Producto interno bruto**—Flujo anual agregado de la riqueza de un país, que mide el valor de la producción como la suma del gasto de los consumidores, inversores y del gobierno, o como la suma de los factores de ingresos.

**Producto terminado**—Inventario en la fase final del proceso de manufactura. Los productos terminados son el resultado de combinar materias primas con mano de obra, capital, tiempo de maquinaria y otros componentes de la producción.

**Productos complementarios**—Productos relacionados de tal manera que el aumento en el consumo de uno aumenta el consumo del otro.

**Profundidad estándar**—La profundidad de un lote estándar (uno seleccionado como un estándar ya sea de manera arbitraria o debido a que es representativo de la mayoría de los lotes dentro de un área suministrada).

**Profundidad, Influencia de**—*Véase* **Influencia de la profundidad**.

**Programa de auditoría**—Los procedimientos seguidos o trabajo específico llevado a cabo por un contador para la realización de una auditoría.

**Programas operativos, software**—(1) Programas de computadora. (2) Partes de un sistema informático que no son maquinaria o circuitos; por lo tanto los procedimientos y posiblemente la documentación se incluyen con los programas.

Progresividad—Véase Avalúo catastral progresivo (regresivo).

**Prolongación**—En la agrimensura de terrenos y catastral, es la subdivisión de terrenos trazando o prolongado las líneas en los mapas o planos de la región que está siendo subdividida. Estas líneas se trazan antes de la prospección y señalización de las subdivisiones y, por lo tanto, son líneas rectadas punteadas.

Promedio, media—La media aritmética.

**Propiedad absoluta**—Propiedad de todos los derechos e intereses de un terreno. *Véase también* **pleno dominio**.

Propiedad absoluta—Ver Propiedad de dominio pleno.

**Propiedad agrícola**—Terreno con mejoras o sin mejoras destinado o disponible para para la producción de cultivos y/u otros productos agrícolas, ganado y edificaciones agrícolas.

Propiedad arrendada no capitalizada—Véase Propiedad arrendada operativa.

**Propiedad Comercial**—En general, cualquier bien inmobiliario no industrial, no residencial de una empresa comercial. Incluye bienes inmobiliarios utilizados como establecimientos de ventas al por menor o al por mayor, establecimientos de ventas al por menor con viviendas, edificios de oficinas, hoteles o moteles, estaciones de servicio de gasolina, talleres para vehículos comerciales, estacionamientos, bodegas, teatros, bancos, clínicas, hogares de ancianos, escuelas privadas, y similares.

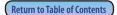
Propiedad comercial—Véase Categoría de uso de la propiedad.

**Propiedad Distribuible**—(1) Propiedad sujeta a un avalúo catastral centralizado certificado por un funcionario u órgano de los distritos fiscales locales, de conformidad con el gravamen actual o constructivo de la propiedad en tales distritos, para ser incluido en las listas de avalúos locales y/o tributarias. *Véase* **Avalúo catastral**, **centralizado**. (2) Los bienes muebles de un intestado disponibles para su repartición por parte del administrador a los herederos.

**Propiedad en arrendamiento**—Derecho de tenencia sobre un inmueble de conformidad con los términos de un arrendamiento o contrato por un periodo de tiempo específico, a cambio de un alquiler u otra compensación; el derecho de tenencia está asociado al arrendataria (inquilino) en vez del arrendador (propietario). Puede tener valor cuando el precio de alquiler del mercado excede el precio del contrato.

**Propiedad en arriendo operativo**—Propiedad en arriendo operativo no incluida como activo en los libros de la compañía del arrendatario.

**Propiedad en dominio absoluto**—Participación patrimonial heredable sobre un terreno, que puede durar hasta la extinción de todos los herederos lineales y colaterales del primer propietario y que puede cederse libremente por su propietario. El mayor patrimonio en finca raíz.



**Propiedad en dominio individual**—Cualquier propiedad perteneciente a una sola persona es una propiedad en dominio individual.

**Propiedad en dominio pleno**—Cualquiera de los tres tipos de participación patrimonial en un terreno, dominio absoluto, traspaso hereditario solo de padres a hijos, propiedad en usufructo vitalicio, que en la época Feudal se otorgaban únicamente a los hombres libres. Nota: Se dice que las propiedades en dominio pleno son de duración indefinida y que cualquier otro tipo de propiedad se está en cuasidominio pleno o dominio parcial.

**Propiedad equitativa**—Derecho o patrimonio de una persona que tiene un derecho de usufructo sobre una propiedad que le pertenece legalmente a otra. Por ejemplo, el beneficiario de un fideicomiso tiene propiedad en equidad sobre la propiedad en fideicomiso.

**Propiedad exenta de impuestos**—Propiedades totalmente exentas de impuestos debido a su tipo o uso. Los ejemplos más comunes son las propiedades religiosas, de beneficiencia, educativas y gubernamentales. Esta definición no incluye la propiedad para los cuales la aplicación de una exención parcial reduce valor neto gravable a cero.

**Propiedad generadora de renta**—Propiedad que le genera a su propietario un ingreso bruto de dinero.

**Propiedad Industrial**—En general todo bien inmobiliario utilizado en una actividad de fabricación, incluyendo una fábrica, una panadería al por mayor, fábrica de productos lácteos, planta de procesamiento de alimentos, molino, mina, cantera, todos los bienes inmobiliarios considerados como de servicio público a nivel local, y similares.

Propiedad Industrial—Véase categoría de uso de propiedad.

**Propiedad Inoperante**—*Véase* **propiedad, inoperante**.

Propiedad operativa—Véase propiedad, operativa.

**Propiedad por años**—Derechos posesorios en un terreno que no pueden durar más allá de una fecha específica en el traspaso, o una fecha exactamente determinable en el momento en que el el derecho se convierte en posesorio.

**Propiedad residencial**—Bienes inmuebles que pueden ser terrenos baldíos o una parcela de terreno mejorada dedicada o disponible para uso residencial. *Véase también* **Propiedad**, **categoría de uso**.

Propiedad sujeto—La propiedad que se está valorando.

Propiedad tangible, tangibles—Véase propiedad.

**Propiedad valorada por el estado**—Propiedad a la cual se le fija un avalúo por parte de una agencia estatal, para efectos de impuestos por la jurisdicción local afectada, o para impuestos estatales. La mayoría de las veces, este término se aplica al uso de la propiedad o la propiedad con características especiales, donde el estado emplea las autoridades locales para lograr la uniformidad en los avalúos.

Propiedad, bienes raíces—Ver Bienes raíces.

Propiedad, del fideicomiso—Véase Patrimonio del fideicomiso.

**Propiedad, en arrendamiento**—Cualquier derecho posesorio en un terreno menor a una propiedad en dominio pleno, esto es, sobre una propiedad por años, año tras año (períodico), a voluntad, o por consentimiento pasivo o tolerancia. *Ver también* **Arrendamiento**.

**Propiedad, invertida**—Una propiedad que ha sido desarrollada con la intencion y la expectativa de alquilarlo, en su totalidad o en parte, con fines de lucro.

**Propietario inocente**—Propietario que compró la propiedad con posterioridad a la contaminación, pero que no tenía conocimiento y no contribuyó a la contaminación. El propietario debe haber hecho todas indagaciones apropiadas acerca de la propiedad antes de su compra. Los compradores que califican como propietarios inocentes no son responsables según CERCLA.

**Propietario, Equitativo**—El indiviiduo que, bajo las normas de equidad, tiene derechos a todos o algunos de los beneficios que se derivan de la propiedad, aunque la propiedad y posesión real estén en manos de otra persona. *Véase* beneficiario y fideicomiso de confianza.

**Propietario**, **Legal**—El individuo que tiene dominio sobre los bienes por el principio de la legalidad, a diferencia de las leyes de equidad.

**Proporción de la media armónica**—El recíproco de la media aritmética de los recíprocos de cada valor en el conjunto de datos. La proporción de la media armónica es menos afectada por los valores extremos del conjunto de datos que los de la media aritmética o la media geométrica.

**Proporción de rendimiento**—Relación entre los ingresos de una inversión y el costo que refleja el resultado histórico de la inversión.

**Proporción terreno-construcción (Proporción terreno-mejora)**— Proporción de la superficie de terreno y el área bruta de construcción (mejora). Para un uso dado, la relación más frecuente será la de una unidad de funcionamiento económico.

**Proporciones variables, Ley de las**—También denominada ley de rendimientos decrecientes, la cual establece que a medida que las cantidades de un factor productivo aumentan, las cantidades de otros factores productivos permanecen fijas, y los incrementos adicionales resultantes del producto o de la salida disminuirán después de cierto punto.

**Proveedor**—El que transfiere la propiedad mediante una venta. Sinónimo de vendedor.

Proyección de Mercator—Se refiere a una de varias proyecciones matemáticas de la superficie curva de la Tierra en un cilindro imaginario que luego se convierte a plano. La proyección de Mercator original se hacía sobre en un cilindro cuyo eje se encontraba en una dirección norte-sur. Las proyecciones transversales de Mercator se hacen sobre cilindros imaginarios con una orientación este-oeste. Las proyecciones transversales de Mercator son más comunes que la proyección de Mercator original. Además del Sistema Universal Transversal de Mercator (UTM, por sus siglas en inglés), existe el Sistema Transversal de Mercator Modificado (MTMS, por sus siglas en inglés) y el Sistema Estatal tTransversal de Mercator (STM, por sus siglas en inglés).

**Proyección ortográfica**—Sistema de esquematización de mapas en el que líneas paralelasse proyectan desde puntos en la esfera a una tangente del plano de la esfera en el centro del mapa.

**Proyección**—Dibujo de líneas sistemáticas sobre una superficie plana que representan los paralelos de latitud y meridianos de longitud de la tierra o una sección de la tierra.

**Prueba de coeficiente de correlación de Spearman**—Una prueba no paramétrica estándar útil para analizarlos sesgos de valoración, entre otras cosas. Se basa en la correlación de los dos conjuntos de rangos.

**Prueba de dos colas, o bilateral**—Prueba en la cual la hipótesis alternativa no especifica la dirección de la relación, a diferencia de una prueba de una cola o unilateral, en la cual se especifica la dirección de la relación. Por ejemplo, la hipótesis alternativa de que 'a no es igual a b' supone una prueba bilateral, en tanto que 'a es mayor que b' supone una prueba unilateral. *Véase también* **hipótesis nula**.

**Prueba de Mann-Whitney**—Una prueba de estadística inferencial, similar a la prueba de Kruskal-Wallis, que busca determinar si las diferencias de valores entre dos conjuntos de observaciones de cualquier población son estadísticamente significativas.

Prueba Kruskal-Wallis—Una prueba en la estadística inferencial, válida para todos los tipos de datos numéricos, que tiene por objeto determinar si las observaciones en una muestra proceden de una población en lugar de tres o más subpoblaciones distintas, homogéneas. Esta prueba se utiliza en los avalúos para analizar las relaciones de valoración a partir de tres o más clases de propiedades y determinar si los sesgos de avalúos importantes están presentes en las clases de propiedad. Cuando se comparan sólo dos clases, la prueba adecuada es la prueba de Mann-Whitney.

**Prueba Piloto**—Intento de determinar la viabilidad de un sistema de pruebas bajo condiciones de funcionamiento realistas antes de adoptarla y abandonar el sistema antiguo.

**Prueba z**—Prueba de cualquiera de una serie de hipótesis en la estadística inferencial que tiene validez si el tamaño de la muestra es lo suficientemente grande y los datos subyacentes se distribuyen normalmente.

**Prueba-***t*—Una prueba estadística paramétrica especial, útil, entre otras cosas, para comprobar los niveles de avalúo.

Prueba-*U*—*Véase* Prueba de Mann-Whitney.

**Pueblo**—(1) Una pequeña subdivisión política incorporada o no incorporada a un estado. (2) Township civil. (3) Una pequeña zona urbana.



**Punto caliente**—Área geográfica donde la actividad de ventas es inusualmente fuerte y, por lo general, los valores de mercado están aumentando y las proporciones de evaluación están disminuyendo.

**Punto de Control (GCP, por sus siglas en inglés)**—Característica geográfica de una localización conocida que es reconocible en las imágenes y puede ser usada para determinar correcciones geográficas.

**Punto de control**—Punto en el que las coordenadas se han asignado; estas coordenadas se utilizan en otros estudios (dependientes).

**Punto de Cuadrícula**—Una línea muy corta (punto), dibujada perpendicularmente a la línea de marco de un mapa, para indicar un punto en el borde del mismo por el que una línea de una cuadrícula pasaría si se dibuja. Los puntos de cuadrícula vienen en pares, uno en cada una de las dos líneas de marco opuestas.

Punto de Fusión—Cualquier punto de la línea de fusión.

**Punto de Referencia**—(1) Término utilizado en topografía para significar un punto de referencia conocido. (2) En avalúo de propiedades, es una propiedad de valor conocido y de edad efectiva conocida y costo de reposición. (3) Por extensión, una propiedad modelo que se utiliza en la determinación por comparación de la clase de grado o calidad de otras propiedades.

**Puntos**—Interés prepagado de un préstamo; un punto es igual a un 1 por ciento del importe del préstamo. Es común deducir puntos por adelantado del préstamo, de manera que el individuo pagaintereses sobre un 100 por ciento del préstamo, pero recibe solamente un 99 por ciento en efectivo.

## R

**Radar de apertura sintética**—Un radar que cuenta con una antena móvil o de barrido; las señales recibidas se combinan para producir una señal equivalente a la que se hubiera recibido por una fija más grande.

Radar de visión lateral—Radar embarcado a bordo de una aeronave, cuya antena apunta, ya sea por barrido o formación, en una dirección perpendicular al eje longitudinal de la aeronave, para lograr que las señales provengan de una banda larga y estrecha de la superficie del suelo desplazada lateralmente con relación a la traza al suelo del vehículo. La superficie del suelo se marca como un conjunto de bandas adyacentes, superpuestas.

Radiación Electromagnética (EMR, por sus siglas en inglés)—(1) Energía que se propaga a través del vacío o de un material en forma de una interacción que avanza entre los campos eléctricos y magnéticos. Incluye las ondas de radio, ondas de calor, ondas de luz y similares, dependiendo de la frecuencia. El término radiación es utilizado comúnmente para este tipo de energía, a pesar que, en realidad, tiene un significado más amplio. También llamada energía electromagnética o radiación simple. (2) Ondas emitidas por varias fuentes, incluyendo líneas eléctricas, transmisores de radio y fuentes de microondas. El valor de una propiedad puede verse afectado por la proximidad a las fuentes.

**Radiación Infrarroja** (**RI**)—Que pertenece o designa esa porción del espectro electromagnético que se extiende entre el extremo rojo del espectro visible (aproximadamente 0,7 micrómetros) y un límite superior indefinido, a veces arbitrariamente fijado en 1,000 micrómetros, el límite inferior de la región de microondas del espectro.

