



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**TESINA PARA OBTENER LA
ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**

**IMPORTANCIA DEL AVALÚO EN EL PROCESO
JUDICIAL EN EL DISTRITO FEDERAL**

**PRESENTADA POR
ARQ. MARIA EUGENIA VALDELAMAR PUENTE**

**DIRECTOR DE TESINA:
LIC. EVARISTO A. SALGADO ROMERO**

**SINODALES PROPIETARIOS:
LIC. LEONARDO RIVEROS FRAGOSO
EVI. ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELAZQUEZ**

**SINODALES SUPLENTE:
ING. MANUEL GARCÍA CORDOVA
ARQ. MAURICIO E. GUTIERREZ ARMENTA**

**MÉXICO, D.F.
ENERO 2013**





Universidad Nacional
Autónoma de México

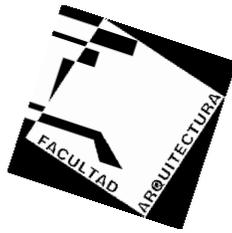


UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

TÍTULO DE LA TESIS:

IMPORTANCIA DEL AVALÚO EN UN PROCESO JUDICIAL EN EL
DISTRITO FEDERAL

PARA OBTENER EL DIPLOMA DE ESPECIALIZACIÓN EN:

VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTADA POR:

ARQ. MARÍA EUGENIA VALDELAMAR PUENTE

DEDICATORIAS

A **DIOS**, POR ESTAR SIEMPRE CONMIGO, POR ILUMINAR MI MENTE Y POR HABER PUESTO EN MI CAMINO A AQUELLAS PERSONAS QUE HAN SIDO MI SOPORTE Y COMPAÑÍA DURANTE TODO EL PERIODO DE ESTUDIO.

A LA **UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO** Y EN ESPECIAL AL POSGRADO DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA POR PERMITIRME SER PARTE DE ESTA GENERACIÓN DE VALUADORES TRIUNFADORES Y GENTE PRODUCTIVA PARA EL PAÍS.

A LOS **DOCENTES** QUE ME HAN ACOMPAÑADO DURANTE ESTE CAMINO, EXHORTÁNDONOS A SER MEJORES PROFESIONALES Y BRINDÁNDOME SIEMPRE SU ORIENTACIÓN CON PROFESIONALISMO ÉTICO EN LA ADQUISICIÓN DE CONOCIMIENTOS Y AFIANZANDO MI FORMACIÓN.

A MI HERMOSA **FAMILIA** POR HABER SIDO EL MOTOR QUE ME IMPULSO EN ESTE RETO TAN IMPORTANTE EN MI VIDA PROFESIONAL.

A MIS **AMIGOS Y AMIGAS** CON LOS QUE TUVE LA OPORTUNIDAD DE CRECER Y APOYARME EN ESTE DESAFÍO DE LA ESPECIALIZACIÓN.

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	2
2.	LA ARQUITECTURA E INGENIERÍAS Y LA VALUACION	
	2.1 ARQUITECTURA	4
	2.2 INGENIERIA	6
	2.3 VALUACION	8
3.	UNA VISIÓN JURÍDICA EN LA VALUACIÓN	
	3.1 EL MUNDO DEL VALOR Y EL DERECHO	12
	3.2 PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN POR NUESTRO SISTEMA LEGAL MEXICANO	
	3.2.1 CONST. POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	14
	3.2.2 CODIGO CIVIL PARA EL D.F.	17
	3.2.3 CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES	17
	3.3 CONCEPTO DE NORMA Y JUICIOS NORMATIVOS	21
	3.4 PRINCIPALES ACEPCIONES DE LA PALABRA DERECHO	22
	3.5 LA RELACIÓN DEL AVALÚO CON EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL	23
	3.6 LAS FUENTES FORMALES DEL DERECHO	29
4.	EL AVALÚO Y SUS MÉTODOS	
	4.1 EL VALOR	32
	4.2 ASPECTOS QUE INFLUYEN EN EL VALOR DE LOS INMUEBLES	33
	4.3 EL AVALUO	34
	4.4 ESTRUCTURA DEL AVALUO	36
	4.5 METODOS EMPLEADOS EN LA PRACTICA VALUATORIA	39
5.	LA ORGANIZACIÓN JUDICIAL Y EL AVALÚO	
	5.1 EL PODER JUDICIAL	41
	5.2 TIPOS DE JUICIOS EN DONDE EL AVALÚO ES REQUERIDO	42
	5.3 PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACIÓN Y REVISIÓN DE UN AVALÚO	44
	5.4 NORMATIVIDAD ÉTICA DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA	57
6.	EL AVALÚO EN EL PROCESO JUDICIAL. EL PERITAJE	
	6.1 CONCEPTOS BÁSICOS	63
	6.2 ASPECTOS MAS IMPORTANTES DE LA PRUEBA PERICIAL	63
	6.3 LOS PERITOS EN EL PROCESO PENAL	64
	6.4 GARANTÍAS DE LA PRUEBA PERICIAL	65
	6.5 CLASES DE PERITOS SEGÚN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS PENALES	74
7.	CASO PRÁCTICO	77
8.	CONCLUSIONES	96
9.	BIBLIOGRAFÍA	98
10.	ANEXO (FORMATOS DE ESCRITOS DE RATIFICACIÓN)	99

I. INTRODUCCIÓN

Al ingresar a la Especialidad de Valuación Inmobiliaria, se nos impartieron una serie de materias, de las cuales muchas por nuestra formación profesional, nos preguntábamos acerca de la utilidad de dichas ciencias en la Valuación de Inmuebles, de todo el abanico de materias que se nos presentó la que más llamó mi atención, fue el Derecho, y es por esto que decidí adentrarme un poco más en el estudio de esta materia para llevar a cabo mi trabajo final y estudiar su importancia sobre los aspectos mas relevantes de las actividades de la valuación de las edificaciones que el ser humano ha desarrollado a lo largo de su milenaria existencia, en todo lugar o espacio.

Tomando en cuenta que el ser humano es un ser social, y, por este simple hecho esta dotado de derechos y obligaciones ante sus semejantes, dado que el hombre no puede realizarse individualmente, ni satisfacer sus necesidades, esto es solo por medio de un intercambio de productos, mismos resultado de una división de trabajo en donde viene inmerso el concepto de propiedad y el de cambio, desprendiéndose de estos la mercancía y el mercado como base fundamental de la evolución de las sociedades.

El avalúo es un instrumento económico que tiene como objetivo buscar el valor de un bien, así como su precio en el mercado y en algunos caso la ley lo exige bajo ciertas reglas y normas, como; en los peritajes judiciales, en una expropiación o cuando se va a llevar a cabo la primera transmisión de una parcela ejidal que adquirió el dominio pleno. Este documento deberá estar sustentado en el Derecho para determinar su valor tomando en cuenta la situación jurídica (si esta escriturado a nombre del vendedor e inscrito en el registro público, si esta intestado, o con un uso del suelo restringido, etc.) en la que se encuentre el inmueble, y así llevar a cabo algún intercambio en el mercado inmobiliario.

En algunos de estos procesos de intercambio de bienes, resultan en repetidas ocasiones, desacuerdos de juicios entre las partes involucradas, ya que cada una tiene un concepto de valor del objeto de intercambio, como consecuencia esto lleva a una pugna de intereses, los cuales deben ser resueltos dentro del marco jurídico, que nosotros como sociedad hemos establecido para el buen funcionamiento de las actividades humanas como la inmobiliaria. Nuestro marco jurídico lo señala la Constitución Política y en ella, uno de los poderes básicos lo es el judicial, donde se dan juicios en los que se requieren avalúos entre otros:

- ✓ Los Juicios de controversia
- ✓ Juicios Civiles en particular
- ✓ Procedimientos Mercantiles

Ahí esta la praxis valuatoria, también se encuentra mucho de la respuesta a las interrogantes sobre las influencias de los preceptos jurídicos en la actividad valuatoria, por lo que es la piedra

angular de la investigación que se presenta con la finalidad de aspirar a la titulación de la Especialidad de Valuación Inmobiliaria, planteándose como: hipótesis

“LA IMPORTANCIA DEL AVALUO EN UN PROCESO JUDICIAL EN EL DISTRITO FEDERAL.”

Con la finalidad, de responder a la interrogante inicial relativa a la validez del derecho en el avalúo, y la justificación práctica del valor jurídico valuatorio en el marco judicial.

Por lo cual, a partir del Capítulo II veremos como la arquitectura y la ingeniería a lo largo de la historia han venido creando y transformando los espacios que ha venido requiriendo y deseando el ser humano, estos han formado un mercado inmobiliario en el que se llevan a cabo intercambios de inmuebles. La valuación ha tenido también una gran importancia y evolución dentro de este proceso histórico ya que en este mercado inmobiliario al efectuarse las transacciones se requiere que el valor sea justo y es por medio de un avalúo como podemos llegar a este.

En el Capítulo III nos introducimos al campo del Derecho, desde el punto de vista de la valuación, analizamos como surge la propiedad y sus elementos esenciales, así como es la estructura compleja de una sociedad y como el Derecho es una institución que regula la conducta humana.

