

***MANUAL ÚNICO SUSTANTIVO
DE FONATUR
X. GLOSARIO DE TÉRMINOS***

ÍNDICE

X	<u>GLOSARIO DE TERMINOS.....</u>	3
---	--	---

X. GLOSARIO DE TÉRMINOS. *(Presentado para conocimiento y registro del Comité de Normas Internas en su 2a Sesión Extraordinaria celebrada el 19 de febrero de 2015 y autorizada por el Comité Técnico en su Primera Sesión Ordinaria celebrada el 20 de marzo de 2015).*

ALTA DE TERRENOS:	Es emitida por la Dirección de Desarrollo cuando ya se ha cumplido con las obras de urbanización y los terrenos se han registrado ante autoridades municipales y organismos operadores de diversos sistemas de servicios y están disponibles para su comercialización.
APALANCAMIENTO:	Es el uso que se hace de recursos ajenos y el resultado de dividir el pasivo total entre el capital contable.
APF:	Administración Pública Federal.
ÁREAS DE FONATUR:	Son las distintas Direcciones de FONATUR.
ASESORÍA DE PROYECTOS:	Servicio sin costo que consiste en el apoyo especializado para integrar o realinear un proyecto de inversión turística, en los aspectos técnicos, de mercado, de comercialización y financieros con la finalidad de determinar su viabilidad.
ASISTENCIA TÉCNICA:	Es el proceso mediante el cual se asesora a los gobiernos de los estados y municipios en materia de planeación turística e identificación de proyectos detonadores en regiones y sitios con potencial, así como para apoyar destinos turísticos que requieran un nuevo impulso, con el propósito de promover y fomentar el desarrollo turístico.
ASUNTOS:	Corresponde a: Estados Financieros, Informes, Solicitudes y Seguimientos de Acuerdos, entre otros.
AVALÚO COMERCIAL:	Es el valor con el que se representa el precio más probable que tendría el bien valuado en el mercado abierto.
BAJA DE TERRENOS:	Es emitida por la Dirección de Desarrollo cuando un terreno no puede ser comercializado.
BENEFICIARIOS(AS):	Personas cuyos beneficios derivan de otra.
BIENES INMUEBLES DE VENTA ESTRATÉGICA:	Todos aquellos bienes inmuebles disponibles para venta que cumplan alguna de las siguientes características: a) Tengan uso de suelo hotelero. b) Tengan uso de suelo mixto comercial (con dos o más usos de suelo) y superficie mayor a una hectárea.

c) Cuenten con colindancia a la zona federal marítimo terrestre.

d) Estén calificados dentro de la disponibilidad de venta con plazos de construcción.

BIENES INMUEBLES DE VENTA NO ESTRATÉGICA:

Todos aquellos bienes inmuebles disponibles para venta que cumplan las siguientes características:

a) No tengan uso de suelo hotelero.

b) En el supuesto de que cuenten con uso de suelo mixto comercial (con dos o más usos de suelo) su superficie sea menor a una hectárea.

c) No colinden con la zona federal marítimo terrestre.

d) Estén calificados dentro de la disponibilidad de venta sin plazos de construcción.

BURÓ DE CRÉDITO:

Es una Sociedad de Información Crediticia orientada a integrar información sobre el comportamiento crediticio de Personas y Empresas.

CALIFICACIÓN DE PROYECTOS:

Servicio cuyo costo depende de su monto de inversión, que consiste en el análisis de la información referente a los aspectos de clúster, mercado, técnico, operación y financiera para la determinación de la factibilidad necesaria y el nivel de riesgo de un proyecto turístico con el objeto de que las o los inversionistas puedan acceder a las diversas fuentes de recursos económicos y así incentivar la participación de las instituciones en el otorgamiento de apoyos financieros a la empresa turística y reduciendo el riesgo del sector.

CAPACIDAD DE PAGO:

Es la capacidad financiera de una persona para cumplir con sus obligaciones de pago. Para que una persona cuente con solvencia, debe estar capacitado(a) para liquidar los pasivos contraídos, al vencimiento de los mismos y demostrar también mediante el estudio correspondiente, que podrá seguir una trayectoria normal que le permita conservar dicha situación durante la vigencia del crédito.

CAPACITACIÓN:

Al proceso por el cual una persona es inducida, preparada y actualizada para el eficaz y eficiente desempeño de su puesto y/o para el ejercicio de funciones para el ejercicio de funciones de mayor responsabilidad o de naturaleza diversa.