Radiación infrarroja térmica—Radiación electromagnética emitida por cualquier cuerpo como consecuencia de la excitación térmica de sus moléculas. La radiación térmica varía en longitud desde la onda de radiación infrarroja que es la más larga a la radiación ultravioleta que es la más corta.

**Radiación**—Proceso mediante el cual la energía electromagnética se propaga a través del espacio libre, en virtud de variaciones ondulatorias conjuntas en los campos electrónicos y magnéticos en el espacio

**Radón**—Gas radiactivo que puede entrar en las estructuras por debajo del nivel del suelo y contaminar el aire de adentro.

**Raíz Cuadrada de la media (RMS)**—La raíz cuadrada del valor promedio de la suma de los cuadrados de las diferencias entre los valores de un conjunto y los valores correspondientes que han sido aceptados como correctos o estándar. Se le utiliza para medir la exactitud de un mapa.

Rango Intercuartil (Desviación Intercuartil [RIC])—Resultado obtenido al restar el primer cuartil del tercer cuartil. Por definición 50 por ciento de las observaciones caen dentro del RIC.

**Rango**—(1) Posición de un elemento con relación a los demás en un conjunto ordenado de acuerdo con el valor de cada una de las partes del conjunto con relación a las demás. (2) Acto de ordenar las partes de un conjunto de acuerdo con el valor de cada una de las partes en relación con las demás. Por ejemplo, los números 0,95, 0,87, 1,09, y 0,83 tienen rangos de 3, 2, 4, 1. *Véase también* **test de rango de Spearman**.

**Rango**—(1) Valor máximo de una muestra, menos el valor mínimo. (2) La diferencia entre valores máximos y mínimos que una variable puede asumir.

**RCN**—Costo nuevo de reemplazo o costo nuevo de reproducción.

**RCNLD**—Costo de reemplazo menos la depreciación o costo de reproducción nueva menos la depreciación.

**Realce**—Proceso de alterar la apariencia de una imagen de manera que el intérprete puede extraer más información. El realce puede hacerse por métodos digitales o fotográficos.

**Reavalúo**—(1) El nuevo registro y reavalúo de todas las propiedades, o todas las propiedades de una categoría determinada en un distrito catastral por orden de un funcionario u organismo autorizado después de que dicho funcionario u organismo ha encontrado que el avalúo original tiene muchas fallas para corregir con los procedimientos habituales de revisión e igualación. (2) El reavalúo de todos los bienes inmuebles, realizado por las autoridades de catastro habituales, a diferencia de los avalúos basados en las valoraciones, todos los cuales o en su mayoría se establecieron en años anteriores. *Véase también* **Reavalúo**.

**Reavalúo**—Valoración de todas las propiedades de una jurisdicción de avalúos realizada al principio o durante un ciclo de revalúo (sentido 2). También se denomina revaluación o revalúo.

**Recaptación Lineal**—Recuperación del capital invertido en un activo consumible en iguales cantidades periódicas durante el resto de la vida útil del activo.

**Recaptación**—Porción de la tasa global de capitalización en un método por ingresos que representa el rendimiento de la inversión de un propietario, expresado como porcentaje de la vida útil restante del presente año.

**Recaudación de impuestos prediales**—(1) La cantidad total de dinero que se recaudará del impuesto predial según lo establecido en el presupuesto de la jurisdicción fiscal. (2) Informalmente, por extensión, la tasa de amillaramiento o la factura del impuesto predial enviada al propetario particular.

**Receptor**—Persona designada por un tribunal de equidad como su representante para administrar la propiedad de un deudor insolvente hasta que se las reclamaciones de los acreedores se hayan finiquitado o para administrar una propiedad que ha sido objeto de una demanda en espera de resolución.

**Recíproco**—Resultado obtenido cuando se divide 1, por un número determinado. Por ejemplo, el recíproco de 4 es 0,25. Los factores son reciprocos a las tarifas.

**Reconciliación**—Paso final en el proceso de valuación en donde se tienen en cuenta las fortalezas y debilidades de los tres métodos para determinar el valor, la naturaleza de la propiedad tasada, y la cantidad y calidad de los datos disponibles para formarse una opinión general de valor (ya sea un solo punto estimación o un rango de valor). También se denomina correlación en algunos textos.

Reconocimiento óptico de caracteres (ROC)—Es decir, la capacidad de algunos tipos de equipos informáticos para traducir un símbolo escrito, como un número escrito a mano o una carta mecanografiada en una de las pocas másquinas de escribir estándar, a impulsos eléctricos procesables por el resto del equipo, evitando así la necesidad de digitar.

**Reconocimiento**—Una declaración formal que acredita la validez de la firma del declarante, generalmente ante un funcionario público autorizado o un notario público. La firma es un acto libre y voluntario.

**Rectificación**—(1) Proceso mediante el cual la geometría de un área de la imagen se hace planimétrica. (2) Proceso de convertir una fotografía oblicua o inclinada en un plano vertical con proyección en un plano horizontal de referencia, con la relación angular determinada por el uso de puntos de control reconocibles en la fotografía y un mapa exacto.

**Rectificar**—Armonizar fotografías u otras representaciones de una superficie curva, como la tierra, a fin de formar una representación bidimensional, como un mapa, de la características de la superficie del objeto curvo.

**Recuperación**—El acto o proceso de eliminar la contaminación ambiental de la propiedad, con el fin de restaurar la propiedad a un estado de no contaminación.

**Recuperación**—Proceso de cambiar física y económicamente un terreno inutilizable para adecuarlo para el uso.

**Recurso de queja**—Orden emitida por una autoridad judicial o cuasi-judicial superior, que obliga a un órgano judicial o cuasi-judicial inferior a certificar, ante la entidad superior, los registros de un caso para una inspección judicial.

**Recursos variables**—Los recursos utilizados por una compañía, que pueden cambiar en cantidad ya sea en el corto o el largo plazo.

**Red de Control Geodésico**—Sistema de monumentos que se utilizan como puntos de referencia en el cálculo, a través de triangulación, de la ubicación de otros puntos en estudios y mapas.

Red reuronal (ANN, por sus siglas en inglés)—Serie de modelos matemáticos que emula algunas de las propiedades observadas de los sistemas nerviosos biológicos y recurre a las analogías de aprendizaje adaptativo biológico. Una red neuronal artificial tiene varios elementos claves: entrada, salida y procesamiento (calibración). Otros nombres asociados a las redes neuronales incluyen: neuromimetismo, procesamiento distribuido en paralelo, sistemas inteligentes naturales, neuro-informatica y algoritmos de aprendizaje automático.

**Redención**—Proceso mediante el cual el propietario de bienes inmuebles vendidos en una venta para impuesto, vuelve a comprar la propiedad por un precio mayor y en un determinado período de redención.

**Reflectancia**—Medida de la capacidad de una superficie para reflejar energía en las distintas regiones del espectro electromagnético. La reflectancia se ve afectada no sólo por la naturaleza de la superficie, sino también por el ángulo de incidencia y el ángulo de visión.

**Reflexión Espectral**—Reflectancia de energía electromagnética a intervalos específicos de longitud de onda.

**Regalías**—(1) Un pago efectuado periódicamente o a intervalos irregulares al propietario de una patente o derechos de autor por el privilegio de reproducir o utilizar un artículo patentado o protegido con derechos de autor. (2) Un pago realizado periódicamente o a intervalos irregulares al dueño de una participación en terrenos mineralizados por el privilegio de explorar, y/o explotar, y disponer de los depósitos de minerales.

**Región de Microondas**—comúnmente, la región del espectro electromagnético en el rango de longitud de onda de 1 micrómetro a más allá de 1 metro.

**Región de rechazo**—En las pruebas de hipótesis, es el rango en el cual se tiene por lo menos el grado de confianza especificado de que una estadística calculada no se caerá cuando la hipótesis nula sea verdadera.

**Registrar**—Proceso de superponer dos o más imágenes o fotografías para que los puntos geográficos equivalentes coincidan los puntos geográficos equivalentes. La inscripción puede realizarse en forma digital o fotográfica.

Registro Fiscal—Véase Registro Fiscal.

**Registro**—Proceso mediante el cual el perito valuador se asegura de que los registros de la propiedad gravable, identificados durante el descubrimiento, se conserven con integridad, disponibles para su uso en actividades de valoración, y en última instancia se reflejen en el registro de de avalúos catastrales.

**Registros Contables**—Los libros oficiales de diario y mayor, comprobantes, facturas, correspondencia, contratos, y otras fuentes o soporte para dichos registros; los libros de contabilidad.

**Regla 4-3-2-1**—Una regla empírica que le atribuye el 40 por ciento del valor de un lote estándar (ver lote estándar) al primer cuarto del lote con frente a la calle, el 30 y 20 por ciento a los cuartos de lote intermedio y el 10 por ciento al cuarto de lote en el contrafrente o fondo del lote. *Compárese con* la regla Harper; la regla Hoffman; la regla de un tercio y de dos tercios. Nota: Tal como se indicó anteriormente, los lotes con una profundidad mayor al de un lote estándar no pueden ser valorados de acuerdo con esta norma. La regla a veces se ve alterada por la omisión de la palabra estándar y por lo tanto se aplica a los lotes con fondo excesivo, pero produce resultados inconsistentes cuando se aplica a lotes con diversos fondos.

**Regla 65/35**—La regla establece que el valor de un lote triangular con la base del triángulo dando al frente será de aproximadamente 65 por ciento del valor del lote rectangular con el mismo frente y fondo. Del mismo modo, el valor de un lote triangular cuyo vértice da a la calle será 35 por ciento del valor de un lote rectangular, con el mismo frente y fondo.

**Regla Baltimore**—Sinónimo de regla Bernard.

**Regla de Bernard**—Un término general aplicado a una regla empírica para valorar un lote de esquina sumando el valor atribuible a éste como lote al interior de una calle principal y el valor atribuible a este como lote al interior de la calle lateral. A veces conocida como la regla Lindsay-Bernard o regla Baltimore. *Compárese con* **curva Zangerle**.

**Regla de Hoffman-Neill**—Una extensión de la regla de Hoffman para cubrir lotes de profundidades diferentes a la mitad de la del lote estándar.

**Regla Harper**—Regla empírica que afirma que el valor de un lote varía directamente con la raíz cuadrada de su profundidad. Por ejemplo, si un lote de 100 pies de profundidad tiene un valor de \$ 100 por pie de frente, entonces un lote de 49 metros de profundidad vale siete décimas más, o \$ 70 por pie de frente. *Compárese con la regla Hoffman*; regla 4-3-2-1; regla de un tercio, dos tercios.

Regla Hoffman—Regla empírica de que atribuye dos tercios del valor de un lote a la mitad delantera. *Compárese con* la Regla de Harper; Regla de Hoffman-Neill; Regla 4-3-2-1; Regla de un tercio, dos tercios.

**Regla larga y corta**—Cualquier regla para calcular los factores de profundidad.

Regla Lindsay-Bernard—Véase la Regla Bernard.

**Regla Un-Tercio, Dos—Tercios—**Regla empírica que asigna la mitad del valor de un lote a un tercio del frente y la otra mitad a los dos tercios posteriores. *Compárese con* la regla 4-3-2-1; Regla de Harper; Regla de Hoffman.

Regla—Véase Regla de Baltimore, Regla de Harper y así sucesivamente.

**Regresión Agrupada**—Combinación de dos o más estratos para formar un modelo de regresión.

**Regresión lineal**—Tipo de análisis estadístico utilizado para investigar si una variable dependiente y un conjunto de una o más variables independientes comparten una correlación lineal y, si lo hacen, para predecir el valor de la variable dependiente sobre la base de los valores de otras variables. El análisis de regresión de una variable dependiente y sólo una variable independiente se llama regresión lineal simple, pero es la palabra simple (no lineal) lo que la diferencia del análisis de regresión múltiple con sus múltiples variables independientes.

Regresión múltiple, Análisis de regresión múltiple (MRA, por sus siglas en inglés)—Una técnica estadística específica, similar a la correlación, usada para analizar datos a fin de proyectar el valor de una variable (la variable dependiente), como el valor de mercado, a partir de los valores conocidos de otras variables (denominadas variables independientes), como el tamaño del lote, número de habitaciones, etcétera. Si sólo se usa una variable independiente, el procedimiento se denomina análisis de regresión simple y difiere del análisis de correlación sólo en que esa correlación que mide la fuerza de la relación, en tanto que la regresión proyecta el valor de una variable, a partir del valor de la otra. Cuando se utilizan dos o más variables, el procedimiento se denomina análisis de regresión múltiple. Véase Regresión lineal.



Regresividad—Véase progresividad del avalúo (regresividad).

**Regulación**—Para los servicios públicos, es la actuación del gobierno como árbitro entre un (generalmente monopolio) el servicio público y sus clientes. El objetivo es equilibrar las tasas justas y razonables y los términos de servicio con beneficios justos.

**REIT** (por sus siglas en inglés)—Fideicomiso para la inversión en bienes inmuebles; combina el capital de muchos inversionistas para adquirir o financiar bienes inmuebles a través de la formación de una corporación cuyas acciones se venden en el mercado.

**Relación avalúo catastral/avalúo comercial**—La relación entre el valor de avalúo catastral de una propiedad y un avalúo independiente.

**Relación avalúo catastral/precio de venta**—La relación valor de avalúo catastral/precio de venta (o precio de venta ajustado) de una propiedad.

**Relación avalúo/precio de venta**—La relación valor del avalúo/ precio de venta (o precio de venta ajustado) de una propiedad, una simple indicación de la precisión del avalúo.

**Relación de avalúo**—(1) La relación entre el valor del avalúo y un indicador del valor del mercado. (2) Por extensión, la relación fraccionaria estimada entre los avalúos y los valores del mercado de un grupo de propiedades. *Véase también* **nivel de valuación**.

**Relación de los ingresos** netos—La relación entre el ingreso neto y el ingreso bruto total. Esta relación puede expresarse como un porcentaje del ingreso bruto potencial o del ingreso bruto efectivo. Tradicionalmente, la relación de los ingresos netos se expresa como un porcentaje del ingreso bruto efectivo y se utiliza como elemento de comparación para las propiedades que producen ingresos.

**Relación de ocupación**—(1) La relación entre las unidades ocupadas (por ejemplo, pies cuadrados de espacio, viviendas o habitaciones) de una propiedad y el total de unidades disponibles. (2) La relación entre los ingresos brutos reales de las unidades alquiladas de una propiedad y los ingresos brutos totales que se obtendrían si todas las unidades estuvieran arrendadas a cánones estándar.

Relación de ocupación—Ver Relación de ocupación.

**Relación de ventas-relación avalúo**—La relación del valor de avalúo (o evaluación) y el precio de venta o precio ajustado de venta de una propiedad. *Véase también* **Relación avalúo catastral-precio de venta**.

**Relación del avalúo catastral**—(1) La relación fraccionaria que un valor catastral tiene en el valor de mercado de la propiedad en cuestión. (2) Por extensión, la relación fraccionaria que el total de la lista catastral tiene con el valor total del mercado de toda la propiedad gravable en una jurisdicción. *Véase* **Nivel de avalúo catastral** *y* **avalúos fraccionarios**.