En el Capítulo IV analizamos el concepto del valor desde sus orígenes y sus teorías, vemos como hay diversas fuerzas que influyen en el valor de los inmuebles, analizamos toda la estructura del avalúo y los métodos que se aplican en su elaboración.

En el Capítulo V vemos como esta integrada la Organización Judicial, que es el Poder Judicial y las Entidades a su cargo; Tribunal Superior de Justicia y El Consejo de la Judicatura, se mencionan los tipos de juicios en donde se requiere un avalúo y analizamos puntualmente el formato del avalúo. Así mismo se integró la normatividad Ética de la actividad valuatoria.

En el Capítulo VI se analiza que es un perito, y un peritaje; así como, la prueba pericial, mencionando los aspectos más importantes de esta, las clases de peritos según el Código de Procedimientos Civiles, y los tipos de peritos que hay.

CAPITULO 2

ARQUITECTURA E INGENIERIAS Y LA VALUACION

La Arquitectura es el arte y la técnica de proyectar y construir espacios de todo tipo y para todo uso que forman el entorno del ser humano y para que este realice sus actividades de una manera confortable, el conjunto de estos espacios forman una metrópolis. En la cual se dan los principios del valor los cuales impulsan o deprimen, el mosaico de valores de los asentamientos humanos; ya sea por la intervención de las fuerzas naturales, físicas, sociales, económicas, jurídicas o políticas.

2.1 La Arquitectura

La arquitectura se remonta a la antigüedad, en la prehistoria surgen los primeros monumentos de piedra, ya que el hombre primitivo comenzó a dominar esta técnica. Las primeras construcciones surgieron de la necesidad de abrigo, y fue el elemento principal de las sociedades primitivas, se dice que el ser humano recibió de los dioses la sabiduría para la construcción de su abrigo, configurado de diferentes materiales. Es decir ya perfilaban, aunque de una manera primitiva, las concepciones materiales e inmateriales de su existencia.

Con la evolución de las comunidades humanas surgió la primera modalidad arquitectónica que fue la militar, surgieron las primeras ciudades limitadas por murallas para la protección de amenazas bélicas, expresión de su objetivo.

El segundo tipo de arquitectura que se desarrolló fue la religiosa, en este periodo de la antigüedad la humanidad vivía en un mundo plagado de dioses, genios y demonios, aún no conocía ninguna objetividad científica, la vida estaba basada en lo divino y lo sobrenatural. El poder divino era el equivalente al poder secular, haciendo que los principales edificios fueran los palacios y los templos, los arquitectos estaban muy asociados a los sacerdotes y a los gobernantes. Las ciudades eran consideradas un espacio sagrados en medio del espacio natural, como una introspección a su ser subjetivo.

Las necesidades de infraestructura de estas primeras ciudades también hicieron necesario el progreso técnico de las obras de ingeniería, bajo el principio del valor llamado de causalidad, el cual establece que toda causa produce un efecto y a su vez, este efecto, genera otras causas, con lo que se establece la transformación social.

Así, ya en la antigüedad clásica con los romanos y los egipcios, las ciudades, se convierten en el elemento principal de la vida política y social de estos pueblos, durante estas dos civilizaciones los asuntos religiosos eran ellos mismos el motivo y el mantenimiento del orden establecido, en el periodo grecorromano surge la palabra ciudad.

Surgió un espacio libre, abierto y público llamado ágora, que se convirtió en un símbolo de la nueva visión de mundo, que incluía el respeto a los intereses comunes.

La religión aún tenía un papel fundamental en la vida mundana, pero se incorporan los espacios

públicos de la polis, los templos se empezaron a construir en la cima de las colinas para estar cerca de los cielos.

En la época medieval con la ruralización y feudalización de Europa, la iglesia era la que aportaba el capital para el desarrollo de las obras arquitectónicas y la tecnología en este periodo se desarrolló principalmente con la construcción de las grandes catedrales. Así mismo en este periodo, la figura del arquitecto como artista creador no existió. El conocimiento constructivo de esta época lo tenían los gremios que reunían maestros y obreros, que eran los que producían y elaboraban las construcciones.

La Cristiandad trajo una nueva forma de ver el mundo, que esperaba que los individuos buscaran lo divino, la concepción de los espacios arquitectónicos invitan al recogimiento, con el desarrollo de la arquitectura gótica busca alcanzar los cielos con la inducción de la perspectiva hacia lo alto.

El Renacimiento abrió la Edad Moderna rechazando la estética y cultura medieval y proponiendo una nueva posición del hombre ante el Universo. Los antiguos tratados sobre arquitectura de roma, influenciaron de gran manera la nueva arquitectura, la investigación científica trajo nuevos avances en las técnicas constructivas, y por consecuencia una concepción de nuevos espacios arquitectónicos.

Lo que importa al hombre renacentista es el culto al conocimiento y a la razón, no considera una separación entre la ciencia y las artes. En base a los tratados de la arquitectura clásica, se dio una interpretación de aquella arquitectura y se aplicó de una nueva forma, incorporando los elementos del lenguaje clásico.

La perspectiva representó una nueva forma de entender el espacio como algo universal, comprensible y controlable por medio de la razón, los nuevos métodos de diseñar los proyectos influyeron en la concepción espacial de los edificios, ya que el dibujo tenía características realistas.

Con la evolución del Renacimiento surge el manierismo que tienen como característica tener constantes referencias visuales en espacios internos a los elementos típicos de la composición de espacios externos; así como: el dominio de la perspectiva.

Los siglos siguientes tuvieron un proceso de constante alejamiento y aproximación a lo clásico, con el Barroco que representó una reacción al Renacimiento, surge en el escenario artístico europeo, con el avance del protestantismo, el orden cristiano romano estaba siendo desplazado por nuevas actitudes hacia lo Sagrado, la iglesia entonces sintió la necesidad de renovarse para no perder fieles. Las formas del Barroco fueron promovidas por la institución en todo el mundo, haciéndolo el estilo católico por excelencia.

A fines del siglo XVIII y principios del XIX hubo un gran avance tecnológico, se descubrieron nuevas técnicas constructivas y estructurales surgiendo el hormigón y el metal, que sustituyeron a la piedra y a la madera. Los arquitectos de esa época rechazan la religiosidad tan grande del Barroco, el Neoclásico fue mas una reinterpretación de lo formal clásico aplicándose

las nuevas tecnologías

La arquitectura que surge en la época Contemporánea muestra los avances tecnológicos y las contradicciones de la Revolución industrial, las demandas sociales son más grandes ya que las ciudades crecieron, con esto surge el urbanismo y la arquitectura entra en una crisis de la que algunos arguyen dura hasta la llegada de la arquitectura moderna en el siglo XIX.

En el siglo XIX se dan una serie de crisis estéticas, que son los movimientos que por el hecho de las innovaciones tecnológicas no encuentran una manifestación adecuada, ya sea por diferentes razones culturales o por contextos específicos. Los arquitectos de este periodo veían en la copia de la arquitectura del pasado y en sus cánones un lenguaje estético legítimo.

La primera respuesta que se dio a esta crisis fue un movimiento estético conocido como Arts & Crafts que propuso una investigación formal aplicada a las nuevas posibilidades industriales, viendo al artesano como una figura destacada como elemento transformador y de producción, este movimiento evolucionó más hacia la estética del Art nouveau, considerado como el último estilo del siglo XIX y primero del siglo XX.

En las primeras décadas del siglo XX hubo una clara distinción entre los arquitectos que estaban más próximos a las vanguardias artísticas en Europa y los que practicaban la arquitectura conectada a la tradición. La renovación estética propuesta por las vanguardias (basadas en la creencia de una sociedad regulada por la industria integrada a la naturaleza), en el campo de las artes plásticas, abren el camino para una aceptación más natural de las propuestas de los nuevos pensamientos arquitectónicos.

Las nuevas teorías que se discuten acerca del Arte y el papel del artista ven en la industrial la manifestación máxima de todo trabajo artístico, ya sea artificial, racional, preciso y moderno.

La arquitectura moderna se caracteriza por un fuerte discurso social y estético de renovación del ambiente de vida del hombre contemporáneo, esta escuela esta formalizada con la fundación de la escuela alemana Bauhaus, que era la búsqueda de una nueva sociedad, naturalmente moderna y entendida como universal.

La crítica antimoderna, que en un primer momento se restringió a especulaciones de orden teórico académicas, inmediatamente ganó experiencia práctica. Estos primeros proyectos están conectados de forma general a la idea de la revitalización del "referente histórico", colocando explícitamente en jaque los valores antihistoricistas del Movimiento.

Se puede decir que la arquitectura continuamente presentada por los medios especializados como representativa del actual momento histórico (o, por otro lado, como una producción de vanguardia) puede ser resumida en cuatro o cinco grandes bloques, pero ellos no serían la reproducción fiel de la verdadera producción arquitectónica cotidiana, vivida alrededor de todo el mundo.