CARTA DE AUTORIZACIÓN:

Formato de Autorización para consulta al Buró de Crédito, indicado por las Instituciones de Información Crediticia, el

cual debe ser impreso en papel membretado de FONATUR. El Buró de Crédito brinda el servicio a las o los otorgantes de crédito y/o financiamiento que cuenten con la autorización expresa y por escrito de cada una o uno de los sujetos a investigar, obteniendo previo a la consulta, la firma autógrafa, copia de la identificación oficial; en caso de ser persona moral, debe proporcionar copias del acta constitutiva, poder notarial e identificación de la o el representante legal. Este documento deberá constatar de manera fehaciente que la o el investigado conoce la naturaleza y alcance de la información solicitada.

CARTA DE REFERENCIA BANCARIA:

Documento expedido por una institución bancaria en el cual dicha institución hace referencia sobre el comportamiento de las cuentas de la o el inversionista o la o el acreditado.

CARTA DE REFERENCIA COMERCIAL:

Documento expedido por una entidad comercial en el cual se hace referencia al comportamiento crediticio de la o el cliente con dicha empresa.

CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO (CIP):

Centro Turístico de gran escala e impacto nacional, desarrollado por FONATUR siguiendo los lineamientos establecidos en un Plan Maestro con horizonte de planeación de largo plazo que considera de forma integral los aspectos turísticos, urbanos, ambientales, sociales y económicos, y que requiere para su puesta en marcha de importantes acciones de dotación o complementación de infraestructura regional. Un CIP podrá desarrollarse como un proyecto unitario o con base a dos o más Proyectos Turísticos Integrales.

CETES:

Certificados de la Tesorería de la Federación.

CIP:

Centro(s) Integralmente Planeado(s).

CLÚSTER:

Conjunto o grupo de empresas pertenecientes a diversos sectores, ubicadas en una zona geográfica limitada, que establecen vínculos de interdependencia funcional para el desarrollo de sus procesos productivos y para la obtención de determinados productos o servicios, constituyendo núcleos dinámicos del sector turístico y de servicios, formando así un sistema interactivo mediante el cual pueden mejorar su competitividad.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):

Factor que, multiplicado por la superficie total del lote, da como resultado el total de m² que se pueden construir únicamente en planta baja.

COEFICIENTE DE USO DE SUELO (CUS):

Factor que, multiplicado por la superficie del lote, da como resultado el total de m² que se pueden construir, incluyendo los m² resultado del C.O.S. En el cálculo de esta superficie total de construcción no se incluyen:

- Albercas.
- Palapas.
- Andadores.
- Áreas jardinadas.
- Terrazas de hasta 1.5 m de ancho.
- Instalaciones deportivas y estacionamientos no techados.
- Construcciones subterráneas.

COINVERSIÓN:

Asociación entre FONATUR y cualquier otra institución o persona física o moral, para desarrollar negocios turísticos, en la cual aplique la política No. IAI-POL1 (Planeación, promoción, control, administración y comercialización de las inversiones turísticas del FONATUR).

COMERCIAL DE SUBCENTRO:

Construcciones para locales comerciales, tiendas de autoservicio, servicios varios, restaurantes, discotecas, etc. Ubicados en zonas urbanas.

COMERCIAL TURÍSTICO:

Construcciones para locales comerciales, comercios, servicios, restaurantes, discotecas, etc.

COMITÉ :

Comité de Calificación de Proyectos es el órgano colegiado integrado de conformidad con el Manual de Integración y Funcionamiento del Comité de Calificación que analiza y aprueba los resultados de la calificación de los proyectos de inversión.

COMPETENCIAS:

A los conocimientos, habilidades, actitudes y valores expresados en comportamientos requeridos para el desempeño de un puesto.

CONJUNTO HABITACIONAL: ESPECIAL:

Construcción de vivienda unifamiliar en condominio (conjuntos o unidades habitacionales), con la diferencia de que por sus características físicas, deberá de sujetarse a

restricciones de construcción específicas para cada lote en particular.

CONVENIO: Instrumento jurídico celebrado por FONATUR y las autoridades estatales y/o municipales en el marco de la prestación del servicio de Asistencia Técnica.