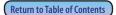
**Relación del terreno**—Relación de la superficie del terreno y al área de construcción. La proporción del terreno puede ser un factor importante en la agrupación de las propiedades para la valuación por medio del método de ingresos, mediante la comparación de las ventas directas.

**Relación Log-Lineal**—Correlación entre dos variables de tal manera que si el valor de una variable cambia por un cierto porcentaje, el valor de la otra cambia por una cierta cantidad. (Recordemos que los logaritmos permiten la multiplicación que se realiza por medio de la adición de registros) Por ejemplo, existe una relación log-lineal entre x e y en la siguiente secuencia:

**Relación precio de venta-avalúo**—El recíproco de la relación de avalúo-precio de venta.

Relación precio-beneficios (E/P, por sus siglas en inglés)—La proporción de las ganancias por acción disponibles para los accionistas comunes de una determinada compañía correspondientes a un período contable, al precio de mercado por acción de las acciones ordinarias de esa compañía. La proporción recíproca de la relación E/P es la relación precio-beneficios (P/E). La relación E/P es una tasa de capitalización directa del patrimonio y no una tasa de rendimiento.

**Relación precio-beneficios (P/B)**—Relación del precio de mercado de la acción ordinaria de una determinada compañía y las ganancias por acción de las acciones ordinarias de esa compañía durante un período de doce meses. Por lo general, la relación se basa en el precio de mercado actual y el período de doce meses más reciente en el se conocen las ganancias. Esta relación es recíproca a la relación beneficios-precios (B/P).



**Relación Préstamo-Valor (M)**—Relación (por lo general en forma de porcentaje) entre el monto de una hipoteca y el valor de la prenda pignorada como garantía de la hipoteca.

Relación, Avalúo—Véase la relación de avalúo.

**Relación**—Fenómeno mediante el cual el conocimiento del valor de una variable dice algo sobre el valor probable de la otra. (*Véase* correlación.) Las relaciones pueden ser positivas (un aumento en el valor de una variable implica un aumento en el valor de la otra variable) o negativas (un cambio en el valor de una variable implica un cambio en la otra dirección para el valor de la otra variable). La independencia de dos variables significa que no hay relación entre ellas.

**Relevancia, significancia**—Medida de probabilidad de que un evento sea atribuible a una relación en vez de a un simple resultado de la casualidad.

**Relieve**—Variación de la elevación entre las partes altas y bajas de una superficie.

**Remodelación**—Mejorar una estructura cambiando su plano de plantas, funciones o características.

**Rendimiento al vencimiento**—Tasa promedio de rentabilidad sobre las deudas pendientes, teniendo en cuenta los precios actuales, pagos de intereses y las ganancias o pérdidas de capital al vencimiento de la obligación.

**Rendimiento de Dividendos**—Relación entre los dividendos en efectivo y el efectivo invertido.

**Rendimiento de inversión**—tasa de rendimiento sobre el capital que se genera a partir de una inversión durante un período de tenencia, incluyendo ambos ingresos y reventa.

**Rendimiento efectivo**—El rendimiento real de una inversión, más que el rendimiento previsto, o prometido cuando se realiza la inversión. Por ejemplo, cuando un bono se vende por más de su valor nominal, el rendimiento efectivo estará por debajo de la tasa del cupón.

Rendimiento justo—Tal como se utiliza con propiedades reguladas, como las empresas de servicios públicos, el rendimiento justo indica una cantidad de ingresos que un organismo regulador autoriza como suficiente para una utilidad para atraer el capital adicional necesario y prestar un servicio adecuado.

Repartición de propiedad—El resultado de la venta de una propiedad poseída por un solo dueño en el que las diferentes partes de la propiedad pasan a pertenecer a diferentes propietarios. Las reparticiones podrán hacerse o no, dentro del trazado del plano. Los peritos tasadores deben controlar las reparticiones no solo para asegurarse de la exactitud de la catalogación de la propiedad, sino también para inspeccionar el terreno y su aceptabilidad como garantía por deudas tributarias presentes o futuras.

**Reparto proporcional, prorrateo**—Distribución de parte del valor unitario determinado por el gobierno a las jurisdicciones fiscales.

Requerimientos de veracidad tributaria (Divulgación plena)— Obligaciones jurídicas para funcionarios del gobierno local de concientizar a los contribuyentes sobre los aumentos de los avalúos, las propuestas de aumento de impuestos y así sucesivamente y darles la oportunidad de participar en las audiencias públicas sobre estos cambios.

Requisito de Reserva—Suma, expresada como porcentaje de los depósitos, que un banco comercial, miembro del Sistema de la Reserva Federal, debe mantener en depósito en el Banco de la Reserva Federal de su región.

**Requisito vinculante**—Todo o parte de una regla estándar de USPAP de la que no se permite apartarse.

Requisitos de divulgación absoluta—Ver Requisitos de veracidad en los Impuestos.

**Reserva de reemplazo**—Provisión anual en el estado de resultados para el reemplazo de elementos de vida útil corta que no durarán más allá del resto de la vida útil de la propiedad.

Reserva para amortización—Véase depreciación acumulada.

**Reserva, valoración**—Cuenta en la que se acredita el monto de los gastos de depreciación, pérdida proyectada por deudas de dudoso cobro, y otros cargos que representan un declive en la revaluación de los activos que se lleva en libros a una cifra que no provisiona

para tal revaluación. Nota: Las reservas de valoración a veces se llevan en el pasivo del balance. Sin embargo, las buenas prácticas contables requieren que estas se lleven en los activos del balance directamente después de los activos a los que correspondan, y que sus importes se resten del valor contable bruto para determinar las ventas totales.

Residencia multifamiliar (No agrícola)—Véase Propiedad.

## Residencia Unifamiliar (No agrícola)—Véase Propiedad

**Residencia**—(1) Domicilio. (2) Domicilio en el que la persona vive realmente. (3) Lugar de vivienda que constituye o no un domicilio (preferido). Nota: Normalmente, en la ley de impuestos, residencia significa domicilio a menos que se especifique lo contrario o se indique por el contexto.

Residencial (no agrícola), Multifamiliar—Incluye todos los bienes inmobiliarios residenciales que cuenten con dos o más unidades residenciales, incluyendo dúplex, edificios de apartamentos, y cooperativas que valoran como una sola entidad. Esta categoría incluye tiendas al nivel de la calle y los consultorios médicos en edificios de apartamentos, pero excluye moteles u hoteles.

Residencial (No-agrícola) unifamiliares—incluye todas las casas unifamiliares, semi-adosadas o adosadas, si se valoran individualmente, no se encuentran dentro de una granja y se constituyen en la residencia de una sola familia. Para viviendas unifamiliares, esto incluye propiedades rurales unifamiliares o fincas suburbanas cuyo principal uso no sea la agricultura, y casas móviles valoradas como bienes inmobiliarios. Esta categoría incluye cada uno de los condominios de una estructura de unidades múltiples, y la zona común que le pertenece a cada condominio, a menos que el área común se valore por separado.

**Residual**—Diferencia entre un valor observado y el valor esperado de una variable dependiente.

**Residuos Peligrosos**—Residuos sólidos que puedan representar un peligro latente o potencial para la salud o para el medio ambiente. Esto incluye cualquier residuo sólido que sea inflamable, corrosivo, tóxico, o reactivo.

**Resolución espacial**—(1) Capacidad de un sistema completo de sensor remoto, incluyendo lentes, antenas, pantalla, exposición, procesamiento, y otros factores, para dar una imagen definida. (2) La medida de separación angular o lineal más pequeña entre dos objetos que puede ser resuelta por el sensor.

**Resolución espectral**—Dimensión y número específico de intervalos de longitud de onda en el espectro electromagnético en el cual un sensor es sensible.

**Resolución, tierra**—Tamaño en longitud o área del patrón o región más pequeña de la superficie del suelo que puede distinguirse en una imagen.

**Resolución**—La medida del más mínimo detalle que se puede distinguir en una imagen. La resolución generalmente varía de un punto a otro en una imagen, por lo que generalmente se utiliza un valor promedio (zona de resolución media ponderada) como resolución de la totalidad de la imagen.

**Restricción de título**—Una limitación de los derechos de propiedad que se transfiere con el inmueble, independientemente del propietario.

**Restricción**—Descripción de una limitación en el uso de una propiedad.

**Restricciones privadas**—Las entidades privadas, tales como un grupo de propietarios, pueden establecer restricciones en el ámbito privado sobre los derechos de titularidad. Las restricciones en las escrituras son una forma común de restricción privada.

Resumen del título de propiedad, certificado de dominio—Un resumen completo de todos los documentos registrados que afectan la titularidad de una propiedad. Estos documentos incluyen todos los medios de transferencia, tales como escrituras o testamentos, y todos los procedimientos judiciales relativos a la propiedad del inmueble. Los resúmenes se estructuran de manera que muestren la historia de la propiedad, describan el terreno y las mejoras, y proporcionan el nombre del (de los) dueño (s) anteriores y actual (es).

**Resumen**—Resumir la descripción legal de una propiedad a otra forma, también, identificar una propiedad por su descripción legal.

**RES**—*Véase* **Especialista en avalúos residenciales**.



**Retícula**—Una red de líneas en un mapa que representa los paralelos y meridianos geográficos.

**Retraso normativo**—Tiempo que transcurre entre la iniciación de un procedimiento ante una comisión y la fecha efectiva de la decisión o disposición final del caso.

Retroalimentación—Véase Proceso de Estimación Adaptiva.

**Revaluación**—Un reavalúo de una propiedad; especialmente una reavalúo completo de los bienes inmuebles tras la evaluación de un año o más en el cual la mayoría de las valoraciones (o la totalidad) se establecieron en algún año anterior. *Compárese con* **evaluación** y **reevaluación**.

**Reversión al estado**—Cuando el derecho a la propiedad revierte al estado por falta de pago de impuestos o que no hay herederos legales de una persona fallece sin dejar testamento.

Reversión de impuestos—La reversión de impuestos es el resultado de una evaluación de impuestos anteriores de un terreno que había sido previamente gravado de acuerdo a un valor de uso especial. Cuando el terreno ya no califica para la valoración por uso, la unidad impositiva determina los impuestos por el número de años según lo especificado por la ley. El impuesto adicional es la diferencia entre el importe del gravamen impuesto, y el importe que se habría impuesto si el terreno hubiera sido valorado (y gravado sobre la base de) al valor total de mercado.

**Reversión**—El derecho de posesión a partir de la terminación de un patrimonio en particular.

**Revisión administrativa**—Revisión por cualquier organísmo que no sea parte de la organización judicial.

**Revisión del avalúo catastral**—Un nuevo análisis del avalúo catastral por parte de una agencia gubernamental que tiene la facultad de modificar los avalúos individuales de oficio. Lo mismo que apelación.

**Revisión judicial**—Revisión por parte de un organísmo que forma parte de la organización judicial.

**Revisión**—(1) Consideración por parte de una junta de apelaciones, una junta de compensación, junta de revisión, o de un tribunal, de individuos, categoría de propiedad o avalúos del distrito, ya sea con el fin de agregar propiedades sujetas a impuestos omitidas, eliminar propiedades exentas, o nivelar los avalúos de las propiedades registradas. *Compárese con Igualación*. (2) El acto o proceso de estudiar críticamente un informe, como un avalúo, preparada por otro.

**Revisión**—Una auditoría calificada limitada por palabras o frases que indican el carácter de la limitación.

**Riqueza**—Objetos materiales valiosos que se poseen, ya sea de forma individual o colectiva, es decir, todos los bienes tangibles. Nota: En el uso popular, el término riqueza es sinónimo de bienes y, como tal, abarca lo intangible así como el patrimonio tangible. Los economistas consideran que este uso es incorrecto y no se recomienda. Los bienes intangibles, con la posible excepción del goodwill, patentes, similares, no es una verdadera fuente de ingresos, sino sólo un medio de distribución de los ingresos derivado de las dos fuentes principales, los bienes tangibles y las personas. La totalización de los bienes tangibles e intangibles para asegurar los resultados totales de la riqueza en el cómputo múltiple de los mismos valores. Algunas autoridades consideran que la propiedad intangible no es representativa de la riqueza, pero este uso ha recibido una aceptación limitada. *Compárese con* **Bienes**.

**Rotación de inventario**—Cifra que indica la relación entre las ventas de un período determinado (generalmente de un año) y los inventarios promedio durante ese período que calcula dividiendo, ya sea dividiendo (a) el costo total de ventas por el costo total del inventario promedio o (b) el total de los ingresos por concepto de ventas por el precio total de venta del inventario promedio.

**Rumbo**—Ángulo formado por una línea dada y la dirección que indica la aguja magnética. Nota: El rumbo de una línea se expresa en términos de cuadrantes y grados, por ejemplo, N 50° E, S 10° W.

# S

Saldos de recursos no comprometidos—Los saldos de recursos o asignaciones presupuestarias al final del ejercicio, que no estén comprometidos para efectos fiscales. Una provisión es una reserva de recursos en la forma de órdenes de compra, contratos firmados, compromisos salariales y similares, imputables a una asignación presupuestaria.

**Salidas**—(1) bienes producidos por una compañía. (2) La información devuelta por una computadora a su usuario.

**Sección Fraccional**—Subdivisión de un municipio que contiene más o menos 640 hectáreas de terreno. Por lo general, la justificación del exceso o deficiencia de la superficie se realiza en el lado norte y/o lado oeste de una sección y las secciones fraccionarias se encuentran en el lado norte y/o lado oeste de un municipio.

**Sección normal**—Subdivisión de una milla cuadrada de un township que contiene 640 hectáreas.

**Sección**—Unidad de terreno de aproximadamente una milla cuadrada y que normalmente contiene 640 acres, establecido por la agrimensura del gobierno.

Sede principal, domicilio social—Lugar en el cual la persona o personas encargadas de la administración de una empresa, desempeñan sus funciones gerenciales. Nota: Por lo general, el presidente, tesorero y presidente de la junta directiva tienen sus oficinas en la sede principal de la empresa. Es posible que la junta directiva se reuna allí y que las políticas establecidas por la junta se implementen por, o a través de las oficinas en este lugar. La sede principal de una empresa en cualquier estado puede ser una oficicina de distrito, o incluso una sucursal.

**Sensor**—Dispositivo que recoge energía (radiación electromagnética [EMR] u otro), la convierte en señal y la presenta en un formato adecuado para obtener información sobre el medio ambiente.

**Separación de recursos**—El acto de asignar un sujeto al que se le han impuesto gravámenes a uno o más, pero no a todos, los diversos niveles del gobierno dentro de cuya jurisdicción se encuentra el sujeto.

**Serie en declive terminal**—Un tipo de flujo de ingresos que disminuye progresivamente y sistemáticamente y con el tiempo se detiene.

