

## Glosario

**Amenidades:** Características o servicios adicionales que hacen que una propiedad sea más atractiva, como piscinas, gimnasios, seguridad las 24 horas, etc. Su propósito es brindar seguridad, bienestar y entretenimiento y crear espacios sociales.

**Ancla comercial:** Un negocio o entidad que atrae a clientes a un área específica debido a su popularidad, reputación o atractivo. Las anclas comerciales suelen ubicarse en centros comerciales o áreas urbanas y pueden incluir grandes cadenas minoristas, cines, restaurantes, entre otros, que generan tráfico y actividad económica en la zona.

**Avalúo:** Es un requisito obtenerlo por ley, y sirve para determinar los valores fiscales del terreno, previo a la firma de la escritura.

**Bienes raíces:** Propiedades físicas que incluyen terrenos y cualquier estructura permanente construida sobre ellos, como casas, edificios comerciales, terrenos agrícolas, etc. También se les conoce como bienes inmuebles.

**Biofísica aplicada:** una disciplina científica que utiliza principios físicos, que sirve para comprender los organismos vivos, podemos maximizar el terreno, implementar prácticas sostenibles y lograr armonía con la naturaleza, obteniendo beneficios ambientales y comunitarios.

**Brochure:** es un formato electrónico que promueve los desarrollos de Ciudad Maderas.

**Capital:** Suma de dinero que no ha sido pagada por el cliente, excluyendo el interés. Un cliente quiere un terreno de \$500,000 y da un enganche de \$100,000. Su capital es de \$400,000.

**Condominio:** Unidades individuales de un edificio o proyecto de bienes raíces donde los propietarios mantienen la titularidad de propiedad sobre el espacio interior mientras que las áreas de uso común, tales como el estacionamiento, salones sociales y áreas recreativas, son propiedad de todos los residentes.

**Contrato:** Acuerdo entre dos o más partes mediante el cual se crea o se modifica una relación existente.

**Co-prestatario:** Persona que firma un pagaré con el prestatario y asume responsabilidad por el préstamo.

**Copropietario:** Dos o más propietarios que comparten derechos sobre una propiedad específica.

**Depósito:** Dinero dado por el comprador junto con la propuesta de compra de una propiedad. También denominado depósito de garantía.

**Derechos:** Son costos cobrados por el Estado, y se pagan por tramitar los certificados de libertad de gravamen, de no adeudo de agua (solo si es casa) y predial, de inscripción en el RPP y algunas otras autorizaciones y permisos especiales que recaba el notario.

**Desarrollo:** Un desarrollo puede incluir una variedad de proyectos como la construcción de viviendas residenciales, complejos de oficinas, centros comerciales, instalaciones industriales, entre otros. Este proceso generalmente involucra varias etapas.

**Enganche:** Es el pago inicial o de entrada que asegura la compra de un terreno. El monto es una fracción del precio total de la propiedad que se paga por adelantado y se fija según la capacidad de pago del cliente.

**Garantía:** Propiedad designada como garantía colateral.

**Hipoteca:** Documento legal que especifica cierto monto de dinero para la compra de una vivienda a cierta tasa de interés y utiliza dicha propiedad como garantía.

**Historial de crédito:** Registro de los pagos de deudas actuales y pasadas de una persona.

**Infraestructura:** Caminos, escuelas, parques, servicios, puentes y sistemas de comunicación de una comunidad.

**Interés:** "El costo del dinero". Dinero mediante el cual se paga por el financiamiento. Un cliente paga mensualidades de \$5,000: \$4,500 se van a capital y \$500 son de interés.

**ISR por Adquisición.** Es un impuesto directo sobre la ganancia obtenida, en caso de que exista, y se cobra cuando el valor de operación es menor al valor fiscal.

**Kanyu:** "observación de la tierra", implica pasos para entender la calidad del suelo, su retención de agua y los desafíos de construcción.

**Macro lote cluster:** Se refiere a un gran terreno subdividido en múltiples lotes más pequeños, diseñados para el desarrollo de un conjunto de viviendas o edificios dentro de una comunidad planificada. Cada cluster comparte infraestructuras y áreas comunes, como calles, servicios públicos, áreas verdes y recreativas, lo que facilita una gestión integrada y eficiente del desarrollo.