CORREO ELECTRÓNICO: Herramienta informática institucional mediante la cual la o el Secretario Ejecutivo del Comité administra y opera las sesiones del mismo.

CORRIDAS FINANCIERAS: Procedimiento utilizado para pronosticar el comportamiento financiero de un negocio o entidad comercial, con base en la definición de premisas y variables de mercado, técnicas, operativas y económicas, para la obtención de indicadores de rentabilidad.

CRITERIO DE ELEGIBILIDAD: Proyectos eminentemente turísticos o aquellos relacionados directa o indirectamente con la actividad turística. Sólo se aceptará proyectos de las o los inversionistas que demuestren solvencia moral y financiera de acuerdo a los criterios de la política No. IAI-POL1 (Planeación, promoción, control, administración y comercialización de las inversiones turísticas del FONATUR). En su caso, el “Grupo de Trabajo” sancionará los casos de rechazo.

CUERPOS COLEGIADOS: Al órgano de gobierno de una sociedad o asociación civil o mercantil, o de un fideicomiso, donde FONATUR participe, o aquel para operar y administrar cualquier otra inversión turística. de manera enunciativa más no limitativa, estos pueden ser: consejo de administración, comité técnico, comisión ejecutiva y junta de gobierno.

CURSOS: A las acciones tales como talleres, conferencias, diplomados, seminarios y demás objetos de aprendizaje que permiten inducir, preparar, capacitar, actualizar y/o especializar a las o los trabajadores de FONATUR.

DELEGACIONES REGIONALES: Adscritas a la Dirección de Gestión Estratégica y Enlace Institucional de FONATUR ubicadas en Cancún, Ixtapa, Los Cabos, Loreto, Huatulco y Nayarit, anteriormente conocidos como Centros Integralmente Planeados (CIP).

DENSIDAD: Número de unidades, cuartos o viviendas, por unidad de área, que pueden construirse en un lote determinado.

DEPÓSITO DE GARANTÍA:	Porcentaje del precio total de venta que la o el adquirente habrá de efectuar para efecto de aceptar su oferta de adquisición y con ello “apartar” el inmueble de su interés.
DERECHOHABIENTE:	Empleado(a) y jubilado(a) o pensionado(a) en Oficina Central y Delegaciones Regionales, que goza de un beneficio, bajo el Reglamento Interior de Trabajo de Nacional Financiera por haber cumplido los requisitos establecidos por FONATUR, antes del 30 de septiembre de 2008.
DIRECCIÓN	La unidad administrativa con esa jerarquía orgánica y estructural, o aquella adscrita a ésta y que, por el ámbito de sus funciones, pueda realizar los actos correspondientes, señalados en el texto de estas políticas como funciones de la dirección de que se trate.
EMPRESA CONSULTORA:	Persona Moral o Física del sector privado con experiencia en asesoría en proyectos turísticos la cual contrata sus servicios con FONATUR para la elaboración de los Programas de Planeación Turística a cargo de la Subdirección de Generación de Proyectos y Asistencia Técnica.
EMPRESAS CONTRATANTES:	FONATUR OPERADORA PORTUARIA, S.A. DE C.V.; FONATUR MANTENIMIENTO TURÍSTICO, S.A. DE C.V. y FONATUR CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.
EQUIPAMIENTO ESPECIAL:	Edificaciones e instalaciones públicas o privadas para la prestación de servicios a la comunidad como son escuelas, institutos, universidades, bancos, gasolineras, centrales de autobuses, aeropuertos, hospitales, clínicas, panteones, mausoleos y velatorios, supermercados, tiendas de autoservicio y departamentales.
EQUIPAMIENTO TURÍSTICO:	Campos de golf, viveros, club de tenis, y demás actividades de soporte para la actividad turística.
ESQUEMA DE NEGOCIO:	Se refiere a cualquier tipo de coinversión, alianza estratégica y/o servicios prestados por FONATUR individualmente o en “paquete” por concepto de asesoría como; servicios de ingeniería financiera, captación de financiamiento (crédito y/o capital), asistencia técnica, comercial, legal, supervisión de cualquier tipo, gestiones diversas, etc. Todos estos

servicios estarán orientados a obtener un rendimiento financiero para FONATUR e impulsar la inversión en el sector turismo.

ESQUEMA DE PAGO ESPECIAL:

Son aquellos bienes inmuebles que por sus características en el uso de suelo, coeficiente de utilización del suelo mínimo que se deberá construir, ubicación, disponibilidad, topografía o atractivos, requieran ser promovidos en condiciones especiales.