2.2 Las Ingenierías

La Ingeniería Civil busca poner a disposición del ser humano los recursos de la naturaleza y algunos de los producidos por la humanidad, de manera armónica, segura y económica, afectando al mínimo el medio ambiente

La ingeniería civil ha sido uno de los más importantes motores para el desarrollo del mundo y es uno de los factores fundamentales de la actual noción de bienestar de la sociedad moderna. Aunque la ingeniería civil suministra las herramientas y procedimientos para dotar de

infraestructura a todas las modalidades del transporte, a la generación, transmisión y distribución de energía, a la agricultura y la ganadería, a la educación y la investigación, a la salud humana y animal. Este cubrimiento de tan amplio espectro abre las puertas a una trascendental incidencia de tal disciplina en la macro y microeconomía de un país

Se podría decir que la ingeniería comenzó cuando los humanos empezaron a ingeniarse artículos para su vida cotidiana, para conseguir alimento, pieles y construir armas de defensa como hachas, puntas de lanzas, martillos etc. El desarrollo de la ingeniería comenzó con la revolución agrícola. A partir de que el hombre aprendió a convivir en grupo de manera sedentaria, surgen tres prioridades fundamentales: la construcción de viviendas, la disposición de agua potable e instrumentos para sus requerimientos cotidianos. Fue la necesidad quien hizo a los primeros ingenieros civiles de la historia.

Las grandes culturas milenarias como la griega, la egipcia, la romana, entre otros, resolvieron adecuadamente sus problemas sin tener ningún título de ingeniero, pero, aquellas grandes constructores de pirámides, templos, ductos subterráneos de agua potable y drenajes poseían amplios conocimientos de matemáticas, y tenían claras las expectativas de su pueblo, las cuales resolvieron acertadamente. Tales constructores fueron los primeros ingenieros de la humanidad. El conocimiento en esos temas lo proporcionaban en los templos, y sólo un grupo muy pequeño de la población, llamados sacerdotes, poseía el entendimiento necesario para llevar a cabo las grandes construcciones.

Los egipcios realizaron algunas de las obras más grandiosas de la ingeniería de todos los tiempos, como el muro de la ciudad de Menfis, el primer ingeniero fue Imhotep de la historia. Teniendo en cuenta el conocimiento limitado de la geometría y la falta de instrumentos de ese tiempo, fue una proeza notable la construcción de las pirámides, canales, diques y sistemas de irrigación que hasta hoy se siguen usando.

En la Edad Media la ingeniería se había enfocado en la minería, la metalurgia y la construcción de caminos y ductos de agua potable. Hacia 1700, los gobiernos de las ciudades emergentes empezaron a destinar fondos públicos para la construcción de redes del abastecimiento de agua y drenaje para el desalojo de las aguas de albañal.

La primera escuela de ingeniería que registra la historia es la Ecole des Ponts et Chaussées (Escuela de puentes y pavimentos) creada en Francia en 1792; Aunque Colbert J. B., en 1646, habían un cuerpo de ingenieros franceses de carácter militar. La escuela de Puentes formó, con bases y estudios científicos, a los primeros ingenieros civiles mecánicos encargados de la construcción de todo tipo de puentes y carreteras. Esta escuela tuvo gran influencia en el desarrollo de la ingeniería civil en todo el mundo.

El gran cambio vino con la primera Revolución Industrial en Inglaterra. Empezó con la máquina de vapor de James Watt en 1765, que sustituye la fuerza del hombre, de ahí vinieron los barcos, trenes y minas, todos ellos requirieron de muchos ingenieros entre ellos y sobre todo de los Ingenieros civiles, ya que ellos se encargaban de gran parte de la construcción de las vías, caminos, puentes, y fábricas.

De ahí para acá la Ingeniería ha tomado un papel muy importante en el desarrollo de la sociedad, ya que desempeñó un papel similar con la segunda revolución en los Estados Unidos,

en adelante se ha vuelto una pieza fundamental hasta en la actualidad.

La ingeniería civil contemporánea tiene su origen entre los siglos XIX y XX, con el desarrollo de modelos matemáticos de cálculo. Los trabajos de Castigliano, Mohr o Navier entre otros, permitieron abordar analíticamente los esfuerzos internos que se producían en estructuras, caudales y suelos a las que éstas eran sometidas para estimar sus magnitudes. Esto permitió el diseño eficiente de obras civiles.

2.3 La Valuación

Definitivamente desde el momento en que el hombre dejó de ser nómada y se convirtió en sedentario, desde ahí comenzó a valorar aquellos elementos que les resultaban indispensables para su sobrevivencia, como su territorio, área de caza y recolección de víveres, sus armas, unido a la seguridad que ellos le proporcionaban, y esto constituye la forma más remota de valorar un bien y objeto. Posteriormente se generó la necesidad de intercambiar bienes a los cuales era necesario asignarles un valor en razón de su preferencia, acumulación o deseo, o simplemente por el hecho de cuantificar el tamaño de sus riquezas y bienes, esto contribuyó a identificar la importancia y valía de poseer un bien u objeto.

Aun cuando es posible que en las sociedades que ocupaban el territorio mexicano antes de la llegada de los europeos haya existido la necesidad y el servicio de valorar, desde un punto de vista económico, los bienes, no implica que estos no tuviesen en su medio personas que se ocuparán de fijar tal valor. Existiendo comercio, como lo había y contándose con órganos reguladores de esta actividad es del todo posible que en ello hubiera alguien con la responsabilidad de establecer el justo valor de las cosas con las que comerciaba.

La actividad de la tasación inmobiliaria en un principio se llevó a cabo dentro de un entorno enteramente público, ya que se consideraba en las operaciones de compraventa que se llevaban a cabo entre los representantes del gobierno y los particulares que solicitaban una porción de terreno, por medio de estas operaciones se mercadearon las propiedades que pertenecieron a las diferentes ciudades. El primer avalúo que se solicitó fue por el cabildo de la ciudad de México en el año de 1528.

Las personas que realizaban este trabajo eran las que tenían conocimiento en agrimensura (arte de medir tierras) ellos podían emitir una estimación, sin seguir alguna técnica matemática, se basaba en apreciaciones personales. En este proceso intervenía un representante del cabildo y una persona relacionado con las construcciones, el primero era el que asignaba el valor de la propiedad, y el segundo realizaba las labores de medición y determinación de linderos y colindancias. Esta actividad se llevó a cabo en el siglo XVI.

Esta actividad siguió manejándose de esta manera hasta el siglo XVIII en donde se tienen documentación en la que se presentan operaciones de préstamos con garantía hipotecaria, para la cual se hace necesaria la presentación de un avalúo, teniendo como antecedente el caso de la solicitud hecha en 1767 para la obtención de dieciséis mil pesos del Real Fisco del Santo Oficio, con hipoteca de la Hacienda de ganado mayor y menor de San Nicolás de la Laguna Seca en el Nuevo Reino de Galicia, en donde se realiza un avalúo exhaustivo y

descripción del inmueble.

A principios del S XIX no existían especialistas valuadores, solo eran personas que destacaban en esta actividad como el Arq. Joaquín de Heredia que era Maestro mayor de arquitectura, el realizó varios avalúos ordenados por el Regente de la Real Audiencia y Ministro Honorario del Consejo de Indias.

Podemos decir que la valuación inmobiliaria tuvo sus inicios a fines del siglo XIX, cuando se publica la primera Ley del Catastro en el Distrito Federal, ya que surge la necesidad de establecer valores como base para el cobro del impuesto predial. Esta inicia contemplando solo el valor físico de los inmuebles y aplicando un demerito por su edad.

La Valuación en el Siglo XX.

El 29 de diciembre de 1924 fue creada mediante decreto del Ejecutivo Federal la Comisión Nacional Bancaria, asignándosele la vigilancia del funcionamiento y desempeño de las instituciones de crédito y organizaciones auxiliares, quedando bajo su jurisdicción la actividad valuatoria que sería desempeñada por dichas instituciones.

En 1925 se crea la Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro, para el otorgamiento de crédito hipotecario a los empleados federales, contando con un Departamento de Valuación para establecer los valores reales de los inmuebles que eran adquiridos por los solicitantes de crédito.

En el periodo comprendido entre 1926 y 1930 se destaca la labor de la Comisión de Avalúos e Inventarios de Ferrocarriles Nacionales de México, realizando los trabajos valuatorios para la adquisición de derechos de vía para el crecimiento de ramales como el Ferrocarril Sub-Pacífico y la línea de unión entre Sonora, Sinaloa y Chihuahua.

En 1933 se crea el Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, con el fin de proporcionar crédito a los gobiernos estatales y municipales para la realización de obra pública, siendo necesario realizar avalúos y estudios financieros previos por parte de la institución.

Hasta 1938 los avalúos realizados por bancos seguían la técnica manejada por el Catastro, manejándose solamente valores de carácter físico o directo, es decir el costo del terreno más el valor por metro cuadrado de construcción multiplicado por el área cubierta, con la aplicación de un demérito expresado como un porcentaje que considera la edad y el estado de conservación, para obtener "El valor que puede ser natural en su estado actual". Algunos años después el Ing. Edmundo de la Portilla consideró la conveniencia de que los avalúos tuvieran un carácter realmente comercial por lo que debía considerarse la productividad de los inmuebles, traducida en rentas efectivas a las cuales se les dedujeran gastos como el impuesto predial, agua, administración, mantenimiento y vacíos efectivos o virtuales, para obtener un producto líquido anual que se capitalizaría a una tasa de interés que fuera acorde con el tipo de inmueble, y así obtener el Valor por Capitalización de Rentas, que es manejado hasta la actualidad.