**Serie**—Una disposición ordenada de datos, tales como una lista de relaciones de ventas, en orden de magnitud.

**Servicio de Deuda**—Los pagos totales del capital e intereses de una hipoteca.

Servicio de listado múltiple (MLS)—Un servicio de suscripción de base de datos computarizados, utilizado por agentes y corredores de bienes raíces para compartir información sobre propiedades en venta. Cientos de sistemas se encuentran a lo largo de los Estados Unidos y Canadá para servir a las áreas del mercado local.

**Servidumbre accesoria**—Le da a una persona el derecho de usar otro terreno durante el tiempo que la primera parte sea dueña de un terreno específico de la propiedad. La servidumbre se anexa a la propiedad especificada, no al dueño; cuando el título se transfiere, la servidumbre también se transfiere.

**Servidumbre personal**—Derecho de uso de la propiedad de otro, por lo general con un fin específico. La servidumbre de servicios públicos y derecho de paso de carreteras son ejemplos de servidumbres personales.

**Servidumbre por necesidad**—Surge cuando un propietario divide su propiedad, vende parte de ella, y el comprador no puede llegar a la parte comprada sin cruzar la propiedad del vendedor. El comprador adquiere una servidumbre sobre la propiedad del vendedor.

**Servidumbre por prescripción**—Surge cuando un no-propietario, de una forma continua y abierta, utiliza la propiedad durante un período de tiempo y no se ve impedido por el dueño de la propiedad.

Servidumbre—(1) En términos generales, es cualquier derecho no posesorio que una persona ostenta sobre un terreno en posesión de otra, para el cual la primera parte ha acordado un uso parcial, o la segunda parte tiene limitaciones para el uso del terreno. (2) es el derecho de una persona a usar el terreno de otra para un fin específico, como el acceso a otras propiedades. (3) En un sentido limitado, es un derecho no posesorio de una persona en razón a la posesión que ostenta de una parte del terreno (fundo dominante) en una segunda parte del terreno poseído por otro (fundo

sirviente), por la que la primera persona le concede el uso parcial de la segunda parte del terreno, sin el privilegio de tomar alguna parte de su contenido. Nota: Los derechos no posesorios en el terreno que están incluidos en la primera definición dada, y no en la segunda, son los siguientes: (1) servidumbres, en las cuales no hay necesariamente un fundo dominante en el terreno. (2) beneficios à prendre que son los derechos para tomar el contenido, o los ingresos del fundo sirviente; y (3) las restricciones, que limitan al poseedor de un fundo dominante en el uso de su terreno sin acordar el uso parcial con el propietario del derecho no posesorio.

**Sesgado**—Característica de una distribución de frecuencias que la hace asimétrica. Las distribuciones con cola más larga a la derecha que hacia la izquierda se conocen como sesgadas a la derecha o de sesgo positivo, y las distribuciones con cola más larga a la izquierda, se conocen como sesgadas a la izquierda, o negativamente sesgada.

**Sesgo**—Se dice que una estadística está sesgada si el valor esperado de esa estadística no es igual al parámetro de la población que está siendo estimada. Se dice que un proceso está sesgado si produce resultados que varían sistemáticamente con algún factor que debería ser irrelevante. En la gestión de avalúos catastrales, el avalúo progresivo (regresivo) es tipo de posible sesgo.

**Sistema activo**—Un sistema que tiene su propia fuente de radiación electromagnética (EMR), tal como un radar o una luz negra ultravioleta.

Sistema de agrimensura de lote y bloque—Sistema que se utiliza para describir pequeñas parcelas de terreno, fundamentalmente urbanas, utilizando en la mayoría de los casos un número o nombre de una sección o plano, y un número de lote.

**Sistema de agrimensura del Gobierno**—Término general que se refiere a este tipo agrimensuras, como el Sistema federal de agrimensura rectangular.

**Sistema de avalúo asistido por computador**—Sistema de avalúo de bienes muebles e inmuebles, con la ayuda de un computador. El computador puede ser utilizado, por ejemplo, para los procesos de avalúo catastral, el seguimiento de la titularidad y el estado de

exención, para la impresión del listado de avalúos, para coordinar la carga de trabajo de los tasadores de bienes inmuebles y bienes muebles relacionados con el avalúo de propiedades industriales y comerciales, y en muchas otras áreas.

**Sistema de coordenadas absolutas**—Se refiere a un sistema de coordenadas mundial en comparación con un sistema de coordenadas relativo (local).

Sistema de coordenadas cartesianas—(1) Un sistema de coordenadas de dos dimensiones en la que la ubicación (coordenadas) de un punto se expresa como sus distancias desde dos líneas rectas de intersección (por lo general perpendiculares), midiéndose la distancia desde cada línea a lo largo de una línea recta paralela a la otra línea. (2) Un sistema de coordenadas tridimensional con las mismas características, excepto que las referencias son planos en lugar de líneas.

Sistema de coordenadas estatales planares—Véase Sistema de coordenadas, planos de estado.

**Sistema de coordenadas geodésicas**—Sistema de coordenadas que consiste en un elipsoide, el plano ecuatorial del elipsoide, y un plano meridional a través del eje polar.

**Sistema de coordenadas locales**—Sistema de coordenadas que tiene su origen dentro de la región que está siendo investigada y que se utiliza principalmente para puntos que estén dentro de esa región.

Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator— La proyección transversa de Mercator utilizada en los Estados Unidos. Las zonas de proyección universal transversa de Mercator (proyección cilíndrica tangente a un meridiano) tienen seis grados 6 grados de longitud, y cruzan los hemisferios. *Véase también* **Proyección de Mercator**.

Sistema de coordenadas—(1) Un sistema para localizar cualquier punto geográfico mediante la determinación de la distancia norte-sur y este-oeste desde algún punto base conocido. (2) Por extensión, es un sistema para la identificación de cada parcela calculable de bienes inmuebles por medio de coordenadas, por lo general mediante el registro de las coordenadas del centro de cada parcela. Sistema de coordenadas, cuadrícula—Sistema de coordenadas en un plano, basado en una proyección cartográfica. La forma más común es un sistema de coordenadas cartesianas rectangulares. Un ejemplo es el sistema de coordenadas estatal. Los sistemas de coordenadas polares también se utilizan, por ejemplo, en la aviación y en disparos de artillería. La ventaja de un sistema de coordenadas de cuadrícula es que las coordenadas planas pueden ser sustituidas por coordenadas geográficas y los cálculos relacionados a ellas pueden ser realizados por los métodos sencillos de topografía plana.

Sistema de coordenadas, planas estatales—(1) Uno de los sistemas de coordenadas planas rectangulares para cada estado de los Estados Unidos, establecido por el Servicio Costero y de Prospección de Estados Unidos en 1933 para su uso en la definición de la ubicación de las estaciones geodésicas en términos de coordenadas cartesianas rectangulares planas. Los Sistemas de coordenadas planas estatales se han establecido para los cincuenta estados, y dentro de cada estado hay una o más proyecciones separadas de las áreas conocidas como zonas. Los límites de las zonas de las coordenadas planas estatales coinciden con las fronteras del estado y del condado, una ventaja administrativa en la que los condados no están obligados a utilizar más de una zona de coordenadas planas estatalesl. (2) Proyección matemática de la superficie curva de la tierra sobre una superficie plana sobre la cual se extiende una cuadrícula de coordenadas expresada en pies.

**Sistema de descripción del terreno**—Descripciones escritas organizadas de manera uniforme de los límites físicos de los derechos de propiedad, comúnmente conocidos como descripciones legales.

**Sistema de identificación de parcelas**—El método mediante el cual se generan identificadores de parcelas. Los identificadores de parcelas son elaborados a partir de elementos relacionados con los sistemas de agrimensura, sistemas de proyección de mapas, números de página de mapas y zonas geográficas.

**Sistema de Información Geográfica**—(1) Sistema de gestión de bases de datos, utilizado para almacenar, recuperar, manipular, analizar y mostrar información espacial. (2) Uno de los tipos de sistema de mapeo computarizado, capaz de integrar datos espaciales (información del terreno) y atribuirle datos entre diferentes capas de un mapa base.

Sistema de la Reserva Federal de los Estados Unidos—Un sistema bancario de los Estados Unidos cuya responsabilidad es mantener el bienestar de la economía regulando la oferta de dinero y las tasas de interés.

**Sistema de mercado**—Un tipo de sistema económico en el que las preguntas como qué producir, para quién y cómo se deciden por medio del funcionamiento de un mercado abierto y competitivo.

**Sistema de navegación Doppler**—En general, cualquier sistema de navegación que hace uso del cambio medido en frecuencia para determinar la velocidad del sistema receptor en relación con la fuente de señal y, a partir de estas medidas, la ubicación del receptor.

**Sistema de navegación satelital**—(1) Sistema de navegación utilizado para la navegación de satélites. (2) Un sistema que tiene balizas y transpondedores montados a bordo de satélites en vez de puntos fijos en tierra.

**Sistema de navegación, inercial**—Cualquier sistema de navegación, en el cual se utilizan giroscopios o acelerómetros para proporcionar un sistema de coordenadas con orientación fija respecto a las galaxias distantes.

**Sistema de Posicionamiento Global**—Sistema de navegación y posicionamiento mediante el cual se puede determinar la ubicación de una posición sobre o por encima de la tierra con un receptor especial en ese punto, interpretando las señales recibidas simultáneamente desde una constelación de varios satélites especiales.

**Sistema de posicionamiento inercial**—Sistema de posicionamiento que consiste de una computadora y un conjunto de tres acelerómetros y dos o tres giroscopios.

**Sistema de posicionamiento radial**—Sistema de posicionamiento con el que se mide el tiempo de desplazamiento o la fase de cambio de las ondas de radio.

**Sistema de posicionamiento satelital**—Sistema de posicionamiento que consiste de un receptor de radio, o un receptor transmisor, en el punto cuya localización está por determinarse, una o más balizas o transponedores en órbita alrededor de la tierra y un sistema informático para determinar y predecir las órbitas

Sistema de posicionamiento, Doppler—Sistema de posicionamiento que consta de un receptor de radio en el punto cuyas coordenadas están por determinarse, una o más balizas en órbita sobre la tierra y un sistema informático para la determinación de las órbitas de las balizas.

Sistema de posicionamiento—En general, un sistema (equipos, procedimientos y personal) utilizados para localizar un vehículo o, con menos frecuencia, un instrumento. Aunque también se puede utilizar un sistema de navegación para una ubicación, un sistema diseñado específicamente para el posicionamiento en general genera ubicaciones más exactas.

Sistema Federal de Agrimensura Rectangular—Un sistema de cuadrícula rectangular, cuyos elementos básicos son municipios de aproximadamente seis millas por lado. Cada uno de estos municipios se sub-divide en treinta y seis secciones de una milla cuadrada o 640 acres, y a su vez estas secciones pueden ser sub-divididas en cuartos.

**Sistema pasivo**—Un sistema de detección que identifica o mide la radiación emitida por el objetivo.

Sistema público de agrimensura de tierras de los Estados Unidos (PLSS, por sus siglas en inglés)—Sistema de agrimensura rectangular establecido en los Estados Unidos por la Ordenanza de tierras de 1785. La unidad básica de agrimensura es de 6 millas cuadradas por township. Los townships se sitúan por líneas de base y meridianos paralelos a las líneas de latitud y longitud, y están delimitados por dos líneas de rango sucesivas en el este y oeste y dos líneas township sucesivas en el norte y el sur.

Sistema público de agrimensura de tierras de los Estados Unidos— Un sistema de agrimensura rectangular empleado en la mayor parte de los Estados Unidos basado en las líneas municipales y líneas de base. **Sistema Somers**—Un sistema de valoración estandarizado desarrollado por William A. Somers y utilizado por primera vez por él en la reevaluación de 1896 de St. Paul, Minnesota.

Sistema Topográfico Rectangular—Véase Sistema Federal Topográfico Rectangular.

**Sistema Torrens**—Sistema de registro de tierras mediante el cual los derechos de propiedad sobre el inmueble son establecidos y transferidos de conformidad con un proceso de certificación y registro gubernamental en lugar de, por ejemplo, una escritura o un testamento.

Sistema tributario de clasificación de propiedades—(1) Sistema destinado por ley para gravar diversos tipos de propiedades con diferentes tipos efectivos de gravamen. Por lo tanto, dos tipos diferentes de propiedades que tienen el mismo valor en dinero, tienen diferentes tasas impositivas. Aunque esto podría hacerse mediante la aplicación de distintas tasas impositivas a los diferentes tipos de propiedad que comparten una tasación común, el método habitual es aplicar una tasa impositiva uniforme a todas las propiedades y establecer por ley la tasación aplicable a cada categoria de propiedad. (2) Libremente, por extensión, es un conjunto de prácticas de tasación que tienen un resultado contrario a las leyes que requieren uniformidad.

**Sistema**—(1) organización estructurada de individuos, teorías, métodos y equipos para llevar a cabo una serie de tareas asignadas. (2) La propiedad operando como unidad integral bajo un control, dirección o supervisión operativa. (3) Un grupo integrado de activos que pueden estar relacionados con entidades o ser elementos de propiedad, tales como maquinaria, edificios, terrenos y demás bienes utilizados para prestar servicios o fabricar productos.

**Sobre mejora**—Mejora cuyo costo supera el costo de una mejora alternativa en más del excedente del valor actual de la mejora indicada, y el terreno sobre el valor actual de la mejora alternativa y el terreno, a menudo porque la estructura es demasiado grande o demasiado costosa para el uso más rentable del sitio. *Lo opuesto a* **sub-mejora**.

**Sobre-adecuación**—La característica de una propiedad que excede en calidad o cantidad esa misma característica en una propiedad típica con el mismo uso. El sobre-aislamiento es un ejemplo. La sobre-adecuación entra dentro de la categoría mayor de obsolescencia funcional.

**Sobre-adecuación**—La inhabilidad de una propiedad para generar una rentabilidad razonable sobre el valor del terreno y el costo de reproducción de mejoras (menos la depreciación física acumulada) debido a su adaptación para la producción de una mayor cantidad de bienes o servicios que pueden venderse de manera rentable en el mercado en el que esté disponible. *Véase* **Supra-adecuación** y **obsolescencia funcional**.

**Sociedad**—Asociación de dos o más personas para fungir como copropietarios de un negocio bajo un acuerdo de sociedad.

**Sonar** (Navegación y medición por sonido)—Un aparato que detecta la presencia, o determina la distancia u orientación de un objeto submarino recibiendo e interpretando el sonido del objeto.

**Sondeo del terreno**—Práctica de recopilar los datos necesarios para operaciones de valoración, llendo sistemáticamente de una propiedad a otra codificando la información especificada.

**Subarrendar**—Un contrato de arrendamiento en el cual el arrendador es el arrendatario en un contrato previo.

**Subcategoría**—Grupo de propiedades dentro de una categoría más pequeña que la categoria, generalmente (aunque no necesariamente) definida por la estratificación y no el muestreo.

**Subconjunto**—Grupo de propiedades de una muestra, por lo general más pequeñas que la muestra, aunque no necesariamente definido por estratificación y no por muestreo.