EVALUACIÓN CREDITICIA:

Análisis financiero de la o el solicitante y de su conducta crediticia, que se efectúa para lograr la mayor venta de terrenos posible y evitar o disminuir la cartera vencida.

EVALUACIÓN DE MERCADO:

Recopilación, procesamiento, elaboración y análisis de información de oferta, demanda, precios y comercialización de un producto y/o servicio, realizada de forma sistemática, para determinar la posibilidad de que sea o no aceptado un bien o servicio por la o el usuario o la o el consumidor esperado.

EVALUACIÓN FINANCIERA:

Metodología mediante la cual una vez definidos la inversión inicial, los beneficios futuros y los costos durante la etapa de operación, se determina la rentabilidad de un proyecto.

EVALUACIÓN TÉCNICA:

Análisis del entorno urbano, turístico y de los aspectos físico-constructivos de un proyecto para determinar el nivel de certidumbre de llevarse a cabo con los recursos que se estiman.

FACTOR DE PAGO:

Es el número de veces que la o el inversionista con sus ingresos disponibles mensuales, cubre la cantidad a pagar mensualmente del terreno, la cual debe estar dentro de los parámetros establecidos en este manual.

FONATUR- FONDO:

Fondo Nacional de Fomento al Turismo, se manejará en forma indistinta.

FORMALIZACIÓN DE OPERACIÓN:

Proceso por el cual se efectúa la venta del inmueble toda vez que la o el adquirente ha cumplido con todos los requisitos solicitados y ha liquidado el importe total de la operación o el equivalente al enganche, según corresponda al esquema de venta.

GASTOS DE PROMOCIÓN POR

Son las erogaciones que realiza FONATUR por su participación en congresos, convenciones, ferias,

**PARTICIPACIÓN EN
EVENTOS:**

exposiciones, eventos y cualquier otro tipo de muestra análoga o de características similares, que son organizados por terceros y en los que aporta recursos financieros con el fin de obtener beneficios promocionales a efecto de posicionarse o aumentar su nivel de penetración en un público objetivo determinado.

Gastos susceptibles de registrarse en el concepto de “servicios integrales de promoción”, en la partida 3702 o en la que en su momento resulte vigente:

- a. Aportaciones.
- b. Relaciones Públicas (coordinación de ruedas de prensa, edecanes, alquiler de salones, envío de invitaciones, etc.).
- c. Diseño, montaje y desmontaje de stands.

**GASTOS DE
PROMOCIÓN Y
PUBLICIDAD:**

Son los gastos destinados a la difusión de mensajes comerciales para promover la venta de productos o servicios de FONATUR. Gastos susceptibles de registrarse en la partida 3702 ó en la que en su momento resulte vigente.

**GENERACIÓN DE
PROYECTOS:**

Comprende la identificación de áreas territoriales susceptibles de ser explotadas en proyectos turísticos. Así como la formulación del Plan Gran Visión en el que determinará llevar a cabo estudios de pre factibilidad técnica y ambiental, planes maestros, formular esquemas conceptuales de nuevos proyectos turísticos, participar en investigación de metodologías normas e instrumentos para la planeación de nuevos proyectos turísticos entre otras.

**GRUPO DE
TRABAJO:**

Equipo de especialistas de las Áreas de FONATUR, encargados(as) de analizar y opinar sobre proyectos de inversión turística y sus componentes, etapas, estudios, etc., cuyos acuerdos sirvan de base para la toma de decisiones, sobre las acciones a seguir para el logro de los objetivos de la Dirección de Inversiones y Proyectos Financieros. Todo esto bajo el marco normativo establecido para la operación y funcionamiento del Grupo de Trabajo.

**HABITACIONAL
MULTIFAMILIAR:**

Se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar en condominio (conjuntos o unidades habitacionales).

**HABITACIONAL
UNIFAMILIAR:**

Construcción de vivienda Turística unifamiliar, en zona urbana.