La Ley General de Bienes Nacionales de 1944 confirió la facultad de realizar avalúos de los bienes de la nación a cuatro bancos:

- El Banco de México, S.A
- Nacional Financiera, S.A.
- Banco Nacional de Comercio Exterior, S.A.
- Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas

Siendo este último el único de los cuatro que tenía un departamento de valuación, lo que hizo que se convirtiera en el valuador oficial del gobierno federal. Se manejaba al inicio en el ámbito de las aseguradoras, para garantizar reservas técnicas, conocer montos de aseguramiento y pago de siniestros entre otros fines, y hasta antes de su cierre también tenía otras variantes, sobre todo en el campo de la infraestructura.

En lo referente a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, (ahora INDAABIN) fue notorio el aumento de su actividad durante los años posteriores a 1970, esto en función de lo establecido en la Ley General de Bienes Nacionales de 1968 en la cual se le conferían facultades para emitir avalúos en el caso de la adquisición de bienes inmuebles por parte del Gobierno Federal y organismos descentralizados. Así se incrementa el desarrollo de avalúos agropecuarios, industriales y justipreciaciones de rentas. Sin embargo, el crecimiento real de esta actividad valuatoria se da hasta 1977 cuando la CABIN pasa a ser parte de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, haciéndose cumplir todas las disposiciones legales y canalizando a la comisión todas las operaciones de venta, adquisición, renta o permuta de bienes inmuebles del Gobierno Federal y organismos paraestatales que aun eran manejadas por medio de valuación privada o bancaria.

La Valuación en el Pasado Reciente.

En 1983 se da la reforma constitucional que garantiza a los Municipios la existencia de un patrimonio y una fuente confiable de ingresos, fomentándose que estos tomen el control del catastro. Esta reforma obliga a la realización de estudios que mejoren la administración y la captación de ingresos por concepto de impuesto predial, planteando la importancia de la función del valuador para lograr que los valores manejados en este nivel sean cada vez más reales. Otro de los cambios fundamentales que se da es el uso de los modernos sistemas de cómputo para la valuación, lo que permitió el atender un mayor número de solicitantes, sin perder la exactitud requerida. Así, se han podido atender los requerimientos de los catastros y de otros organismos como CORETT (Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra), quienes requieren de avalúos masivos. Otras de las áreas en donde se utilizan estos sistemas son las que se refieren a afectaciones por derecho de vía (Carreteras, gasoductos, oleoductos, etc.).

El principal órgano rector de la valuación en México continuó siendo la Comisión Nacional Bancaria, misma que mediante las circulares 1201 y 1202, emitidas el 14 de marzo de 1994, así como la circular 1462, emitida el 14 de febrero de 2000, presentó las disposiciones de carácter general para la prestación del servicio de avalúos y el formato a utilizar.

A partir del año 2000 iniciaron los esfuerzos para implantar las Normas Internacionales de Valuación en México, con el fin de homologar los diversos procedimientos aplicados a nivel nacional, con los utilizados en otros países, considerando que esta actividad puede estar relacionada con la inversión de capitales extranjeros. Cabe señalar que estas Normas deberán adecuarse al marco jurídico existente.

El 24 de mayo del año 2002, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores emitió la circular 1516, con el fin de realizar modificaciones a la Circular 1462 en cuanto a la prestación de los servicios

de avalúo en materia de inmuebles, maquinaria y equipo y agropecuarios. En este sentido, esta circular definió la conveniencia de la autorregulación de las instituciones de crédito en cuanto a la prestación de los servicios de avalúo, dejando en manos de estas lo referente a la generación de manuales de valuación o la creación de padrones de peritos, mismos que solo quedaron al alcance de la Comisión de manera documental.

En el año 2004, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN) cambió de nombre por Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), con las modificaciones jurídicas correspondientes que tienen como efecto, entre otras cosas, que se asumiera el manejo del Patrimonio Inmobiliario Federal.

En este mismo año, La Sociedad Hipotecaria Federal (Antes FOVI) emitió normas definidas para el avalúo de inmuebles que sean garantía de crédito, especificando formas y contenido.

Actualmente la actividad valuatoria, está regulada en el ámbito de su competencia, por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), y las autoridades catastrales estatales y municipales, las cuales establecen normas, criterios y lineamientos para la emisión de avalúos.

Así, en este transitar de ideas, se postula como una síntesis de análisis el que, la arquitectura y la ingeniería a lo largo de la historia han venido creando un sinnúmero de espacios para cubrir las diferentes necesidades del hombre, creando así un gran mercado inmobiliario, con diferentes y variadas características, el que va a ser deseado e intercambiado por determinado tipo de personas según sus necesidades, gustos y presupuestos. Paralelamente a esto ha surgido la necesidad de tener reglas para llevar a cabo este intercambio y una de estas reglas esta en poder saber el valor de los inmuebles mediante un procedimiento que es el Avalúo, el cual se ha venido conformando como un documento cada vez mas preciso para poder llegar al valor justo.

Por otra parte en el intercambio de inmuebles, muchas veces conducen a los participantes, a un conflicto de intereses, dado que en la estructura social, se cuenta con una rama jurídica con la que se definen los derechos y obligaciones de los sujetos participantes de una sociedad, surgida la necesidad de convivencia. Esta situación, orilla a deferir dichos conflictos en una institución jurídica de carácter judicial, que a través de leyes, normas, jueces y peritos se busca alcanzar los principios de justicia y sana convivencia social. El avalúo en este contexto se encuentra ubicado en el área de peritaje, por lo que resulta interesante para el estudioso de la valuación encontrar los marcos referenciales en el aspecto judicial, motivo de la presente investigación.

CAPITULO 3

UNA VISIÓN JURÍDICA EN LA VALUACION

3.1 El mundo del valor y el Derecho

El mundo del valor, resulta ser para el hombre, como una huella indeleble en la que inmaterialmente como sujeto, aprecia a un recurso o bien, que se traduce en un satisfactor.

El hombre es un ser asediado por sus necesidades, muchas de ellas concretas y abstractas (concretas; el vestir, comer, vivir, etc., abstractas; necesidad de creer en algo), que requieren bienes, tomados de recursos que proporciona la naturaleza con los que tiene la posibilidad de atender alguna vigente necesidad.

Así mismo, el hombre solo puede satisfacer sus necesidades, en la colaboración de sus semejantes, dado que por muy poderoso o sabio que sea, no podrá nunca satisfacer en plenitud los requerimientos que su cuerpo físico y su naturaleza abstracta, le demande.

Estos hechos, expresados de esta manera y como resultado de los avances de las fuerzas económicas, generaron excedente de producción económica, que permitieron al hombre dividir su actividad, en cazadores, recolectores, pescadores, agricultores, herreros, fundidores y guerreros pacifistas. Con ello se produjo una gran cantidad de diferentes recursos que podían ser intercambiados, tanto por su valor de uso (la cualidad intrínseca o atribuida por el hombre de que un bien pueda satisfacer una necesidad) y otra forma de valor expresada en un lugar denominado mercado. Este valor se le definió como de cambio, con este hecho la sociedad entró en un marco de relaciones en la que se fundaban obligaciones o responsabilidades, atribuciones o derechos sobre los recursos productivos.

Aquí es donde nace un derecho ya que de la individualización de un acto privado, en la interacción del hombre con otros hombres se cambian recursos, bienes, mercancías o servicios que se poseen entre si, pero que en una vida social como la del género humano se transforman en derechos.

En el mercado que nos ocupa, observamos que hay en la sociedad humana muchos intercambios de elementos integrantes del mercado inmobiliario de viviendas de interés social, oficinas, centros comerciales, terrenos, hospitales, escuelas, fábricas, hoteles, etc.

En un escrito muy antiguo de Sumeria en relación al Derecho el Rey Hammurabi, lo refería en la forma siguiente "Cuando el Dios Supremo, aquel que señala los destinos, confió a Marduk la soberanía en el país entero, cuando afirmó su poder por toda la eternidad, le llamó Hammurabi, para establecer el Derechos".(1)

Así el Derecho se constituye como una institución directriz de las sociedades humanas en todo espacio de tiempo, ya que establece los vínculos de interacción e interrelación de sus pobladores, organizando su vida y sus bienes, por lo que el Derecho corresponde a la formación de la sociedad como un todo.

Desde esta perspectiva, el foco neural de nuestro análisis, la Valuación Inmobiliaria podemos establecer 3 diferencias básicas:

- El suelo o espacio donde se asienta el hombre para vivir o para destinarlo a una actividad productiva con la cuantificación de sus mejoras y elementos instalados.
- Las construcciones que se instalan o adhieren en estos espacios para el desarrollo de las actividades humanas.
- Las actividades productivas que se realizan en estas construcciones.

Esto es tenemos el entorno donde se nos permite vivir y convivir en nuestros núcleos personales. Los entornos donde desarrollamos las actividades para capturar o transformar por medio de actividades humanas los recursos y la conjunción de las materias primas con la actividad del hombre.