**Macrolote:** Es un terreno de gran extensión por lo regular enfocado al comercio, que se ubica de manera estratégica para garantizar rendimientos futuros. Su propósito es poder crear lotes más pequeños para negocios.

**Master Plan:** Es un documento que representa visualmente el diseño y la distribución de un proyecto de desarrollo inmobiliario de manera integral.

**Mercado en crecimiento:** En esta etapa, la plusvalía y la demanda aumentan significativamente. La oferta puede tener dificultades para mantenerse al día con la demanda, lo que puede provocar aumentos pronunciados en los precios de las propiedades.

- Alta demanda en la zona.
- Zona atractiva.
- La gente busca alta demanda.

**Mercado en declive:** En esta etapa, la plusvalía puede haber disminuido debido a factores como la saturación del mercado o el deterioro de la zona. La demanda de propiedades es baja y la oferta puede superar a la demanda.

**Mercado en recuperación:** Durante la recuperación, la plusvalía puede comenzar a estabilizarse o incluso a aumentar ligeramente. La demanda comienza a recuperarse y la oferta puede disminuir, lo que contribuye a un aumento gradual en los precios.

- Fuentes de empleo o llegada de la industria.
- Actividades turísticas.

- Se activan espacios de desarrollo.

**Mercado inmobiliario:** El entorno donde se llevan a cabo las transacciones relacionadas con la compra, venta, alquiler y desarrollo de bienes raíces. Incluye aspectos como la oferta y la demanda de propiedades, los precios, las tendencias del mercado y los actores involucrados en estas transacciones.

**Mercado maduro:** En un Mercado Maduro, la plusvalía puede estabilizarse y la oferta y la demanda tienden a equilibrarse. Los precios pueden seguir aumentando, pero a un ritmo más lento y constante en comparación con las etapas de crecimiento.

- Los precios se estabilizan.
- Existe demanda, pero se nivela la oferta.
- Las mejores zonas ya fueron desarrolladas.

**MSI (Meses sin intereses):** Es un esquema de pago que te permite hacer compras diferidas, se realiza a través de mensualidades diferidas fijas sin hacer pago de intereses siempre y cuando se pague en tiempo y forma.

**Multicondominio:** Conjunto de varios condominios independientes ubicados en una misma área o desarrollo, que comparten ciertas infraestructuras y servicios comunes, como seguridad, áreas recreativas, jardines, estacionamientos, entre otros.

**Obligaciones:** Deudas y obligaciones financieras del prestatario.

**Patrimonio:** Fondos que una empresa de servicios hipotecarios retira de una cuenta de depósito en garantía para pagar impuestos y seguro de la propiedad.

**Plusvalía activa:** La que se gana porque hay cerca escuelas, centros de trabajo o centros laborales.

**Plusvalía de Libro:** Es aquella que se revisa mediante documentación por zonas de ubicación.

**Plusvalía de Mercado:** Es aquella que se adquiere mediante la demanda (se está comprando mucho).

**Plusvalía pasiva:** Es aquella que se da cuando se compra un terreno.

**Plusvalía:** El aumento en el valor de una propiedad con el tiempo debido a diversos factores, como mejoras en la infraestructura local, crecimiento económico en la zona, mejoras en el transporte público, entre otros.

**Real State:** El sector económico que se dedica a la compra, venta, alquiler y desarrollo de bienes raíces, que incluyen terrenos y propiedades inmuebles como casas, edificios comerciales y terrenos.

**Saldo insoluto:** Parte de un crédito que aún se encuentre pendiente por pagar. Los intereses se calculan sobre saldos insolutos: Un cliente está pagando un terreno de \$500,000 y ya pagó \$400,000. Su saldo insoluto es de \$100,000, los intereses se calculan sobre los \$100,000 no sobre los \$500,000 totales.

**Tasa de interés:** Tasa baja, a plazo corto, ofrecida sobre una hipoteca para atraer al prestatario.

**Terrenos Premium:** son el producto que ofrecemos en Ciudad Maderas, ofrecen un estilo de vida de lujo y comodidad en armonía con la naturaleza, tienen instalaciones recreativas y una planeación urbanística que garantiza la privacidad y bienestar de sus residentes.

**Traslado de Dominio:** Este es un impuesto municipal, y es el monto más significativo. Se calcula de acuerdo al valor comercial o catastral, el que resulte más alto. Cada entidad tiene su tabulador, y éste varía dependiendo del valor de la propiedad.