HOTELERO:	Instalaciones de alojamiento turístico como hoteles, condohoteles y tiempo compartido.
INDAABIN:	Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
ÍNDICE DE LIQUIDEZ:	Es la capacidad de pago para hacer frente a los compromisos a corto plazo, determinado por la siguiente fórmula: Activo circulante/ Pasivo circulante.
INDUSTRIA INTENSIVA O LIGERA:	Construcciones para comercios, oficinas, servicios.
INGRESOS POR ACTIVIDADES EMPRESARIALES:	Los ingresos provenientes de la realización de actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, de pesca o silvícolas. Artículo 120 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR).
INGRESOS POR LA PRESTACIÓN DE UN SERVICIO PERSONAL PROFESIONAL:	Son las remuneraciones que deriven de un servicio personal independiente y cuyos ingresos no estén considerados como salarios para efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta Artículo 120.
INSTITUCIÓN EDUCATIVA:	A la institución educativa, centro de investigación u organismo público o privado que imparte cursos y que cuenta, cuando así corresponda, con reconocimiento de validez oficial a nivel nacional o su equivalente a nivel internacional.
INSTITUCIONES FINANCIERAS:	Cualquier institución perteneciente al sistema financiero mexicano o extranjero como; Banca comercial, de Desarrollo, Fondos de Inversión, Casas de Bolsa, Sofoles, Sofomes, empresas de factoraje financiero, arrendadoras, etc.
INTEGRACIÓN (Comité Técnico):	Por las o los representantes designados por la Secretarías de Hacienda y Crédito Público, Desarrollo Social, Turismo, Medio Ambiente y Recursos Naturales, Comunicación y Transporte y Banco de México.
INVERSIONES TURÍSTICAS:	A las inversiones donde FONATUR tenga participación temporal de capital en efectivo o especie, en una sociedad, asociación civil o mercantil, fideicomiso o bien inmueble, que tengan el propósito de detonar y/o promover el desarrollo turístico.

**INVERSIONES
TURÍSTICAS DEL
FONATUR:**

Son las siguientes:

- a. Inversiones en Empresas de Participación Estatal Mayoritaria o Entidades Paraestatales. Son aquellas sociedades y/o asociaciones civiles o mercantiles, en las que FONATUR o una o más de sus Entidades Paraestatales, conjunta o separadamente aporten o sean propietarios de más del 50 por ciento del capital, y siempre que se cumpla con lo previsto en los artículos 45 al 50 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
- b. Inversiones en Empresas de Participación Estatal Minoritaria. Son aquellas sociedades y/o asociaciones mercantiles o civiles, en las cuales FONATUR o una o más de sus Entidades Paraestatales, participen en su conjunto en el capital con un porcentaje inferior al 50% o no reúnan los requisitos para ser consideradas como Entidades Paraestatales, de acuerdo con lo previsto en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
- c. Inversiones en Superestructura Turística o Inversiones Directas (ID). Son aquellos bienes inmuebles con un destino turístico, comprendiendo instalaciones hoteleras, campos de golf, casas de visitas, centros comerciales, entre otros, de los que FONATUR sea legítimo propietario o poseedor del inmueble.
- d. Inversiones a través de Fideicomisos. A las inversiones que realiza FONATUR o una o más de sus Entidades Paraestatales, ya sea en efectivo o en especie para la constitución de un Fideicomiso, con el propósito de impulsar el desarrollo de proyectos turísticos.

**INVESTIGACIÓN DE
GABINETE:**

Tipo de investigación que recoge información de fuentes internas y externas secundarias, estudios disponibles de temas similares, encaminada a establecer criterios y parámetros respecto a la viabilidad de un proyecto de inversión.

**LINEA DE
NEGOCIOS:**

Cada uno de los productos y/o servicios que se brindan o brindarán en un proyecto turístico de inversión y por los cuales se obtienen o se obtendrán ingresos de tipo

económico necesarios para la viabilidad y rentabilidad del mismo.

LOTES CON PLAZOS Y LOTES CON CONDICIONES ESPECIALES:

Son todos aquellos lotes que por sus características de ubicación y uso de suelo son detonantes de la actividad turística y económica en la zona.

MANUAL (En el Manual de Integración y Funcionamiento del Comité de Apoyo y Asesoría del Comité Técnico):

Manual Único Sustantivo de FONATUR.

MANUAL DE INTEGRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ DE NORMAS INTERNAS:

Manual de Integración y Funcionamiento del Comité de Normas Internas y Lineamientos para la Elaboración y Actualización del Acervo Normativo Interno de FONATUR.

MARGEN:

El diferencial que existe entre el valor del avalúo y el precio de lista.