El análisis Marxista señala que hay individuos que son trabajadores o productores directos y emplean su fuerza de trabajo en el proceso productivo, en tanto que existen otros miembros de la comunidad que no son productores directos, su aportación es económica, sea esta en el capital, en la organización, la vigilancia y control del proceso productivo (mas también pueden existir propietarios que no ejerzan ninguna acción productiva, limitándose solo a recibir ganancias como los accionistas de las grandes empresas nacionales e internacionales ¿y? No veo por qué esto no llevaría a la propiedad. En todo caso habría que explicar el concepto marxista de la acumulación del capital y su relación con la apropiación de la plusvalía).

En esta idea esquemática, pueden resumirse los conceptos de las relaciones sociales de producción, en las que desde una óptica jurídica surge una institución por la que se mueve desde épocas inmemoriales, la condición social y jurídica del hombre: el concepto de propiedad, elemento inherente al intercambio y posición de producción de los medios.

Históricamente la propiedad se conceptúa como un derecho que consiste en usar, gozar o disfrutar y el de disponer de un bien que se detenta. Por lo que en el mercado inmobiliario este tipo de criterios se aplica netamente pues un inmueble se posee, se usa, se goza y disfruta.

Estos derechos vistos desde el espejo de un profesionista no especializado en estudios jurídicos, pueden comprenderse de la manera siguiente:

- El Derecho de usar

Este puede comprenderse como la facultad de hacer uso de un bien, de acuerdo a sus características objetivas o concretas, medible valuatoriamente básicamente por el Método Físico. Es la posibilidad que tiene el propietario de usar la propiedad como se lo permita la Ley.

- El Derecho a gozar

Este derecho consiste en el uso o disposición de los frutos o servicios que produce un bien con el Método de Rentas. Es el derecho de apropiarse de lo que produzca la propiedad de forma: ya sea lo que produzca de forma natural, por medio de un contrato contractual, o por operaciones financieras.

- El Derecho de disponer

Este consiste en el derecho de transmitir libremente un bien al fin que se desee (puede ser venderlo, regalarlo, heredarlo, rentarlo o prestarlo) y al ejercer esta acción se agota su ejercicio y se pierden automáticamente los otros dos derechos. Pudiendo valuarse por el Método del Mercado, métodos que fueron impartidos por diversos profesores a lo largo de la especialidad

Estas situaciones o facultades que ofrecen los derechos de propiedad de los medios de producción o bienes económicos nos otorgan entre otras las posibilidades siguientes; en relación a los bienes existentes o recursos existentes en el mercado:

1.- La Posesión.

Como se señalo anteriormente, la posesión se define como el poder físico sobre una cosa y se divide en posesión a título de dueño y posesión derivada. Esta se da cuando se detentan bienes o recursos derivados de una situación de hecho o fáctica, regulada y definida por el Código Civil para el D.F. Libro Segundo, Titulo Tercero en Capitulo Único,

ARTÍCULO 790. Definición de posesión. Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder hecho, salvo lo dispuesto en el Artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.

En nuestro sistema legal mexicano civil aplicable en el D.F., existen dos tipos de posesiones, a saber:

La posesión a titulo de dueño u originaria y la posesión derivada o precaria se encuentran definidas y establecidas en el Código Civil para el D.F. en el artículo 791

3.2 Protección de la posesión por nuestro Sistema Legal Mexicano.

3.2.1.- Por nuestra Constitución Federal (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

Nuestra Constitución Federal, protege los derechos fundamentales y/o garantías individuales, últimamente denominados derechos humanos, de toda persona que se encuentre dentro de el Territorio Nacional. Uno de los derechos fundamentales de toda persona, es la Posesión, definida como se dijo anteriormente como: “el poder físico sobre una cosa y se divide en posesión a título de dueño y posesión derivada”. Por lo tanto, dicha posesión no puede ser objeto de violación arbitraria por ninguna autoridad. En tal virtud, nuestra Constitución Federal, en sus artículos 14 y 16 establecieron las garantías de audiencia y legalidad, para efecto de proteger la posesión que cualquier persona tenga sobre un bien determinado. Estableciendo también, nuestra Constitución Federal, el Juicio de Amparo, como garante de las garantías individuales de cualquier persona.

ARTÍCULO 14.- A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

(reformado mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de diciembre de 2005)

En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía y aun por mayoría de razón, pena alguna que no este decretada por una ley exactamente aplicable al delito que se trata. (modificado por la reimpresión de la Constitución, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de octubre de 1986)

En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de esta se fundara en los principios generales del derecho.

ARTÍCULO 16.- nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento. (reformado en su integridad mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación el 18 de junio de 2008)

Toda persona tiene derecho a la protección de sus datos personales, al acceso, rectificación y cancelación de los mismos, así como a manifestar su oposición, en los términos que fije la ley, la cual establecerá los supuestos de excepción a los principios que rijan el tratamiento de datos, por razones de seguridad nacional, disposiciones de orden publico, seguridad y salud publicas o para proteger los derechos de terceros. (Adicionado mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación el 1 de junio de 2009)

No podrá librarse orden de aprehensión sino por la autoridad judicial y sin que preceda denuncia o querrela de un hecho que la ley señale como delito, sancionado con pena privativa de libertad y obren datos que establezcan que se ha cometido ese hecho y que exista la probabilidad de que el indiciado lo cometió o participo en su comisión.

La autoridad que ejecute una orden judicial de aprehensión, deberá poner al inculpado a disposición del juez, sin dilación alguna y bajo su más estricta responsabilidad. La contravención a lo anterior será sancionada por la ley penal.

Cualquier persona puede detener al indiciado en el momento en que este cometiendo un delito o inmediatamente después de haberlo cometido, poniéndolo sin demora a disposición de la autoridad más cercana y esta con la misma prontitud, a la del ministerio publico. Existirá un registro inmediato de la detención.

Solo en casos urgentes, cuando se trate de delito grave así calificado por la ley y ante el riesgo fundado de que el indiciado pueda sustraerse a la acción de la justicia, siempre y cuando no se pueda ocurrir ante la autoridad judicial por razón de la hora, lugar o circunstancia, el ministerio publico podrá, bajo su responsabilidad, ordenar su detención, fundando y expresando los indicios que motiven su proceder.

En casos de urgencia o flagrancia, el juez que reciba la consignación del detenido deberá inmediatamente ratificar la detención o decretar la libertad con las reservas de ley.

La autoridad judicial, a petición del ministerio público y tratándose de delitos de delincuencia organizada, podrá decretar el arraigo de una persona, con las modalidades de lugar y tiempo que la ley señale, sin que pueda exceder de cuarenta días, siempre que sea necesario para el éxito de la investigación, la protección de personas o bienes jurídicos, o cuando exista riesgo fundado de que el inculpado se sustraiga a la acción de la justicia. Este plazo podrá prorrogarse, siempre y cuando el ministerio público acredite que subsisten las causas que le dieron origen. En todo caso, la duración total del arraigo no podrá exceder los ochenta días.

Por delincuencia organizada se entiende una organización de hecho de tres o más personas, para cometer delitos en forma permanente o reiterada, en los términos de la ley de la materia.

Ningún indiciado podrá ser retenido por el ministerio público por más de cuarenta y ocho horas, plazo en que deberá ordenarse su libertad o ponerse a disposición de la autoridad judicial; este plazo podrá duplicarse en aquellos casos que la ley prevea como delincuencia organizada. Todo abuso a lo anteriormente dispuesto será sancionado por la ley penal.

En toda orden de cateo, que solo la autoridad judicial podrá expedir, a solicitud del ministerio público, se expresará el lugar que ha de inspeccionarse, la persona o personas que hayan de aprehenderse y los objetos que se buscan, a lo que únicamente debe limitarse la diligencia, levantándose al concluirla, un acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por el ocupante del lugar cateado o en su ausencia o negativa, por la autoridad que practique la diligencia.

Las comunicaciones privadas son inviolables. La ley sancionará penalmente cualquier acto que atente contra la libertad y privacidad de las mismas, excepto cuando sean aportadas de forma voluntaria por alguno de los particulares que participen en ellas. El juez valorará el alcance de estas, siempre y cuando contengan información relacionada con la comisión de un delito. En ningún caso se admitirán comunicaciones que violen el deber de confidencialidad que establezca la ley.

Exclusivamente la autoridad judicial federal, a petición de la autoridad federal que faculte la ley o del titular del ministerio público de la entidad federativa correspondiente, podrá autorizar la intervención de cualquier comunicación privada. Para ello, la autoridad competente deberá fundar y motivar las causas legales de la solicitud, expresando además, el tipo de intervención, los sujetos de la misma y su duración. La autoridad judicial federal no podrá otorgar estas autorizaciones cuando se trate de materias de carácter electoral, fiscal, mercantil, civil, laboral o administrativo, ni en el caso de las comunicaciones del detenido con su defensor.

Los poderes judiciales contarán con jueces de control que resolverán, en forma inmediata, y por cualquier medio, las solicitudes de medidas cautelares, providencias precautorias y técnicas de investigación de la autoridad, que requieran control judicial, garantizando los derechos de los indiciados y de las víctimas u ofendidos. Deberá existir un registro fehaciente de todas las comunicaciones entre jueces y ministerio público y demás autoridades competentes.