**Subdivisión**—Extensión de terreno que se ha dividido en lotes edificables comercializables y vías públicas y privadas según sea necesario para acceder a dichos lotes, que conforman un plano registrado.

**Subjetivo**—Tener la característica de necesitar un buen criterio para lograr una respuesta adecuada o el valor de una variable (tal como el tipo de la calidad de una estructura). *Véase también* **objetivo;** variable cuantitativa y variable cualitativa.

**Sub-mejora**—Una mejora que no conlleva al mayor y mejor uso de un sitio; por lo general, se trata de una violación al principio de conformidad. *Lo opuesto a* **sobremejora**.

**Subrogación de una hipoteca**—Es la intención de un comprador de asumir la obligación de pago de una deuda existente, y salvo que sea eximido de su obligación por el vendedor, seguirá siendo responsable por el pago de esa deuda.

**Sucesión**—Traspaso de bienes por herencia o testamento.

**Sujeto a impuestos**—(1) Las personas, bienes, actuaciones, privilegios, u otras circunstancia sobre las que se recaudan impuestos o cuya existencia da lugar a obligaciones fiscales. (2) Las personas naturales sobre las cuales recae la carga fiscal después de un cambio (no recomendado). *Compárese con* **Unidad de medida para el cálculo de impuestos**; **Objeto del impuesto**.

**Suma de cuadrados**—Resultado que se obtiene sumando todos los cuadrados de las desviaciones individuales de un determinado valor. Por lo general es la suma de cuadrados de las desviaciones de valores individuales de una variable del valor promedio.

**Suma de errores al cuadrado**—Suma de las desviaciones al cuadrado de los valores proyectados (en vez del valor promedio).

**Suma de los dígitos del año**—Método contable de amortización mediante el cual un porcentaje del costo amotizable es asignado a cada año, siendo este porcentaje igual al número de años de vida útil restantes dividido por la suma de los dígitos de cada año del total de la vida útil.

**Suministro**—La cantidad de un bien o servicio que se ofrece en venta con distintos precios durante un período determinado.

**Suministros**—Tipo de bien mueble, generalmente considerado como inventario, que se consume como parte del proceso de poner otros activos en condiciones vendibles.

**Superavit societario**—(1) En terminos generales, el capital de los accionistas en los activos de una empresa que exceda el representado por el capital social. (2) Concretamente, el capital de los accionistas en los activos de una empresa que exceda el representado por el capital social, sin repartir las utilidades y las reservas. (3) El término a veces se utiliza de manera incorrecta para referirse a los activos que se supone representan dicho capital.

**Superficie (o Superficie y granjas**—Incluye granjas, terrenos madereros, terrenos para actividades recreativas, terrenos improductivos y terrenos baldíos en zonas rurales. Excluye los terrenos baldíos lotificados que se encuentran dentro o adyacentes a un municipio y que generalmente se les denomina utilizando un sistema de lote/bloque en vez de por superficie. En esta categoría la valoración individual de los derechos de tala o de minerales se omite.

**Superficie bruta alquilable**—Toda el área dentro de los muros exteriores, incluyendo vestíbulos, baños, armarios de conserjes, y así sucesivamente, pero excluyendo las escaleras del edificio, torres de incendios, ejes de elevadores, conductos de humo, conductos de ventilación, ejes de tuberías y ductos verticales, si sirven a más de un piso.

**Superficie de una edificación**—El área total de todos los pisos, dentro de la parte terminada de una edificación, medida hacia el centro de las paredes medianeras y las superficies exteriores de las paredes. *Compárese con* **Contenido cúbico de un edificación**; **Superficie o zona baja de una edificación**.

**Superficie neta alquilable**—La zona en una edificación o estructura que en realidad está ocupada por un solo inquilino. La superficie neta alquilable no incluye ninguna de las áreas comunes, tales como los pasillos y baños, compartidas por otros inquilinos.

Superficie o zona baja de una edificación—Superficie total incluida a nivel de grado medio dentro de las superficies exteriores de las paredes exteriores y las líneas centrales de paredes medianeras, sin incluir el área bajo pórticos o pasos abiertos o en los jardines o pozos. Compárese con Contenido cúbico de la edificación, superficie de suelo de la edificación.

**Superposición**—Función de superponer, por lo general una imagen aérea y un mapa lineal, para efectos de recopilación de datos o mantenimiento de datos

**Superposición**—Monto por el cual una fotografía duplica el área cubierta por otra fotografía, que normalmente se expresa como un porcentaje. La superposición puede ser al final o hacia adelante (a lo largo de la trayectoria del vuelo) o tomada al margen durante dos o más vuelos paralelos; las superposiciones tanto de margen y final son habituales cuando se sobrevuela más de una línea.

**Superpuesto**—(1) Medio transparente en el cual los datos o características (por ejemplo, llanuras aluviales, líneas de vuelo y/o el área a ser fotografiada) son marcadas para ser superpuestas en un mapa, y así evitar estropearlo. (2) Fusión de manera digital de dos conjuntos de datos digitales.

**Sustancias Peligrosas**—Cualquier sustancia designada bajo varias leyes federales como tóxicas o peligrosas, incluidos los residuos sólidos peligrosos, contaminantes tóxicos y químicos y mezclas inminentemente peligrosas. Este término no incluye el petróleo y gas natural o gas combustible sintético.

**Sustitución**—Principio de valoración que establece que un propietario potencial no pagará por una propiedad más del importe por el que puede comprarse una propiedad de la misma utilidad; que el valor de una propiedad tiende a fijarse por el costo de adquisición una alternativa igualmente deseable.

**SVM**—Servicio de Valoración de Marshall.

## T

**Tabla de clasificación de edificaciones**—Cuadro con especificaciones estándar de una serie de edificaciones típicas, clasificadas según su uso (como vivienda unifamiliar o edificio de oficinas), el tipo de construcción (por ejemplo, estructura de madera o estructura de acero), materiales de las paredes exteriores (como ladrillo o piedra), y otros factores que afectan el costo de reproducción.

**Tabla de contingencia**—Tabla que muestra cómo varía una variable dependiente con respecto a dos variables independientes.

Tabla de costos de edificación—Véase Tabla de costos de edificación.

**Tabla de interés compuesto**—Presentación gráfica que especifica una tasa de interés y un período de composición y da seis funciones de un dólar en diversos intervalos anuales o mensuales—el valor futuro de \$ 1 después de un intervalo, el valor futuro de la \$ 1 depositado en el comienzo de cada intervalo, el factor de fondo de amortización, el factor de valor actual, el valor actual de \$ 1 por cada intervalo, y la cantidad a amortizar.

**Tabla de lotes triangulares**—Una tabla de ajustes utilizada para evalúar lotes cuya forma es triangular (en su totalidad o en parte) mediante la comparación con un lote base o una unidad determinada de factor de comparación, tal como una tasa de pie-frente.

**Tabla de profundidades**—Table de factores de profundidad que contienen la relación estimada entre el valor de pie-frente de un lote de cualquier profundidad, y el valor pie-frente de un lote de profundidad estándar.

Tabla de profundidades—Véase tablas de profundidades.

**Tabla z**—Tabla de valores críticos asociados con la prueba z.

Tabla, clasificaciones de edificaciones—Véase Tabla de clasificaciones de edificaciones.

**Tablas de amortización**—Tablas utilizadas en el avalúo de masas que muestran la pérdida típica en el valor en diversas épocas o periodos efectivos para diversos tipos de propiedades.

Tablas de costos de edificación—Cuadro que detalla los costos aproximados de reproducción por pie cúbico o por metro cuadrado de superficie, o por pie cuadrado de área de terreno para cada una de los edificaciones estándar de la tabla de clasificación de construcciones. Nota: La tabla de costos de construcción debe complementarse con tablas de costos para partes de una edificación tales como, sistema de calefacción de aceite o sistema de aire acondicionado, para atender situaciones en las que una edificación tiene especificaciones que difieren en algunos detalles de aquellas de la edificación estándar.

**Tablas de costos**—Gráficos, tablas, factores, curvas, ecuaciones, y similares destinados a ayudar a estimar el costo de reemplazar una estructura a partir del conocimiento de algunos otros factores, como la clase de la calidad y el número de pies cuadrados.

**Tablas**—Cuadros, ecuaciones o algún otro medio para presentar la relación entre los valores de dos o más variables que están funcionalmente relacionadas. Por ejemplo las tablas de costos presentan la relación entre el costo por pie cuadrado y la zona donde se vive para varias clases de calidad, alturas de edificaciones, y otras características.

Tala—Cantidad de madera en el tronco.

Tanque de almacenamiento subterráneo (UST, por sus siglas en inglés)—Todo tanque y tubería correspondiente que tenga más del 10 por ciento de su volumen bajo tierra. Si estos tanques tienen fugas, se denominan LUSTs.

**Tarifa, honorarios contingentes**—Cargo o tarifa determinada por los resultados de los servicios que serán prestados o por otros acontecimientos futuros.

Tarjeta de avalúo, edificio—Una tarjeta utilizada por un perito tasador o valuador que contiene el dibujo o fotografía del edificio, una descripción de su ubicación, una lista de los principales factores que afectan su costo de reproducción y la depreciación y los cálculos mediante los cuales se calcula dicho costo y depreciación. Nota: La tarjeta de avalúo del edificio por lo general se combina con la tarjeta de avalúo del terreno en un solo documento. En tal caso, la tarjeta combinada puede utilizarse tanto para un avalúo compuesto, como para un avalúo sumativo. También se denomina una tarjeta de registro de propiedad.

**Tarjeta de avalúo, terreno**—Una tarjeta utilizada por un perito tasador o valuador que contiene el dibujo o una descripción adecuada de la parcela de terreno, una descripción de su ubicación, una lista de los principales factores que afectan su valor del mercado, y los cálculos que se utilizarán para determinar el valor de mercado.

Tarjeta de registro de propiedad (formulario)—Documento de valuación con espacios en blanco para la inserción de los datos de identificación y descripción de la propiedad, estimación de valor y conformidad del propietario del bien. Los objetivos básicos de los formularios de registro de propiedad son, en primer lugar, servir de depositarios para la mayoría de la información que se considere necesaria para identificar y describir una propiedad, valorar una propiedad, y asegurar a los dueños de las propiedades que el perito valuador está familiarizado con sus propiedades, y, en segundo lugar, para documentar debidamente los valúos de las propiedades. El uso de formularios de registros de propiedad debidamente diseñados se constituye en un método uniforme y organizado para obtener un inventario de propiedad.

**Tasa base**—Bajo una regulación perfecta, la cantidad en dólares que permite un retorno según lo establecido por una agencia reguladora.

**Tasa compuesta**—Una tasa global de promedios mezclados o ponderados de varias tasas de rendimiento aplicables a las inversiones individuales como se representa en la *R* de la fórmula Ellwood. *Véase también* **Análisis hipoteca-capital**.

**Tasa de agotamiento**—Es la tasa de porcentaje periódico en la que una cantidad es agotada.

Tasa de capitalización de la deuda—Componente de la deuda dentro de una tasa global de capitalización directa. Se calcula dividiendo los pagos de interés anual por el valor de mercado de la deuda.

**Tasa de capitalización de la edificación**—La tasa de capitalización de la edificación es la suma de las tasas de recuperación y rendimiento de una propiedad que genera ingresos. La tasa se aplica sólo a la parte mejorada de una propiedad.

Tasa de capitalización del patrimonio—El componente patrimonial de una tasa global de capitalización directa. Se calcula dividiendo las ganancias del capital por el valor de mercado del capital.

Tasa de capitalización preferencial—(1) Tasa de capitalización aplicable a la banda de inversión financiada por acciones preferenciales. (2) un componente de la tasa de capitalización directa global calculado dividiendo los dividendos por el valor de mercado de las acciones preferenciales.

**Tasa de capitalización**—Cualquier tasa utilizada para convertir una estimación de los ingresos futuros a una estimación del valor del mercado; la proporción de los ingresos operativos netos al valor de mercado.

Tasa de Capitalización—Véase Tasa de capitalización.

**Tasa de cupón**—La tasa de cupón es la tasa de rendimiento especificada en la carátula de un instrumento de deuda (como un bono) contrario al rendimiento real (o rendimiento efectivo).

Tasa de descuento—(1) tasa de rendimiento de la inversión; la tasa que un inversionista requiere para descontar los ingresos futuros a su valor presente. La tasa de descuento se compone de una tasa de interés y una tasa de rendimiento del capital. Los factores teóricos considerados en el establecimiento de una tasa de descuento son: la tasa de seguridad obtenida de una inversión completamente libre de riesgo (esta tasa puede reflejar la pérdida anticipada del

poder adquisitivo debido a la inflación) y la compensación por el riesgo, la falta de liquidez, y los gastos de gestión de inversiones. La tasa de descuento se estima con mayor frecuencia mediante el análisis de banda de inversión o el análisis de comparación de ventas que estima las tasas internas típicas de rendimiento. (2) en política monetaria, es la tasa que los bancos de la Reserva Federal cobran a los bancos miembros para endeudarse. *Compárese con* tasa de recaptura.

**Tasa de Iliquidez**—Al crear una tasa de rendimiento con el método sumatorio, el perito valuador debe añadir el factor o tasa de iliquidez. Esta tasa compensa al inversionista por su incapacidad de hacer uso inmediato del importe de la inversión. Generalmente, a mayor período de tenencia, más elevada la tasa de iliquidez.

Tasa de impuesto—(1) Importe de un impuesto en términos de unidad de base imponible, por ejemplo, 30 milésimas de dólar, 2 por ciento, 2 centavos por galón. (2) Para el impuesto sobre la propiedad, el porcentaje del valor determinado sobre el cual se gravará cada propiedad en un distrito dado. Establecer la diferencia entre la tasa impositiva efectiva y tasa impositiva nominal.

Tasa de impuestos efectiva—(1) Tasa de impuestos, expresada como un porcentaje del valor del mercado; ésta será diferente a la tasa nominal del impuesto cuando la proporción de la valoración no sea igual a 1. (2) Relación entre los dólares de los impuestos y los dólares del valor del mercado de una propiedad. La tasa puede calcularse ya sea dividiendo el impuesto por el valor o multiplicando el nivel de proporción de una propiedad por su tasa nominal del impuesto.

Tasa de Impuesto—Véase Tasa de impuestos.

**Tasa de la deuda**—La tasa de interés sobre el dinero prestado.

Tasa de milésima parte—Véase Tasa de la milésima parte.

**Tasa de recaptación**—El retorno de la inversión; la cantidad anual que puede ser captada de una inversión dividida por la inversión original; usada principalmente en referencia a los activos consumibles (mejoras).

Tasa de rendimiento de capital—(1) La tasa de rendimiento requerida para el capital propio. Un componente de la tasa de capitalización (o tasa de descuento, o relación global hipoteca-capital) que debe especificarse de forma separada en el análisis de la banda de inversión y el análisis de la relación hipoteca-capital. (2) La tasa de rendimiento capital refleja todo el rendimiento del capital, ya sea de los flujos de caja anuales o futuras reversiones, teniendo en cuenta el efecto de la financiación de la deuda sobre el flujo de efectivo del inversionista.