MECANISMO FINANCIERO:

Cualquier esquema de crédito, descuento de cartera, arrendamientos, emisión de Pagarés, Certificados de Participación Ordinarios o Inmobiliarios, cualquier tipo de bursatilización, cualquier esquema de arrendamiento y/o factoraje, etc.

MIXTO COMERCIAL:

Construcciones para comercios, oficinas, servicios, alojamiento y vivienda o cualquier mezcla de estos usos.

NOTIFICACIÓN DE AUTORIZACIÓN:

Documento por el cual FONATUR notifica a la o el adquirente que su oferta de adquisición ha sido aceptada y en el cual se establecen las condiciones y fecha de pago, y, en su caso, plazos de construcción, entre otras obligaciones.

NOTIFICACIÓN DE CANCELACIÓN:

Documento por el cual FONATUR notifica a la o el adquirente que su oferta de adquisición no ha sido aceptada y en el cual se establecen las causas de rechazo así como,

si aplica, el procedimiento para la devolución del depósito de garantía.

OBLIGACIONES CONTRACTUALES:

Son los vínculos jurídicos que constriñen a FONATUR y a las o los adquirentes, de acuerdo con lo pactado en los convenios respectivos, a llevar a cabo determinadas conductas, que pueden consistir en dar, en hacer o en no hacer, y se clasifican en físicas y en financieras: las primeras son: presentación del proyecto arquitectónico, inicio y terminación de la obra en términos del proyecto arquitectónico autorizado por FONATUR. Las segundas corresponden al pago de las operaciones a plazos.

OFERTA DE ADQUISICIÓN:

Documento presentado por la o el interesado en el cual indica el inmueble de su interés, forma de pago, superficie, precio por metro cuadrado, restricciones de construcción, entre otras obligaciones.

OFERTA EN SOBRE CERRADO:

Postura de compra presentada por la o el interesado en el que especifica el inmueble de su interés (el cual ha sido publicado y puesto a disponibilidad por primera vez) forma de pago, superficie, precio por metro cuadrado, la cual durante el proceso de asignación será comparada con otras ofertas de otras u otros interesados por el mismo inmueble.

ÓRGANO DE VIGILANCIA:

Las o los Comisarios designados en FONATUR por la Secretaría de la Función Pública.

PAC:

Al Programa Anual de Capacitación que integre la Subdirección de Capital Humano.

PADRÓN:

Listado de las o los derechohabientes y las o los beneficiarios.

PAGARÉ:

Documento escrito mediante el cual la o el adquirente se compromete a pagar a la orden de FONATUR una determinada cantidad de dinero (el saldo de la operación a pago a plazos) en una serie de fechas establecidas.

PAGO A PLAZOS:

Esquema de comercialización en el que se realiza un pago, a manera de enganche, de al menos el 30% del valor del inmueble, y la liquidación del saldo se hace en amortizaciones mensuales de hasta cinco años, en las que se consideran los intereses correspondientes.

- PAGO DE CONTADO:** Esquema de comercialización que se realiza en una sola exhibición o, en varias que en conjunto, no rebasen 30 días naturales contados a partir de la fecha del pago del depósito de garantía de seriedad.
- PARTICIPANTES (INVITADAS O INVITADOS):** Las o los representantes designados por FONATUR y sus filiales, Secretaría de la Función Pública y del Órgano Interno de Control en el FONATUR y sus filiales.
- PARTICULARES:** Cualquier persona distinta a los tres niveles de Gobierno, interesada en que FONATUR, le genere proyectos turísticos.
- PASIVO:** Deuda contraída por la o el inversionista a corto y largo plazo.
- PERSONA FÍSICA:** Aquella que presta sus servicios de manera dependiente, independiente o bien desarrolla alguna actividad empresarial. Se clasifican de acuerdo a la forma de obtención de los ingresos (sueldos y salarios, honorarios, arrendamiento, enajenación de bienes, actividades empresariales, además de otros). Conforme la ley del ISR Art. 120.
- PERSONA MORAL:** Conjunto de personas físicas agrupadas con un fin lícito, como sociedades mercantiles, asociaciones y sociedades civiles, etc. (Art. 8 LISR.).
- PERTINENCIA:** “*Calidad de pertinente*”, entendiéndose “*pertinente*” como “todo lo que viene a propósito o resulta oportuno”. Así, una campaña pertinente es una campaña que resulta oportuna, porque le proporciona al público objetivo la información que a él le cumple algún propósito.
- PLAN DIRECTOR (DE DESARROLLO URBANO):** Es el documento para su inscripción y aprobación ante las autoridades correspondientes que corresponde al Plan Maestro, y contempla los siguientes conceptos: estructura urbana, los usos y destinos del suelo, la estrategia de desarrollo para un crecimiento ordenado en un determinado Proyecto Turísticos. Como parte de éste documento se contemplan normas de planeación, en términos de capacidades de los usos de suelo así como la imagen arquitectónica y urbana para ese destino, definiendo todas ellas como las características a que deberán sujetarse los proyectos a realizarse en los terrenos comprendidos en el mencionado Plan Director, los cuales van en función a los