Las intervenciones autorizadas se ajustaran a los requisitos y limites previstos en las leyes. Los resultados de las intervenciones que no cumplan con estos, carecerán de todo valor probatorio.

La autoridad administrativa podrá practicar visitas domiciliarias únicamente para cerciorarse de que se han cumplido los reglamentos sanitarios y de policía; y exigir la exhibición de los libros y papeles indispensables para comprobar que se han acatado las disposiciones fiscales, sujetándose en estos casos, a las leyes respectivas y a las formalidades prescritas para los cateos.

La correspondencia que bajo cubierta circule por las estafetas estará libre de todo registro, y su violación será penada por la ley.

En tiempo de paz ningún miembro del ejército podrá alojarse en casa particular contra la voluntad del dueño, ni imponer prestación alguna. En tiempo de guerra los militares podrán exigir alojamiento, bagajes, alimentos y otras prestaciones, en los términos que establezca la ley marcial correspondiente.

ARTÍCULO 103.- “los tribunales de la federación resolverán toda controversia que se suscite”

Cabe señalar, que nuestro sistema legal civil para el Distrito Federal, protege también la figura jurídica de la posesión, en contra de cualquier violación efectuada por algún particular, tal y como a continuación se indica.

3.2.2.- El Código Civil para el Distrito Federal; regula la figura jurídica de la posesión en el Libro II, Título III de dicho Código. El texto legal le dedica los artículos 790 a 829. Y se destacan como se dijo anteriormente, la posesión a título de dueño u originaria y la posesión derivada y/o precaria.

Además nuestro sistema legal civil para el Distrito Federal, protege también la figura jurídica de la posesión, en contra de cualquier violación efectuada por algún particular, tal y como a continuación se indica.

3.2.3.- El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; protege también la posesión que una persona tiene sobre un bien determinado. Para tal efecto, se encuentran establecidas esencialmente tres acciones legales: la acción reivindicatoria, la acción plenaria de posesión y la acción interdictal de protección a la posesión. Acciones legales, que a continuación se exponen:

A.- Acción Reivindicatoria.

“ARTICULO 4. La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil.”.

B.- Acción Plenaria de Posesión.

C. Acción Interdictal.

La esencia de la posesión está en su fórmula especial de defensa jurídica. Es la llamada defensa

interdictal (DEFENSA DE LA POSESION) o a través de interdictos,(PROCESO JUDICIAL SENCILLO PARA DAR LA POSESION A UNA PERSONA DE MANERA PROVISIONAL) y esta basada en el artículo 792 del Código Civil, destacando los siguientes principios en los que se inspira la posesión:

- 1) Cualquier persona que esté en posesión de una cosa tiene Derecho a ser protegido frente a cualquier perturbación o despojo hecho por un tercero, sin necesidad de probar que él es el propietario. Basta por tanto, estar en posesión para tener Derecho a protección.
- 2) El despojado tiene Derecho a la protección incluso aunque el autor de esa perturbación o despojo sea el propietario, el cual, deberá solicitar la intervención del Juez para que se le entregue la posesión de esa cosa. A cualquier poseedor de entrada, sin más se le protege.

“ARTICULO 16. - Al perturbado en la posesión jurídica o derivada de un bien inmueble, compete el interdicto de retener la posesión contra el perturbador, el que mandó tal perturbación o contra el que, a sabiendas y directamente, se aproveche de ella y contra el sucesor del despojante. El objeto de esta acción es poner término a la perturbación, indemnizar al poseedor, y que el demandado afiance no volver a perturbar y sea conminado con multa, o arresto para el caso de reincidencia.

La procedencia de esta acción requiere: que la perturbación consista en actos preparatorios tendientes directamente a la usurpación violenta, o a impedir el ejercicio del derecho; que se reclame dentro de un año y el poseedor no haya obtenido la posesión de su contrario por fuerza, clandestinamente o a ruegos.”.

“ARTICULO 17.- El que es despojado de la posesión jurídica, o derivada de un bien inmueble, debe ser ante todo restituido y le compete la acción de recobrar contra el despojador, contra el que ha mandado el despojo, contra el que a sabiendas y directamente se aprovecha del despojo y contra el sucesor del despojante. Tiene por objeto reponer al despojado en la posesión, indemnizarlo de los daños y perjuicios, obtener del demandado que afiance su abstención y a la vez conminarlo con multa y arresto para el caso de reincidencia.”.

“ARTICULO 18.- La acción de recuperar la posesión, se deducirá dentro del año siguiente a los actos violentos, o vías de hecho causantes del despojo. No procede en favor de aquel que, con relación al demandado poseía clandestinamente, por la fuerza o a ruego; pero sí contra el propietario despojante que transfirió el uso y aprovechamiento de la cosa por medio de contrato.”.

Con toda esta temática tratada, se puede observar como se da la conceptualización en las relaciones de producción e intercambio que se expresan tácitamente en las formas del mercado inmobiliario. Igualmente estos conceptos, ofrecen al estudioso el tratamiento de un grupo humano desde la perspectiva de su formación social, pues esta forma una realidad social, económica jurídica y política determinada. Es decir conforma un mosaico pleno de una sociedad concreta con todas sus características complejas la cual integra una totalidad.

En este sentido cuando un estudio nos habla de una totalidad social concreta históricamente determinada, el análisis debe orientarse básicamente a la realidad específica de una región o país con sus características sociales, económicas e históricas, que en un avalúo conforman su primera fase de estudio, así desde una óptica marxista la formación de una sociedad, se vislumbra por sus elementos básicos en su constitución y funcionalidad, estos son los siguientes:

- Estructura Económica. Con base netamente económica.
- Una Estructura Jurídico Política
- Una Estructura Ideológica

El análisis Marxista en la conformación social establece como característica fundamental, La complejidad, de sus estructuras porque no son en esencia puras, sino contienen la mezcla de diferentes elementos y de la posibilidad de que alguno de ellos pueda transformarlas y con ello a la sociedad de que se trate.

A- La Estructura Económica

Esta es la parte mas compleja que tiene toda sociedad, ella presenta y refleja las diferentes relaciones de producción que ha observado una sociedad a lo largo de las épocas que ha cursado, no obstante esta situación, hay una relación de producción que ocupa un lugar dominante e impone sus normas de funcionamiento a las otras fuerzas productivas independientes. En nuestro caso en México la relación predominante es el capitalismo, basado en el principio económico de la máxima ganancia. La obtención del mayor beneficio sin importar la absurda explotación y degradación de la base de recursos de la producción con que cuenta la humanidad.

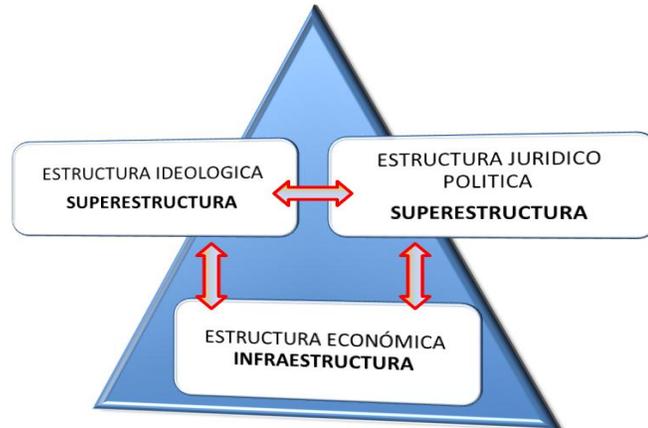
B- Estructura Jurídico Política

Esta comprende instituciones sociales tanto públicas como privadas, como el estado dotado de una conjunción de normas provenientes del ámbito del derecho, orientadas hacia la organización y funcionamiento de todo núcleo social. Aunque vale la pena señalar que muchas veces los intereses del Estado están sujetos a intereses de las clases dominantes, explotadoras de los recursos.

C- Estructura Ideológica

Esta se encuentra integrada por varias tendencias ideológicas, las cuales coexisten simultáneamente no obstante este hecho, una se transforma en la tendencia dominante de las otras, básicamente manejada por la clase política dominante. En nuestro país en la ideología de la clase dominante el neoliberalismo y el liberalismo económico. Basado en la ganancia máxima, por lo que los recursos, los hombres y en suma toda la naturaleza ha sido explotada y degradada, corriéndose el riesgo de que en un futuro próximo de una centurias nuestra sociedad este en peligro de la extinción por una persistente explosión demográfica, un crecimiento urbano irracional y una explotación económica de recursos inclemente, pues el individuo es el que impera y no la sociedad. Esta división de estructuras que presentan los estudiosos del materialismo

dialéctico, puede representarse de la manera siguiente:



Analizando el contexto social desde el punto de vista del conocimiento científico y en referencia al campo inmobiliario puntualmente vemos que tiene una gran normatividad la cual se teje y desteje y se vuelve a tejer en la cotidianidad humana. De aquí vemos que el derecho es una institución de la conducta humana inspirado en los principios de justicia, fundamentado en las relaciones sociales, las que van a determinar su contenido, es el establecimiento de normas o leyes que regulan todos los ámbitos, como en el del estudio que me ocupa, el inmobiliario en donde se da la convivencia social, en donde surgen conflictos, estas normas permiten resolver estos conflictos, ahí en los diferentes círculos sociales.