**Tasa de rendimiento de mercado**—Rendimiento de una inversión en un determinado tipo de propiedad y mercado. Es diferente de la tasa de rendimiento real indicada por el ingreso real de una propiedad.

**Tasa de rendimiento deficiente**—Porcentaje de los ingresos a la inversión que no permite que una empresa atienda el servicio de la deuda y devengue la tasa de rendimiento requerida por los accionistas y tenedores de bonos.

Tasa de rendimiento requerida del capital invertido—Un componente de la tasa de descuento, tal como se entiende desde el punto de vista de la banda de análisis de inversiones, y un componente de la tasa general desarrollada de acuerdo al análisis de equidad de la hipoteca.

Tasa de rendimiento—(1) Rendimiento de la inversión aplicable a una serie de ingresos que se traduce en el valor actual de cada uno. Ejemplos de tasas de rendimiento son: tasa de interés, tasa de descuento, tasa de rendimiento del capital, y la tasa interna de retorno. (2) La tasa de rendimiento que se espera obtener del capital social; componente de la tasa de capitalización (o tasa de descuento o tasa global de hipoteca-capital) que debe especificarse por separado en el análisis de la banda de inversión y el análisis de la garantía hipotecaria.

Tasa de rendimiento—Véase tasa de descuento.

Tasa golbal (OAR, por sus siglas en inglés)—Tasa de capitalización que combina todos los requisitos de descuento, recaptación y tasas efectivas tanto el terreno como para las mejoras; utilizada para convertir un ingreso operativo anual neto a un valor global de la propiedad indicado.

Tasa interna de rendimiento—(1) La tasa de rendimiento anualizada sobre el capital que es (o podría ser) generada por un activo o un grupo de activos de capital en un período de tenencia. (2) La tasa que descuenta todos los futuros flujos de efectivo a un valor actual neto igual a la inversión original. La tasa interna de rendimiento por lo general se calcula, por ensayo y error, a partir del conocimiento de los flujos de efectivo correspondientes.

**Tasa justa de rendimiento**—Una tasa de rentabilidad justa es la cantidad de beneficio que representa una compensación justa, razonable y adecuada para los propietarios (1) su inversión en la empresa, (2) la asunción de los riesgos e incertidumbres operativas, y (3) funciones de gestión no recompensadas de otra manera.

**Tasa nominal del impuesto**—La tasa de impuesto indicada, que no necesariamente corresponde a la tasa efectiva de impuestos.

Tasador de avalúos catastrales certificado (CAE, por sus siglas en inglés)—Designación profesional otorgada por la Asociación Internacional de Peritos Valuadores.

Tasas de descuento—Véase Tasa de descuento.

**Técnica de acciones y deuda**—Método de valoración en el cual los pasivos y el capital del balance de una compañía se valoran para generarle un valor a los activos operativos (después de restar los bienes no operativos). Un sustituto para el método de comparación de ventas cuando las ventas no son suficientes, ya que el valor total de las diferentes posiciones de participación (tomado del valor de venta de las acciones y bonos del período diario o de otro lugar) cuando se suman proporciona una indicación relativamente objetiva del valor de mercado.

**Técnica de edificación residual**—Técnica de capitalización utilizada cuando se conoce el valor del terreno y el ingreso residual de construcción o mejora se capitaliza para obtener el valor de la construcción o mejora.

Técnica de terreno residual—Véase el método de abstracción.

**Técnica estadística Multivariante**—Cualquiera de una serie de análisis estadísticos de datos (tales como, la información sobre una tarjeta de registro de la propiedad individual) que contiene un número de variables (como tamaño de lote, número de habitaciones y el tipo de construcción) que se analizan para proyectar el valor de alguna otra variable. *Véase también* **Análisis de regresión múltiple**.

**Técnica residual**—Método para alcanzar un valor desconocido del componente de un bien, restando los valores conocidos de otros componentes de un valor general conocido.

**Teledetección**—Recopilación de información acerca de un objeto sin estar en contacto físico con el objeto.

TELs, por sus siglás en inglés—Véase Limitaciones fiscales y gastos.

**Tendencia Central**—(1) Tendencia de la mayoría de los tipos de datos a agruparse alrededor de un valor típico o central, como la media, la mediana o la moda. (2) Por extensión, cualquiera o todas esas estadísticas. Algunos tipos de datos, sin embargo, tales como los pesos de los automóviles y camiones, pueden agruparse alrededor de dos o más valores, y en tales circunstancias, el significado de la tendencia central se vuelve poco claro. Esto puede suceder en los estudios de relación cuando se combinan dos o más clases de bienes.

**Tendencia Central, medición**—Único punto en un rango de observaciones alrededor del cual éstas tienden a agruparse. Las tres medidas más utilizadas de tendencia central son la media, la mediana y la moda.

**Tenencia conjunta entre cónyuges**—Una forma de propiedad reconocida por algunos estados, en la que los cónyuges se consideran como una sola persona, y ninguno tiene la libertad de establecer derechos sobre la propiedad, sin el consentimiento del otro, y el cónyuge sobreviviente adquiere la totalidad de los derechos en caso de fallecimiento del otro. *Compárese con* **Tenencia conjunta**.

**Tenencia conjunta o copropiedad**—Una forma de propiedad en la que dos o más personas poseen derechos indivisos resultantes de una única cesión, en la que ninguno de los tenedores tiene la libertad establecer derechos sobre la propiedad sin el consentimiento de los demás, y los tenedores sobrevivientes adquieren el derecho tras el fallecimiento de cualquier tenedor. Compárese Tenencia en común, Tenencia conjunta entre cónyuges.

Tenencia conjunta—Véase Tenencia, conjunta.

**Tenencia en común**—Una forma de propiedad en la que dos o más personas poseen derechos indivisos resultantes de traspasos distintos e independientes, en la que cualquiera de los tenedores tiene la libertad de establecer un derecho sobre su parte de la propiedad y los herederos o legatarios adquieren el derecho del tenedor que fallezca. *Compárese con* **Tenencia conjunta**; **Tenencia conjunta entre cónyuges**.

**Tenencia individual**—Una forma de propiedad en la que una persona posee un derecho posesorio sobre la parte indivisa.

**Teodolito**—Instrumento de precisión que se usa en la agrimensura para medir ángulos horizontales y verticales. Los círculos graduados por lo general se leen con microscopios ópticos y se graduan con más precisión que los círculos de un tránsito.

**Teoría de ganancia marginal**—Teoría de preferencias del consumidor que afirma que los consumidores maximizarán el bienestar por la distribución de su presupuesto de manera que la ganancia marginal por dólar se iguale a través de todos los bienes comprados.

**Terminal**—Dispositivo en línea utilizado para comunicarse con una computadora.

**Términos de venta**—El importe del pago inicial, intereses de la hipoteca, e información sobre los puntos y gastos involucrados en la venta de bienes inmuebles. También se denomina términos de financiación o condiciones de financiación.

**Terreno catastrado**—Terreno que ha sido objeto de levantamiento y dividido en lotes comercializables delineados en un plano; aplica especialmente al suelo urbano utilizado o destinado a ser utilizado como sitios de construcción.

**Terreno patentado**—Terrenos que formalmente son propiedad de un gobierno estatal o nacional, como parte del dominio público original que se ha traspasado voluntariamente por dicho gobierno a un particular por un procedimiento autorizado por el estatuto general, el traspaso se evidencia mediante un instrumento conocido como patente del terreno.

**Terreno**—(1) En economía, la superficie de la tierra y todos los recursos naturales y los poderes productivos naturales sobre los cuales la posesión de la superficie de la tierra le otorga al hombre el control. (2) En derecho, una porción de la superficie de la tierra, junto con la tierra por debajo de ella, el espacio por encima de ella, y todas las cosas anexas a la misma por la naturaleza o por el hombre. *Véase también* **mejora**.

**Terreno, mejorado**—Terreno que se ha hecho más valioso por la aplicación de mano de obra o mano de obra y capital o por tener una propiedad pública adyacente al mismo.

Terreno, Parcela de—Véase Parcela.

**Terrenos baldíos lotificados**—Lotes sin mejoras que se describen en forma distinta a la superficie, normalmente con códigos que llevan el nombre del lote, bloque y subdivisión. Por lo general, los terrenos baldíos lotificados se encuentran más a menudo situados dentro de un municipio o en las zonas de mayor densidad de población que en el territorio circundante.

**Testar**—El hecho de fallecer habiéndo expresado una última voluntad y realizado un testamento válido.

**Tiempo real**—Poner a disposición imágenes o datos para inspección a la vez que se están obteniendo.

**Título aparente**—Se refiere a un aspecto de la propiedad legal que surge de los medios de traspasos irregulares. Si, por ejemplo, la reclamación de un propietario sobre la propiedad depende de una escritura que nunca se había registrado, ese propietario tendría un título aparente, pero no tendría el título legal de plena propiedad. El título aparente no puede surgir de documentos fraudulentos, como falsificaciones.

**Título de pleno dominio**—El título de pleno dominio es indicativo de una titularidad, que no está sujeta a limitaciones diferentes al dominio pleno, el poder policial, herencia vacante y tributación.

**Título**—Todos los elementos que constituyen prueba de la titularidad de una propiedad o el instrumento que se constituye en prueba de dicha titularidad.

**Tolerancia**—Margen aceptable de error o inexactitud.

**Toma parcial**—Apropiarse de una parte de un bien inmueble y no de la totalidad mediante el dominio eminente. Se reconocerá una indemnización tanto por la parte tomada como por cualquier périda en el valor que afecte al resto.

**Tono continuo**—Imagen que no ha sido proyectada y contiene, tonos gradientes intactos del negro al blanco, y puede estar en forma negativa o positiva.

**Topografía**—Los relieves de la superficie de la tierra, por ejemplo suavemente ondulada, montañosa o plana.

**Township** (área urbana)—Una porción de terreno de aproximadamente treinta y seis millas cuadradas utilizada por el Sistema Federal de Agrimensura Rectangular. Los townships están delimitados por dos líneas de rango sucesivas en el este y oeste y dos líneas township sucesivas en el norte y el sur.

**Township o subdivisión de agrimensura**—Area unitaria de terreno comprendida entre dos líneas township y dos líneas de rango, que normalmente contiene treinta y seis subdivisiones de aproximadamente 640 hectáreas cada una. Sinónimo de Township del Congreso; Township geográfico.

**Township, Civil**—Una subdivisión política del estado no incorporada, que generalmente corresponde al township o subdivisión de agrimensura, o la porción de terreno que queda después de la incorporación de las ciudades o pueblos situados en el mismo.

Transacción en condiciones de independencia mutua—(1) La venta entre un comprador y un vendedor interesados, no relacionados entre sí, que no están actuando bajo coacción, presión anormal o influencias indebidas. (2) La venta entre dos partes independientes, en la que ambas buscan maximizar sus posiciones con la transacción.

**Transformación del cociente**—Transformación de dos o más variables que se logra dividiendo la una por la otra. Por ejemplo, la longitud de una habitación es una transformación del cociente del área por el ancho. Como la transformación multiplicativa, muchas de las transformaciones de cociente útiles son menos intuitivamente obvias que el ejemplo dado.

**Transformación Multiplicativa**—Transformación de un conjunto de variables mediante la multiplicación por una o mas variables. Por ejemplo, el área de una habitación es una transformación multiplicativa de largo por ancho.

**Transformaciones geométricas**—Ajustes realizados en los datos de una imagen para cambiar su carácter geométrico (espacial).

**Transformación**—Proceso de cambiar los valores y definiciones de una o más variables con el fin de hacerlas más útiles para el análisis posterior. Por ejemplo, sii el valor del mercado cambia por la zona habitable, una transformación valiosa sería modificar el largo y el ancho de la superficie, y si el valor del mercado no cambia proporcionalmente con la zona, una transformación valiosa podría ser el utilizar el logaritmo de la zona.

**Tránsito**—Un instrumento topográfico para medir ángulos horizontales y verticales. Los círculos graduados generalmente no están graduados con tanta precisión como los de un teodolito.

Traslado de la carga impositiva—Acción mediante la cual un contribuyente traslada la carga impositiva a otra persona mediante modificaciones en los precios. Nota: Se dice que la carga impositiva ha sido totalmente trasladada cuando genera modificaciones en los precios que conservan los ingresos netos del contribuyente en el nivel que tendrían de no existir impuestos. Toda vez que se presenten modificaciones en los precios que eviten que los ingresos netos se reduzcan al importe total del pago de impuesto, se habrá efectuado un traslado. El traslado puede ser incremental, como en el caso de un impuesto sobre un bien de consumo que se traslada aumentando el precio de venta, o en decremento, como cuando dicho impuesto se traslada por medio de una reducción en los salarios de los empleados, o precios al por mayor.

**Traspaso**—Documentos legales que transfieren la propiedad de los bienes. Escrituras y testamentos son ejemplos de traspasos. *Compárese con* **documentos de transferencia de bienes raíces**.

Tres métodos para determinar el valor—Modo práctico de agrupar los distintos métodos para valorar una propiedad. El método por costo abarca varios métodos para estimar el costo de reposición a nuevo de una mejora menos la depreciación más el valor del terreno. El método comparativo de ventas estima los valores haciendo comparativos con propiedades similares de las cuales se conocen los precios de venta. Los métodos incluidos en el método por ingresos se basan en la suposición de que valor es igual que al valor actual de los derechos a ingresos futuros.

**Tribunal Estatal de Impuestos Prediales**—Agencia administrativa de revisión quasi-judicial organizada por al menos un estado (Michigan) para separar las obligaciones de revisión y apelación estatales de sus funciones administrativas y de igualación.

# U

Última entrada, primera salida (LIFO, por sus siglas en inglés)— Procedimiento de contabilidad de costos de inventario mediante el cual, el inventario no vendido, incluyendo el inventario transferido del año anterior, se valora a los precios pagados por las primeras compras de inventario.

Unidad de comparación—Las unidades de comparación expresan un valor total atribuible a una propiedad en términos de valor por unidad de medida. El precio de venta de un terreno baldío, por ejemplo, se puede expresar como un costo por metro cuadrado o el costo por pie de frente. Los ingresos generados por una propiedad también se pueden expresar en unidades de comparación, como el alquiler por metro cuadrado.

**Unidad de comparación**—Una propiedad en su totalidad o una medida más pequeña que el tamaño de la propiedad utilizada en el método de comparación de ventas para estimar un precio por unidad.

Unidad de medida para el cálculo del impuesto—La unidad que conforma la base imponible. Nota: En la ley, la medida para el cálculo del impuesto difiere de lo que está sujeto a impuestos. Por ejemplo, la medida para el cálculo del impuesto a la gasolina es el galón, en tanto que lo que estaría sujeto a impuestos es la venta

de la gasolina. La medida de cálculo en una propiedad es de \$1, \$100, o \$1.000 del valor de la propiedad, y lo que estaría sujeto sería la propiedad o la persona a la que le pertenece. *Compárese con* **objeto de impuestos**, **sujeto a impuestos**.