servicios de infraestructura (agua potable, drenaje, electricidad y vialidades).

PLAN MAESTRO:

Es el documento rector del proceso de plantación, ejecución, seguimiento y evaluación de un proyecto, independientemente de su tamaño, el cual permite asegurar acuerdos entre diferentes actores para la definición de:

- a. El modelo de desarrollo turístico.
- b. El plan de competitividad.
- c. Las oportunidades e inversiones requeridas.
- d. La estrategia de mercado.
- e. La instrumentación del plan.

PRECIO DE LISTA:

Valor del terreno que se hace del conocimiento al público en general por diversos medios.

PRECIO DE VENTA:

Valor monetario correspondiente al inmueble vendido plasmado en el instrumento jurídico que formalice la venta.

PRESIDENTE (Comité de Apoyo y Asesoría del Comité Técnico):

La o el Presidente del Comité de Apoyo y Asesoría del Comité Técnico de FONATUR, será la o el Secretario Técnico del Comité Técnico de FONATUR.

PRESIDENTE SUPLENTE(En el Manual de Integración y Funcionamiento del Comité de Apoyo y Asesoría del Comité Técnico):

La o el Titular de la Dirección General de la Entidad.

PRODUCTIVIDAD:

(Margen Neto) Es la eficiencia de la gestión administrativa, determinada por la siguiente fórmula: Utilidad Neta / Activo Total.

PROFESIONAL INMOBILIARIO:

Es el prestador de servicios profesionales que cuenta con la capacidad técnica certificada por alguna asociación inmobiliaria, que le permita proporcionar a los clientes la información necesaria y veraz para la adquisición de cualquier bien inmueble que celebre con FONATUR.

PROGRAMA:

El Programa para la Elaboración y Actualización del Acervo Normativo Interno de FONATUR.

PROGRAMA DE PLANEACIÓN TURÍSTICA:

Estudio en materia de planeación turística, que analiza la situación y requerimientos de destinos, sitios y regiones y establece las estrategias para el desarrollo sustentable turístico, con un enfoque integral y de largo plazo, contemplando aspectos urbanos, ambientales y sociales.

PROGRAMA OPERATIVO ANUAL:

Plan de ventas proyectado por el cual se estiman los ingresos a percibir por concepto de venta de terrenos.

PROYECTO DETONADOR:

Todo proyecto que, individual o conjuntamente con otros, considera un impacto turístico positivo local o regional que, a través de la oferta sustentable de infraestructura y productos turísticos genere empleos, derrama económica, atracción de las o los turistas y rentabilidad como proyecto de inversión, ya sea privado, municipal, estatal, federal o mixto, viable en términos técnicos, económicos, ambientales y normativos y tiene como objetivos aprovechar los recursos con el propósito de mejorar las condiciones de vida de una comunidad, en el corto, mediano o a largo plazos.

PROYECTO ESTRATÉGICO:

Se considera a aquél que promueve el impulso de proyectos turísticos integrales que, por su magnitud, son capaces de reorientar las directrices de desarrollo, impulsar el crecimiento económico y proteger permanentemente la calidad del sitio en el que se ejecuta.

PROYECTO TURÍSTICO INTEGRAL (PTI):

Se le denomina a un proyecto turístico de mediana escala e impacto regional, desarrollado por FONATUR siguiendo los lineamientos establecidos en un Plan Maestro con horizonte de planeación de mediano plazo, que considera de forma integral los aspectos turísticos, urbanos, ambientales, sociales y económicos, y que dispone para su puesta en marcha de infraestructura regional básica.