Como en la ciencia de la Economía se observan los aspectos objetivos y subjetivos de la actividad humana, también se manifiesta en el marco jurídico, la concepción del Derecho Objetivo y del Derecho Subjetivo. En cuanto al Derecho Objetivo se refiere al campo inmobiliario.

Que es un conjunto de reglas que regulan la convivencia entre los sujetos de una sociedad.

- Que existen normas que dan derechos y facultades, pero también establece obligaciones.
- Que son normas que rigen o regulan la conducta humana para tener un ordenamiento con justicia en la convivencia entre los hombres.

En lo que al Derecho subjetivo se refiere, se tiene:

- Que es la facultad que tiene un sujeto para llevar a cabo una determinada acción para exigir a otro sujeto el cumplimiento de su deber.
- La autorización que tiene un sujeto conforme a una norma jurídica frente a otro para desarrollar su propia actividad o determinar la de aquellos.

Esto es, el hombre se mueve en un conglomerado de normas, por lo que habrá que conocer el sentido de la norma.

En el sentido de la Valuación Inmobiliaria se debe tener presente que un juicio civil, está dentro

de un marco legal previamente establecido por un Ordenamiento Legal (Código Civil para el Distrito Federal y Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

3.3 Concepto de Norma y Juicios Normativos

Inciendo en estos conceptos para mayor comprensión encontramos que los trató García Máñez en su introducción al derecho de la siguiente manera:

La norma en su sentido amplio es una regla de comportamiento, obligatoria o no, y en su sentido estricto es una regla que impone deberes o confiere derechos, tienen carácter obligatorio o son atributivas.

En cuanto a las reglas técnicas su cumplimiento es potestativo y expresan una necesidad condicionada, señalan el camino que se debe seguir forzosamente, cuando se quiera alcanzar una meta. No expresan deberes ni derechos.

Con los juicios enunciativos se habla de verdad o falsedad, y con las normas de validez o invalidez.

Las leyes naturales son juicios enunciativos cuyo fin es mostrar las relaciones que no pueden dejar de ocurrir, son constantes en la naturaleza, expresan las relaciones constantes entre fenómenos. Se relacionan con la verdad que expresa que debe ser total e indefectible. Su validez depende de su corroboración empírica.

Las normas de conducta estatuyen un deber ser, solo tienen sentido en relación con seres libres capaces de cumplirlas, no se cumplen de manera inevitable, dependen de un criterio intrínseco (valor), extrínseco o formal (oficial). No están condicionadas por su efectividad, y las excepciones a la norma no son excepciones a su validez.

Los juicios normativos son reglas de conducta que imponen deberes o conceden derechos. El deber es la necesidad de una acción por respeto a la ley (o norma), como todo deber es deber de alguien a este se le llama obligado u obligación.

Kant habla del deber y lo define como la necesidad de una acción por respeto a la ley, es la obligación de una acción por respeto a la norma. Además subrayó la independencia entre el ser y el deber ser. En cuanto a las normas válidas formalmente, su obligatoriedad sólo puede subsistir mientras conserven mayor o menor eficacia.

Las normas morales son unilaterales, ya que frente al sujeto obligado no hay una persona autorizada para exigirle el cumplimiento, las normas jurídicas son bilaterales porque imponen deberes correlativos de facultades o conceden derechos correlativos de obligaciones, ya que obligado y facultado son personas distintas.

Radbruch dice que las obligaciones jurídicas no son solo deberes, sino deudas, ya que su observancia puede ser exigida en ejercicio de un derecho por un sujeto distinto, por lo que resume diciendo que las normas jurídicas son impero-atributivas y las de moral son imperativas.

El sujeto activo es la persona autorizada para exigir la observancia de la norma al sujeto pasivo

u obligado a cumplir la norma.

El derecho subjetivo es la posibilidad de hacer u omitir lícitamente algo. Difiere de una posibilidad fáctica en cuanto a la realización u omisión esta calificada de lícita.

La regulación jurídica es una conexión de dos juicios recíprocamente fundados y uno es imperativo y el otro atributivo. Los imperativos éticos son deberes que tiene un individuo para consigo mismo, aun cuando implique a la sociedad.

Kant sostiene que a diferencia de la moral (la cual reclama rectitud de los propósitos), el derecho se limita a prescribir la ejecución externa, este criterio no es absoluto ya que ni la moral ni el derecho consideran únicamente la interioridad y exterioridad de las conductas. La moral se preocupa primero por la vida interior de las personas y luego por la exterioridad, y el derecho actúa a la inversa.

La incoercibilidad, quiere decir que el cumplimiento ha de efectuarse de manera espontánea, el derecho es coercible pues existe la posibilidad de que la norma se cumpla en forma espontánea y hasta en contra de la voluntad del obligado. Esta posibilidad es totalmente independiente de la existencia de la sanción, el derecho tolera y en ocasiones prescribe el empleo de la fuerza (coactividad) como medio para conseguir la observancia de sus preceptos.

Cuando una persona obra de acuerdo con un precepto que no deriva de su albedrío sino de una voluntad extraña su proceder heterónomo, carece de mérito moral. La legislación autónoma es en donde el autor de la regla es el mismo sujeto que el obligado.

Se dice que los preceptos morales son autónomos porque su fuente es la voluntad del obligado. Los derechos son heterónomos pues su fuente proviene de una persona distinta del obligado.

Kant distinguido este aspecto, la autonomía no se trata de un principio creado por el obligado, sino de una máxima que vale incondicionalmente para él. Por lo que se contradice, pues si la legislación moral fuese autónoma el obligado podría derogar o modificar las normas, esto para Kant es imposible, pues el sujeto es incapaz de apartarse de lo que el deber moral prescribe. Que el sujeto reconozca espontáneamente una regla, no significa que haya legislación o autonomía, pero esto es lo que habría que entender cuando se dice que la moral es autónoma.

3.4 Principales acepciones de la palabra Derecho

Derecho objetivo es un conjunto de normas impero-atributivas, es decir que además de imponer deberes, conceden facultades. Frente al obligado por una norma jurídica siempre hay otra persona facultada para exigirle el cumplimiento de lo prescrito.

Derecho subjetivo se apoya en el derecho objetivo, es una función de este, autoriza al facultado por la norma para exigir una conducta del obligado.

Estos dos derechos se implican recíprocamente, no hay derecho objetivo que no conceda facultades, ni derechos subjetivos que no dependan de una norma.

Derecho vigente es un conjunto de normas impero-atributivas que en un determinado tiempo

y espacio (país) la autoridad política considera como obligatorias.

Derecho positivo es aquel que se observa socialmente, así se trate de preceptos vigentes o no vigentes, sinónimo de eficaz.

Derecho Natural es el orden intrínsecamente justo, que esta por encima del positivo.

Todas las concepciones coinciden en el dualismo normativo (derecho natural sobre positivo).

3.5 La relación del avalúo con el proceso judicial.

El proceso judicial, se encuentra definido por el Autor Cipriano Gómez Lara, en su Libro Teoría General del Proceso, de la siguiente forma: una suma procesal, la acción como actividad de las partes, mas la jurisdicción, como actividad del Estado, mas los actos de otros terceros (siendo los terceros los ajenos a la relación sustancial; abogados, peritos, testigos, etc.)⁽³⁾

Por otra parte, dicho autor, señala la intervención de terceros en el proceso judicial y las pruebas que se pueden ofrecer en un Proceso Judicial. Una de las personas que intervienen en un procedimiento judicial, es el Perito y una de las Pruebas que se pueden rendir en dicho Procedimiento Judicial, es la Prueba Pericial; prueba dentro de la cual se ofrecerá y rendirá la Prueba Pericial en Materia de Valuación Inmobiliaria.

La relación del Avalúo Inmobiliario y el proceso judicial, estriba en que el Perito o Valuador, interviene en el proceso judicial como Tercero, para incorporar y brindarle al Juez elementos objetivos, técnicos y/o científicos, en la Prueba Pericial en Materia de Valuación Inmobiliaria. Para determinar el Valor Comercial, Catastral, Base Rentas, etcétera, de un determinado inmueble. Y con el Valor del Inmueble que arroje el Avalúo Inmobiliario practicado por el Perito Valuador, el Juez se encontrará en aptitud de conocer objetivamente el Valor Real de un determinado Inmueble, para con ello emitir su Sentencia apegada a la realidad o verdad.

Artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que regulan la Prueba Pericial, son:

“ARTICULO 278.- Para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos puede el juzgador valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquiera cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley, ni sean contrarias a la moral.”.

“ARTICULO 289.- Son admisibles como medios de prueba aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos.”.

“ARTÍCULO 293.- La prueba pericial procede cuando sean necesarios conocimientos especiales en alguna ciencia, arte o industria o la mande la ley, y se ofrecerá expresando los puntos sobre los que versará, sin lo cual no será admitida, y si se quiere, las cuestiones que deban resolver los peritos.”.