Unidad de Procesamiento Central (CPU, por sus siglas en inglés)— Parte básica de un computador. Contiene los circuitos necesarios para interpretar y ejecutar instrucciones de un programa.

**Unidad de tiempo compartido**—Una residencia, generalmente un condominio en un centro de vacaciones o resort, cuya titularidad es compartida entre los propietarios por semanas o meses, dando a cada propietario el derecho de ocupación durante un periodo determinado de tiempo cada año.

**Unidad marginal**—Última unidad adicionada a cualquier proceso económico.

**Unidad operativa**—(1) La propiedad tomada como un todo que se utiliza en una operación de utilidad pública. (2) Término utilizado para definir un conjunto integrado de activos cuyo valor se basa en la interacción y la contribución de los activos como un todo.

Unidad Térmica Británica (BTU, por sus siglas en inglés)—La cantidad de energía o calor necesarios para elevar la temperatura de una libra de agua un grado Fahrenheit.

**Unidad tributaria**—Cualquier unidad política de un estado que impone impuestos a la propiedad. Los condados, los distritos escolares, municipios incorporados (ciudades), y distritos especiales pueden ser unidades tributarias. *Véase también* **Distrito fiscal**.

**Unidad**—La propiedad sometida a avalúo. Todo lo que sirva o sea útil para la operación de la empresa (propiedad). Incluye bienes tangibles e intangibles.

**Uniformidad**—La igualdad de la carga de impuestos en el método de avalúo.

**Uso de no conformidad**—(1) El uso de una propiedad que no cumple con la ordenanza de zonificación aplicable. (2) Usos que difieren notablemente de usos predominantes en un vecindario a veces se conocen también como no conformes.

Uso desfavorable del terreno—El uso del terreno que devalua el valor de las propiedades cercanas, por lo general debido a que el uso desfavorable es incompatible con los usos de las propiedades vecinas. Un vertedero de basura cerca de un barrio residencial es un ejemplo del uso desfavorable del terreno.

**Uso uniforme**—Concepto de que la tierra no debería valorarse sobre la base de un uso, en tanto que las mejoras se valoran en función de otro.

Uso, mejor y más alto—Véase Mejor y más alto uso.

USPAP (siglas en inglés)—Véase Normas Uniformes para la Práctica del Avalúo Profesional.

**Usufructo Vitalicio**—Derecho sobre la propiedad que subsiste sólo durante la vida de una persona determinada, por lo que el dueño de un usufructo vitalicio no puede legar la propiedad a los herederos.

Usufructuario vitalicio—Beneficiario de un usufructo vitalicio.

**Usurpación**—La ocupación exclusiva y la posesión continúa de bienes inmuebles pertenecientes a otros, en virtud de una demanda evidente de la titularidad o derecho.

**Utilidad Disminuida**—Diferencia de utilidad entre una nueva mejora que representa el mayor y mejor uso del lugar y la mejora existente en su estado actual.

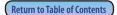
**Utilidad Funcional**—Capacidad de las mejoras para satisfacer los estándares y exigencias del mercado.

**Utilidad**—(1) La calidad de un bien o un servicio que le permite satisfacer las necesidades humanas. (2) La satisfacción obtenida con los bienes y servicios que un consumidor consume.

UTM—Véase Universal Transversal de Mercator.



**Validez**—Característica que indica el grado en que un dato o procedimiento es lo está diseñado para ser en términos de propósito o uso. *Véase también* **Integridad**. *Compárese con* **exactitud**, **precisión**.



**Valor absoluto**—El valor de un número o expresión, independientemente de su signo. Por ejemplo, 3 y 3 (menos 3) ambos tienen un valor absoluto de 3. El símbolo matemático de valor absoluto es una barra vertical a cada lado del número pertinente, por ejemplo, |3|.

Valor bruto de avalúo catastral—El valor oficial en dólares registrado en un registro catastral, incluidas las exenciones parciales.

**Valor capitalizado**—Valor de una propiedad, estimado por el método de ingresos para determinar el valor.

Valor catastral—(1) Un valor establecido por el gobierno como base para el cobro de impuestos sobre bienes raíces y bienes personales. (2) El valor monetario de una propiedad registrado oficialmente en la lista de avalúos catastrales a los efectos de calcular la tasa de impuestos. Los valores catastrales difieren de la estimación del valor real (mercado) hecha por el perito valuador, por tres razones principales: relaciones de avalúos fraccionarios, exenciones parciales, y las decisiones de los funcionarios catastrales de invalidar el valor del mercado. El proceso de recopilación e interpretación de los datos económicos para proporcionar información que pueda ser utilizada por las autoridades para formular la política fiscal.

### Valor Contable—Véase Valor Contable.

**Valor crítico**—Valor, que se encuentra en una tabla, con el que se compara una estadística computarizada para determinar si la hipótesis nula es aceptada o rechazada en el nivel de confianza especifico.

**Valor de agrupación**—El excedente del valor de una parcela grande conformada por un número de parcelas más pequeñas sobre la suma de los valores de las parcelas no agrupadas.

Valor de agrupación—Véase Valor de agrupación.

**Valor de aporte**—Cantidad con la que un componente de una propiedad aporta al valor total del mercado. Para las mejoras, el valor de aporte debe distinguirse del costo.

**Valor de avalúo**—La estimación del valor de una propiedad antes de la aplicación de cualquier avalúo fraccionario, exención parcial, u otros ajustes.

Valor de Canje—(1) Cantidad que un comprador informado ofrecería por una propiedad bajo las condiciones de mercado dadas. (2) Concepto que establece que el valor se basa en la capacidad de la propiedad de atraer comercialmente, otro activo, como el dinero.

Valor de consumo—El valor de consumo expresa el valor de una propiedad en términos de su capacidad de generarle satisfacción personal al propietario.

**Valor de inversión**—Valor de una propiedad de inversión para un inversor particular. El valor de inversión puede o no coincidir con el valor de mercado en función de las exigencias del inversor específico.

Valor de la empresa comercial—Término que se aplica al concepto de un componente intangible, no inmueble, del valor de una propiedad probablemente atribuible a la capacidad de gestión supra marginal. Diferente a los valores de buena imagen y como empresa en funcionamiento.

Valor de la productividad—El valor de la productividad es el que mide el valor de la tierra en base a su capacidad de generar ingresos en su uso actual. Los propietarios de granjas y ranchos utilizan las valoraciones basadas en el uso agrícola u espacio abierto (ambas formas son valores productivos) para evitar que las propiedades se valoren al mejor y más alto uso lo que generaría valoraciones más elevadas y por ende mayores impuestos. *Compárese* valor de uso.

**Valor de liquidación en sitio**—Ganancias estimadas de una venta forzosa de la totalidad de unas instalaciones o propiedad.

Valor de liquidación ordenada—La cantidad de ingresos brutos que podría esperarse de la venta de los activos valorados que se han conservado en condiciones ordenadas, habiéndose otorgado un período de tiempo para encontrar un comprador(es), considerando la venta total de todos los activos, como están, donde están, y todas las ventas hechas libres libre de toda carga y gravamen.

Valor de liquidación—Importe estimado bruto en dólares que podría ser normalmente realizado en una subasta pública debidamente llevada a cabo bajo condiciones forzadas y las tendencias económicas actuales. **Valor de parcelación**—(1) El incremento del valor adjudicado a una parcela en razón a su adecuación en tamaño, forma y/o ubicación con relación a otras parcelas (preferencial). (2) El valor adicional de una parcela grande conformada por una agrupación de parcelas al de la suma de los valores de las parcelas no agrupadas. *Compárese con* **Valor de agrupación**.

Valor de paridad—El valor nominal de un elemento de bienes inmateriales que tiene tanto un valor nominal como un valor de mercado fluctuante; se aplica especialmente a las acciones de una compañía.

Valor de tala—Valor de la madera sin cortar

Valor de una compañía en funcionamiento—Valor mejorado o sinérgico de los activos debido a su existencia dentro o como parte de un negocio viable y económicamente operativo, el cual se espera que continúe operando en el futuro, sin la intención o necesidad de una liquidación o una alteración importante a la escala operativa.

Valor de uso limitado—Véase valor de uso.

**Valor de uso**—(1) El valor de la propiedad en un uso específico. (2) Propiedad utilizada en su totalidad para un fin o uso específico, que da derecho a que la propiedad sea avaluada a un nivel diferente al de las demás propiedades de la jurisdicción. Algunos ejemplos de propiedades que pueden avaluarse al valor de uso de acuerdo con los estatutos incluyen terrenos agrícolas, bosques maderables y sitios históricos. *Compárese con* **Valor en uso**.

Valor de Uso—El valor de una propiedad para un uso específico. El concepto que sostiene que el valor debe ser inherente a la propiedad misma, es decir, el valor se basa en la capacidad del activo para producir ingresos a través de la pertenencia.

Valor del mercado—El valor del mercado es el objetivo principal de la mayoría de las tareas de avalúo de bienes raices. La definición de valor del mercado se ha elaborado y perfeccionado tanto en el plano económico, como el jurídico. Una definicion económica que actualmente ha sido acordada por los organismos que regulan las instituciones financieras federales en los Estados Unidos es: el precio más probable (en términos de dinero) que una propiedad debe producir en un mercado competitivo y abierto con todas las condiciones necesarias para una venta justa, en las que el vendedor y el comprador actúan con prudencia y con conocimiento de causa, y suponiendo que el precio no se verá afectado por estimulos indebidos. La consumación de la venta en una fecha determinada y el traspaso del título del vendedor al comprador bajo las siguientes condiciones, está implícita en esta definición:

El comprador y el vendedor están generalmente motivados.

Ambas partes están bien informadas o aconsejadas, y actúan en lo que consideran sus mejores intereses.

Se permite un tiempo razonable para la exposición en el mercado abierto.

El pago se hace en términos de efectivo en dólares de los Estados Unidos o en términos de arreglos

Financieros comparables.

El precio representa la consideración normal para la propiedad vendida in que se vea afectada por la otorgación de concesiones especiales o creativas de financiación o ventas por parte de cualquier persona relacionada con la venta.

Valor estándar del mercado—Un requisito de la ley o práctica de que la relación de avalúo de todas las propiedades debe ser igual a 1. Aquí hay dos temas implícitos: que los niveles de avalúo fraccional pueden evitarse y que toda la propiedad puede evaluarse en base a su valor del merdado, y no en base a su valor para un uso en particular, por ejemplo, la gricultura, a menos que que sea el único uso que la propiedad pueda tener legalmente (en cuyo caso su valor de uso sería igual a su valor del mercado).



Valor Futuro de 1 por periodo—(También llamado cantidad o acumulación compuesta de 1 por período.) La cantidad, a la que una serie de pagos periódicos iguales, se acumulará a interés compuesto por un número determinado de años a una tasa de interés determinada.

**Valor Futuro de 1**—(También llamado cantidad compuesta de 1 o la cantidad de 1 a interés compuesto). La cantidad a la que un dólar se incrementará al interés compuesto durante un número determinado de años a una tasa de interés determinada.

**Valor gravable**—El valor gravable es el valor de avalúo menos las exenciones parciales aplicables. Los impuestos a la propiedad son impuestos sobre el valor gravable.

**Valor intrínseco**—(1) El valor intrínseco de un objeto. (2) Valor que permanece cuando el costo para remediar un problema de contaminación supera el valor original de mercado. *Véase* **valor en uso**.

**Valor neto del avalúo**—Valor oficial del dólar restante en registro de avalúos después de deducir el importe de cualquier exención parcial aplicable al valor de avalúo catastral bruto.

**Valor neto en libros**—Valor en el cual, un activo es llevado en el balance. El valor de un activo fijo en cualquier momento es su costo menos la depreciación contable.

**Valor no comprometido**—El valor de la propiedad sin considerar ninguna contaminación ambiental perjudicial.

Valor nominal—Ver nominal, valor

Valor presente de 1 por período—(también llamado factor de anualidad, o coeficiente Inwood). El valor presente de una serie de pagos de \$1 a cobrar al final de un número determinado de años a una tasa de interés determinada.

Valor presente de 1—(también llamado factor de reversión.) El importe de la suma global que tendría que dejarse de lado para acumularse con interés compuesto de \$1 al final de un número determinado de años a una tasa de interés determinada. O bien, podría verse como el valor presente de \$1 por cobrar al final de número determinado de años y descontado a una tasa determinada.

Valor presente, valor actual—El valor de algo después de descontar los pagos e ingresos futuros. (2) El valor presente de los ingresos que se espera percibir en alguna fecha o fechas futuras, según se establezcan mediante el proceso de descuento de los ingresos y gastos previstos para generar los mismos, es decir, la cantidad de dinero que si estuviera actualmente invertido, y se hubiera permitido que generará un interés compuesto, daría lugar a unos ingresos netos por la misma cantidad y en los mismos períodos proyectados para una propiedad dada. Sinónimo de valor de capital y valor actual.

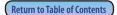
**Valor Productivo**—En términos monetarios, es la capacidad de un bien de generar y aportar a la producción.

Valor residual de las mejoras—Valor asignado a las mejoras de una parcela restándole al valor total del terreno y mejoras (según lo determine el avalúo compuesto), solo el valor del terreno (según se determine mediante la comparación con otras parcelas). Compárese con Valor residual del terreno. Nota: Por lo general, el valor residual de las mejoras obviamente se estima cuando no han habido mejoras para su mayor o mejor uso.

Valor residual del terreno—Valor asignado solo al terreno restándole al valor total del terreno y las mejoras (según lo determine el avalúo compuesto), el valor de las mejoras (según lo determinado por el método depreciación del costo de reproducción). Compárese con Valor residual de las mejoras.

Valor residual—(1) Valor de una propiedad después de la limpieza de la contaminación ambiental. Esto puede ser más o menos de su valor original dependiendo de los efectos de la neutralización del estigma y la mejora en la eficiencia de la planta. (2) Valor que los materiales básicos recuperables (generalmente metales) de una propiedad física tendrían como chatarra si estuvieran completamente dañados o demasiado deteriorados para servir su función normal; valor de un activo al final de su vida física. *Compárese con Valor, salvamento.* Véase Valor residual.

Valor temporal del dinero—Principio en el que una cantidad de dinero proyectada como ingresos en el futuro siempre tiene un valor inferior al de una cantidad igual disponible en la actualidad.



**Valor unitario**—El valor de una serie de elementos o unidades similares contenidas en, o que constituyen una propiedad. *Compárese con* **Costo unitario**.

**Valor vigente**—Valor de la totalidad de una propiedad en servicio activo y con una clientela establecida, a diferencia de su valor inmediatamente anterior a su puesta en servicio o al ser retirada del servicio.