PRUEBA DEL ÁCIDO:

Es la capacidad de pago inmediata, determinada por la siguiente fórmula: $(\text{Efectivo} + \text{Títulos Negociables} + \text{Cuentas por Cobrar}) / \text{Pasivos Corrientes}$.

QUIEBRA TÉCNICA:

Es la pérdida de las dos terceras partes del capital social (Art. 229, fracción V de la Ley General de Sociedades Mercantiles), lo que podría dar lugar a la suspensión de pagos y una posible disolución de la sociedad.

REGISTRO DE PROYECTO:

Registro como proyecto de inversión para un nuevo desarrollo y con su reserva territorial, esta se incorpora a la carpeta de CIP's ó PTI's.

RESERVA TERRITORIAL:

Es aquélla superficie de terreno, con o sin construcciones que sea identificada y susceptible de adquirirse por FONATUR, para el desarrollo de proyectos turísticos.

SECRETARIO(A) Y PROSECRETARIO(A):

Cargos que recaerán en la o el Titular de la Dirección de Gestión Estratégica y Enlace Institucional y la o el Titular de la Subdirección de la Unidad de Enlace en FONATUR, respectivamente.

SEGOB:

Secretaría de Gobernación.

SENSIBILIZAR:

Aplicar o definir un criterio con objeto de concertar sobre las condiciones económicas de una o un cliente, o en su caso, la posición financiera de la empresa.

SERVICIOS TURÍSTICOS Y RECREATIVOS:

Campos de Golf, viveros, clubes de playa y deportivos, tiendas para renta y venta de artículos deportivos, restaurantes, discotecas, marinas, clubes de buceo, de esquí, y demás actividades de soporte para la actividad turística y sus servicios conexos.

SERVICIOS TURÍSTICOS DE TENIS:

Construcción de instalaciones para clubes de tenis y sus servicios conexos.

SFP:

Secretaría de la Función Pública.

SHCP:

Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

SII:

Sistema integral de Información de los Ingresos y Gasto Público.

TALLERES DE PLANEACIÓN:

Reuniones que se celebran en ciudades o poblaciones de estados o municipios con la participación de autoridades de los tres niveles de gobierno, empresa consultora a cargo de la elaboración del Programa de Planeación Turística, las o los prestadores de servicios, el sector académico y grupos sociales de la zona de estudio, para aportar sus puntos de vista con respecto al análisis y requerimientos para impulsar la actividad turística en apoyo a la elaboración del estudio de desarrollo turístico.

TÉRMINOS DE REFERENCIA:

Documento que define los alcances del Programa de Planeación Turística, en cuanto a la zona de estudio, tipo de estudio, objetivos, aspectos a analizar para definir el marco de actuación institucional y el de la iniciativa privada, calendario de ejecución y productos los cuales representan la base para contratar la elaboración de los Programas de Planeación Turística.

TIIE:

Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio. Tasa de interés a distintos plazos calculada por el Banco de México con base en cotizaciones presentadas por las instituciones de banca múltiple mediante un mecanismo diseñado para reflejar las condiciones del mercado de dinero en moneda nacional.

TIPO DE PERSONAL:

En FONATUR se ha venido clasificando al personal en dos tipos: mandos medios y servidores(as) públicos(as) superiores (MM y S) y personal operativo, éste último incluye: personal de Administrativo a partir del nivel inmediato inferior a Analista E, personal de base y personal eventual.

TURÍSTICO CONDOMINAL:

Construcción de vivienda turística, básicamente condominios, y villas.

TURÍSTICO HOTELERO:

Construcción de edificaciones para alojamiento turístico (hoteles, condhoteles y sus servicios conexos).

TURÍSTICO RESIDENCIAL:

Construcción de vivienda Turística unifamiliar.

VISITA DE CAMPO:

Tipo de investigación in situ que se apoya en la aplicación de entrevistas, cuestionarios, encuestas y observación directa, de manera sistemática y metódica para validar, rectificar u obtener información que permita reunir mayores elementos para orientar la conceptualización y diseño de un proyecto de inversión.

VISITA TÉCNICA:

Consiste en acudir a los estados y/o municipios solicitantes de Asistencia Técnica a fin de reconocer y evaluar físicamente la zona de estudio propuesta y efectuar reuniones y entrevistas con autoridades de los gobiernos estatal y/o municipal, con el propósito de reunir la información que permita definir la factibilidad de la asistencia técnica.