**Valor**—(1) Relación entre un objeto deseado y un propietario potencial; para que exista valor, las características de escasez, utilidad, conveniencia, y transferibilidad deben estar presentes. (2) El valor también puede describirse como el valor actual de los beneficios futuros generados por la propiedad de bienes muebles o inmuebles. (3) La estimación buscada es una valuación. (4) Cualquier número entre infinito positivo e infinito negativo. *Véase también* **Valor del mercado**.

Valor, Actual—Véase Valor Actual.

Valor, avalúo—Véase Valor de avalúo.

**Valor**, **base**—Sinónimo del término preferido valor de la unidad-pie.

**Valor, Calle**—El valor por pie-unidad que se le asigna a los lotes interiores en un lado determinado de la calle sobre una proporción dada de su longitud.

**Valor, capital**—Valor, según lo estimado por el proceso de descuento, es decir, el valor actual.

Valor, chatarra—Sinónimo del término preferido valor residual.

Valor, constructivo del mercado—Aproximación al valor de mercado al que se llegó mediante la aplicación de normas y procedimientos de avalúo razonables, como las reglas de influencia y de profundidad, las tablas de clasificación de las edificaciones y tablas de costos y depreciación física.

Valor, de canje—Sinónimo del término preferido valor del mercado.

Valor, de Tala—Véase Valor de Tala.

**Valor, económico**—Valor en un uso, transacción o canje, a diferencia del valor estético, valor histórico, y similares.

**Valor, en efectivo**—Valor del mercado en términos de dinero en efectivo.

Valor, en libros—(1) Cifra en dinero con la que se registra un activo en los libros contables del propietario, después de deducir la reserva de valuación reflejada en este. (2) Precio en libros asignado a las acciones de la compañía emisora, según lo indicado en el monto declarado como capital de la corporación, excedentes, beneficios no distribuidos, y reservas que razonablemente se pueda esperar que se acumulen para los accionistas. Nota: El valor en libros de las acciones preferentes generalmente no se ve afectado por los excedentes, beneficios no distribuidos y reservas.

**Valor, Especulativo**—Término inexacto utilizado para diferenciar los precios reales del mercado y los valores del mercado a partir de la estimación del tasador del valor actual. (No se recomienda el uso de este término).

Valor, financiero—Sinónimo del término preferido valor en efectivo.

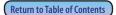
Valor, incremento—Véase el incremento de valor.

Valor, intrínseco—(1) Valor de un artículo, debido a sus cualidades físicas y no a sus derechos, privilegios e inmunidades con respecto a otras propiedades o personas que su posesión confiere. (2) Término utilizado para designar el valor que se supone reside en un artículo y no en la mente de sus poseedores actuales o potenciales. Nota: Este es un término del que se ha abusado mucho y que bien podría ser descartado. Si bien es correcto decir que el valor intrínseco de un certificado de acciones es el valor del documento, si este existe, no es correcto decir que un inmueble tiene un valor intrínseco superior, o menor a su valor en el mercado.

**Valor, inversión**—Valor actual de inversión inmobiliaria. (No se recomienda el uso de este término).

**Valor, justo**—(1) En términos fiscales, es el valor del mercado. (2) En la regulación de servicios públicos, es un término aplicado incorrectamente a la combinación de costos y valores que se autorecomienda a los tribunales como una tarifa básica justa.

**Valor, liquidación**—Valor de uno o más de los activos de una compañía en condiciones en las cuales la operación se interrumpe y se dispone de los activos en su totalidad o independientemente. *Compárese con* **valor de empresa en funcionamiento**.



**Valor, mejorado**—Término inexacto, que generalmente se define como parte del valor actual de una propiedad que representa el factor de reventa. (No se recomienda el uso de este término).

Valor, mercado—Véase Valor del mercado.

Valor, nominal—Véase Valor Nominal.

**Valor, normal**—Término inexacto utilizado para referirse a una clase de media entre los precios de mercado altos y bajos, obtenida durante un período de tiempo o en diferentes mercados en cualquier momento. (No se recomienda el uso de este término).

**Valor, objetivo**—Sinónimo de valor del mercado. *Compárese con* **Valor subjetivo**.

**Valor, Pie-unidad**—Valor por pie de frente de un lote interior estándar.

**Valor, real**—Valor del mercado, especialmente en lo que lo diferencia de los denominados valor en libros, o valores de paridad o nominal.

**Valor, reflejado**—Aumento en el valor de un lote debido a su proximidad a otras propiedades valiosas. (No se recomienda el uso de este término).

Valor, residual—Véase Valor residual.

**Valor, salvamento**—Valor que tendrían las mejoras mal depreciadas, las máquinas o equipos, si son desmanteladas y vendidas en partes separadas o piezas; valor de un activo al final de su vida económica. *Compárese con* **Valor, residual**.

**Valor, Solido**—Valor que se obtendría si la propiedad tuviera el valor de su costo de reproducción menos la depreciación física. (No se recomienda el uso de este término).

Valor, Subjetivo—Cantidad de dinero o valor del dinero a cambio del cual un propietario estaría dispuesto a vender una propiedad, si existe o no un comprador dispuesto a pagar tal precio. Nota: El valor subjetivo puede ser diferente al valor del mercado, ya sea porque el propietario calcula incorrectamente el valor del mercado o debido a que la propiedad vale más para el propietario que las otras del mercado.

Valor, total—Sinónimo de término preferido valor de mercado.

Valor, trazado—Véase Valor de trazado.

Valor, Unidad—Véase valor unitario.

**Valor, Verdadero**—Sinónimo del término preferido valor del mercado.

Valoración en gran Escala—el proceso de valoración de un grupo de propiedades en una fecha determinada, utilizando métodos estándar, empleando datos comunes y permisos para la comprobación estadística.

**Valores Igualados**—Tasaciones luego de haber sido multiplicadas por valores comunes durante la igualación.

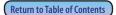
**Vara**—Una medida de tierra de 16 pies o veinticinco enlaces. En inglés también se conoce como Pole.

Variable binaria del vecindario—Variable binaria utilizada en un modelo de valoración para separar los efectos sobre el valor de los distintos vecindarios.

Variable binaria—(1) Las variables binarias son elementos de datos cualitativos que pueden asumir solo dos posibilidades: sí o no (por ejemplo, la ubicación de una esquina). (2) Una variable para la cual sólo hay dos valores posibles, como la respuesta a una pregunta de sí o no, por ejemplo, ¿Hay alguna chimenea en este edificio? Se utiliza en algunos modelos para eliminar el efecto de las variables categóricas. También se denomina variable dicotómica o variable dummy. Véase variable continua, Variable discreta.

Variable Categórica—Variable que resume los juicios cualitativos más complejos mediante la asignación de cada uno a una categoría o dando a cada uno una clasificación. Por ejemplo, la calidad de la construcción podría ser clasificada como mala, regular, promedio, o buena, o asignársele una puntuación de 1 a 4. Las categorías podrían entonces ser escaladas mediante la asignación de un valor de 100 por ciento a la categoría promedio y valores de 60% y 120% a los extremos de malo y bueno.

**Variable continua**—Variable para la que es concebible que se de un valor entre cualquiera de dos valores observados. Por ejemplo, la temperatura y la sala terminada son variables continuas, la categoría de calidad y el número de chimeneas no lo son. *Véase también* **Variable binaria** y **Variable discreta**.



**Variable cualitativa**—Algo que se puede apreciar objetivamente, pero no en una escala inequívoca. Por ejemplo, la panoramica es una variable cualitativa.

Variable cuantitativa—Variables relativas a la naturaleza objetiva de alguna variable de interés, es decir, algo que se puede medir o contar con poca ambigüedad. Por ejemplo el número de baños es una variable cuantitativa.

Variable de localización—Variable, tal como la distancia a la zona comercial más cercana o del conteo del tráfico en una calle adyacente, que busca medir el aporte de los factores de localización al valor total de la propiedad.

**Variable dependiente**—Es una variable, como el precio de venta, cuyo valor es predicho por los valores de otras variables, como la ubicación y la superficie habitable terminada. Tal variable se puede decir que depende de las otras variables (independientes).

Variable dicotómica—Véase Variable Binaria.

Variable discreta—Una variable para la que no es concebible que, dados dos valores observados, se pueda producir un valor situado entre ellas. Por ejemplo, el número de habitaciones en una casa es una variable discreta, pero la sala de estar de la casa no lo es. Véase también Variable binaria y Variable continua.

**Variable Independiente**—Variable cuyo valor no está determinado por otras variables (dependientes).

Variable simulada—Véase Variable binaria.

**Variable**—Elemento de observación que puede asumir varios valores, por ejemplo, pies cuadrados, precios de venta, o relaciones de ventas. Las variables se describen generalmente utilizando medidas de tendencia central y dispersión.

**Variación**—(1) Término general que significa Dispersión. (2) Referencia a una estadística específica, denominada coeficiente de variación.

**Variance**—Medida de dispersión igual a la desviación estándar al cuadrado.

**Vecindario**—(1) El entorno de una propiedad determinada que tiene un efecto directo e inmediato sobre el valor. (2) una zona geográfica (en las que no son por lo general menos de mil propiedades) destinada para algún propósito útil, tal como garantizar que posteriormente en la modelación de regresion múltiple las propiedades serán homogéneas y compartirán importantes características de localización.

**Venta calificada**—Transferencia de la propiedad que satisface todas las condiciones de venta y que cumple con los demás criterios técnicos para su inclusión en una muestra de estudio de relación. Si la propiedad ha sufrido cambios importantes en las características físicas, como el uso, o una condición en el período comprendido entre la fecha de avalúo y la fecha de la venta, técnicamente no estaría calificada para ser usada en un estudio de relación.

**Venta con arrendamiento posterior**—Venta con un arrendamiento posterior del inmueble dado al comprador por el vendedor como parte de esa misma transacción.

Venta condicional—Véase Venta, condicional.

**Venta condicional**—Venta de bienes especialmente muebles, en que la transferencia del título depende del cumplimiento de una condición posterior a la realización del contrato de venta y entrega de bienes. Nota: La condición más común es que el resto del precio de compra se pague. La propiedad bajo un contrato condicional de compraventa puede ser embargada sin procedimiento de ejecución hipotecaria, y el ex titular de la propiedad no cuenta con redención de capital de redención. *Compárese con* **hipotecas, bienes muebles**.

**Venta en condiciones de independencia mutua**—Venta en el mercado abierto entre dos personas no relacionadas entre sí, debidamente informadas de las condiciones del mercado y bajo ninguna presión indebida para comprar o vender.

**Venta forzada**—Venta realizada para satisfacer las necesidades inmediatas y urgentes del vendedor a cualquier precio que genere la propiedad.

**Venta forzosa**—Venta realizada de conformidad con la ley; generalmente una venta de subasta que es involuntaria por parte del propietario.

**Venta normal**—Venta en la que ni el comprador o el vendedor actúan bajo coacción legal o económica, en la que las dos partes están bien informadas y actúan principalmente por motivos económicos. *Compárese con* **Valor**, **del mercado** y **Venta**, **en condiciones de independencia mutua**.

**Venta por conveniencia**—Venta diseñada para corregir los defectos de un título y crear tenencia conjunta o común, o servir para un fin similar. En general, las ventas se realizan a un sólo precio nominal.

Venta sobre el impuesto—Venta de la propiedad de un contribuyente por parte de una autoridad pública con el fin de recaudar los impuestos en mora con el producto de dicha venta; suelen estar precedidas por un período durante el cual el contribuyente puede pagar los impuestos en mora, seguido por un periodo durante el cual el contribuyente puede recuperar la propiedad del comprador. Véase también Certificado de redención; Redención.

Ventas comparables; Comparativos—(1) Propiedades recientemente vendidas que son similares en aspectos importantes a una propiedad que está siendo valorada. El precio de venta y las características físicas, funcionales y de ubicación de cada una de las propiedades se comparan con las de la propiedad que está siendo valorada con el fin de llegar a una estimación del valor. (2) Por extensión, el término comparables a veces se usa para referirse a las propiedades con patrones de alquiler o de ingresos comparables a los de una propiedad que está siendo valorada.

**Verificar**—Comprobar la exactitud de algo. Por ejemplo, los datos de ventas pueden verificarse entrevistando al comprador de la propiedad, y los registros de datos se pueden verificar con los dígitos de verificación.

Vida económica restante (REL, por sus siglas en inglés)—A partir de la fecha de la valoración, es el número de años en el futuro que se espera que la operación de un activo sea económicamente factible; a menudo se expresa como un porcentaje de la vida útil total (REL %).

**Vida económica total**—Período de tiempo o unidades de producción durante los cuales la operación de un activo es económicamente viable, no necesariamente es lo mismo que su vida física.

Vida económica—Período durante el cual se espera que un determinado activo tangible, edificacion, u otras mejoras de la propiedad aporten (positivamente) al el valor total de la propiedad. Este período es típicamente más corto que el período en que la mejora puede permanecer en la propiedad, es decir, su vida física.

Vida económica—Véase Vida económica.

Vida estructural—Véase Vida física.

**Vida física**—Período durante el cual una propiedad física es capaz de funcionar sin ser desechado o reconstruido.

**Vida útil**— (1) El estimado de vida útil normal de operación en términos de utilidad para el propietario de un activo fijo o grupo de activos. (2) El período de tiempo (o servicio) de un activo desde la fecha de su instalación, a la fecha de su retiro del servicio.

**Vínculo, nexo—**(1) Medida de terreno de 7,92 pulgadas. (2) la propiedad sucesiva de una propiedad específica en la cadena de titularidad.

**Vista sinóptica**—La capacidad de ver o medir amplios espacios al mismo tiempo y en las mismas condiciones (esto es, la vista general de una gran parte de la superficie de la tierra que puede obtenerse desde la altitud de un satélite).

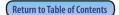
**Visualización**—Representación gráfica de los datos de salida de un dispositivo o sistema, por ejemplo, en una pantalla de computadora. El tubo de rayos catódicos (CRT) es un dispositivo de visualización ampliamente utilizado para la salida de datos del sensor electrónico.

**Vivienda**—(1) Inmuebles y derechos a la propiedad, especialmente los de carácter permanente y que se refieren o se extienden a terreno. (2) Un edificio destinado para el alquiler de viviendas.

# Z

**Zona asolada**—Una zona bajo la presión de fuerzas nocivas que da lugar a un aumento del abandono y decadencia de mejoras físicas y la disminución de los valores sociales y económicos.

Zona de la planta baja—Véase zona de la planta baja del edificio. Zona de la superficie—Véase la zona de la superficie del edificio.



**Zona Empresarial**—Área designada dentro de una zona deprimida, por lo general dentro de la ciudad, en el que las empresas reciben un régimen fiscal favorable y libertad frente a una serie de restricciones de planificación.

**Zona industrial abandonada**—Una zona industrial o comercial abandonada o infrautilizada porque sufre de contaminación continúa, real o percibida.

**Zonificación**—Ejercicio del poder de la policía para limitar a los propietarios de terrenos en lo que respecta al uso de sus terrenos y/o el tipo, tamaño y ubicación de las estructuras que serán edificadas sobre el mismo.



# de Avalúo comercial y avalúo catastral de Propiedades

Segunda Edición