Prueba pericial.

ARTICULO 346.- La prueba pericial sólo será admisible cuando se requieran conocimientos

especiales de la ciencia, arte, técnica, oficio o industria de que se trate, más no en lo relativo a conocimientos generales que la ley presupone como necesarios en los jueces, por lo que se desecharán de oficio aquellas periciales que se ofrezcan por las partes para ese tipo de conocimientos, o que se encuentren acreditadas en autos con otras pruebas, o tan sólo se refieran a simples operaciones aritméticas o similares.

Los peritos deben tener título en la ciencia, arte, técnica, oficio o industria a que pertenezca la cuestión sobre la que ha de oírse su parecer, si la ciencia, arte, técnica o industria requieren título para su ejercicio.

Si no lo requirieran o requiriéndolo, no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas a satisfacción del juez, aun cuando no tengan título.

El título de habilitación de corredor público acredita para todos los efectos la calidad de perito valuator.

Tratándose de asuntos en materia familiar en los que se requiera el desahogo de una pericial, no le surtirán las reglas del presente capítulo, con excepción de lo dispuesto por el artículo 353 de este código, debiendo el Juez señalar perito único de las listas de Auxiliares de la Administración de Justicia o de institución pública o privada.

“ARTICULO 347.- Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento de pruebas, en los siguientes términos:

I.- Señalarán con toda precisión la ciencia, arte, técnica, oficio o industria sobre la cual deba practicarse la prueba; los puntos sobre los que versará y las cuestiones que se deben resolver en la pericial, así como la cédula profesional, calidad técnica, artística o industrial del perito que se proponga, nombre, apellidos y domicilio de éste, con la correspondiente relación de tal prueba con los hechos controvertidos;

II.- Si falta cualquiera de los requisitos anteriores, el juez desechará de plano la prueba en cuestión;

III.- En caso de estar debidamente ofrecida, el juez la admitirá, quedando obligadas las partes a que sus peritos, dentro del plazo de tres días, presenten escrito en el que acepten el cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño, debiendo anexar el original o copia certificada de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica o industria para el que se les designa; manifestando, bajo protesta de decir verdad, que conocen los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, así como que tienen la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular, quedando obligados a rendir su dictamen dentro de los diez días siguientes a la fecha en que hayan presentado los escritos de aceptación y protesta del cargo de perito, salvo que existiera causa bastante por la que tuviera que modificarse la fecha de inicio del plazo originalmente concedido. Sin la exhibición de dichos documentos justificativos de su calidad, no se tendrá por presentado al perito aceptando el cargo, con la correspondiente sanción para las partes;

IV.- Cuando se trate de juicios sumarios, especiales, o cualquier otro tipo de controversia de

trámite específicamente singular, las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos dentro de los tres días siguientes al proveído en que se les tenga por designados para que se cumpla con lo ordenado en el párrafo anterior, los cuales quedan obligados, en estos casos, a rendir su dictamen dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que hayan aceptado y protestado el cargo; con la misma salvedad que la que se establece en la fracción anterior;

V.- Cuando los peritos de las partes rindan sus dictámenes, y éstos resulten substancialmente contradictorios, se designará al perito tercero en discordia tomando en cuenta lo ordenado por el artículo 349 de este código;

VI.- La falta de presentación del escrito del perito designado por la oferente de la prueba, donde acepte y proteste el cargo, dará lugar a que se tenga por desierta dicha pericial. Si la contraria no designare perito, o el perito por ésta designado, no presentare el escrito de aceptación y protesta del cargo, dará como consecuencia que se tenga a ésta por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito del oferente.

En el supuesto de que el perito designado por alguna de las partes, que haya aceptado y protestado el cargo conferido, no presente su dictamen pericial en el término concedido, se entenderá que dicha parte acepta aquél que se rinda por el perito de la contraria, y la pericial se desahogará con ese dictamen. Si los peritos de ambas partes, no rinden su dictamen dentro del término concedido, el juez designará en rebeldía de ambas un perito único, el que rendirá su dictamen dentro del plazo señalado en las fracciones III o IV, según corresponda.

En caso de que el perito designado por alguna de las partes que haya aceptado y protestado el cargo conferido no presente su dictamen pericial en el término concedido y previamente se haya establecido que se tuvo a la contraria por conforme con el dictamen que aquél debiese rendir, se declarará desierta la prueba.

En los casos a que se refieren los párrafos anteriores, el juez sancionará a los peritos omisos con multa que no será inferior de quinientos pesos ni superior de tres mil pesos; dicho monto se actualizará en los términos que establece el artículo 62;

VII.- Las partes quedan obligadas a pagar los honorarios de los peritos que hayan nombrado, a excepción de lo que establece el último párrafo del artículo 353, así como a presentarlos cuantas veces sea necesario al juzgado. También quedarán obligadas a presentar el dictamen pericial dentro del plazo señalado;

VIII.- Las partes en cualquier momento podrán convenir en la designación de un solo perito para que rinda su dictamen al cual se sujetarán, y

IX.- También las partes en cualquier momento podrán manifestar su conformidad con el dictamen del perito de la contraria y hacer observaciones al mismo, que serán consideradas en la valoración que realice el juez en su sentencia.

ARTICULO 348.- El juez, antes de admitir la prueba pericial, dará vista a la contraria por el término de tres días, para que manifieste sobre la pertinencia de tal prueba y para que proponga la ampliación de otros puntos y cuestiones además de los formulados por el oferente, para que los peritos dictaminen, y para que designe perito de su parte, debiendo nombrarlo en la misma ciencia, arte, técnica, oficio o industria, en que la haya propuesto el oferente, así como indicar su cédula profesional o documento que acredite su calidad de perito, requisito sin el cual no se le tendrá por designado, con la sanción correspondiente a que se refiere el primer párrafo de la fracción VI del artículo anterior.

La substitución de perito sólo podrá hacerse dentro del periodo de ofrecimiento de prueba, pero en aquellos casos en que, extinguido ese periodo, quede justificada la causa de la substitución, ésta podrá hacerse hasta antes de la audiencia.

ARTÍCULO 349.- Cuando los dictámenes rendidos resulten substancialmente contradictorios de tal modo que el juez considere que no es posible encontrar conclusiones que le aporten elementos de convicción, designará un perito tercero en discordia. A este perito deberá notificársele para que dentro del plazo de tres días, presente escrito en el que acepte el cargo conferido y proteste su fiel y legal desempeño, debiendo anexar el original o copia certificada de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica, oficio o industria para el que se le designa, manifestando, bajo protesta de decir verdad, que tiene la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular; así mismo señalará el monto de sus honorarios, en los términos fijados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, los que deben ser aprobados y autorizados por el juez, y cubiertos por ambas partes en igual proporción.

El perito tercero en discordia deberá rendir su peritaje precisamente en la audiencia de pruebas; o en la fecha en que según las circunstancias del caso señale el Juez y su incumplimiento dará lugar a que el tribunal le imponga como sanción pecuniaria, en favor de las partes, el importe de una cantidad igual a la que cotizó por sus servicios, en los términos fijados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, al aceptar y protestar el cargo. En el mismo acto, el tribunal dictará proveído de ejecución en contra de dicho perito tercero en discordia, además de hacerlo saber al tribunal pleno, y a la asociación, colegio de profesionistas o institución que le hubiere propuesto por así haberlo solicitado el juez, para los efectos correspondientes.

En el supuesto del párrafo anterior, el juez designará otro perito tercero en discordia y, de ser necesario, suspenderá la audiencia para el desahogo de la prueba en cuestión.

ARTICULO 350.- Las partes tendrán derecho a interrogar al o a los peritos que hayan rendido su dictamen, y a que el juez ordene su comparecencia en la audiencia de pruebas en la que se lleve a cabo la junta de peritos, donde la parte que la haya solicitado o de todos los colitigantes que la hayan pedido, podrán formular sus interrogatorios.

ARTICULO 351.- El perito que nombre el juez puede ser recusado dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que se notifique la aceptación y protesta del cargo por dicho perito a los litigantes. Son causas de recusación las siguientes:

I.- Ser el perito pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado, de alguna de las partes, sus apoderados, abogados, autorizados o del juez o sus secretarios, o tener parentesco civil con alguna de dichas personas;

II.- Haber emitido sobre el mismo asunto dictamen, a menos de que se haya mandado reponer la prueba pericial;

III.- Haber prestado servicios como perito a alguna de las partes o litigantes, salvo el caso de haber sido tercero en discordia, o ser dependiente, socio, arrendatario o tener negocios de cualquier clase, con alguna de las personas que se indican en la fracción I;

IV.- Tener interés directo o indirecto en el pleito o en otro juicio semejante, o participación en sociedad, establecimiento o empresa con alguna de las personas que se indican en la fracción primera, y

V.- Tener amistad íntima o enemistad manifiesta con alguna de las partes, sus representantes, abogados o con cualquier otra persona de relación familiar cercana a aquéllos.

Propuesta en forma la recusación, el juez mandará se haga saber al perito recusado, para que el perito en el acto de la notificación si ésta se entiende con él, manifieste al notificador si es o no procedente la causa en que aquélla se funde.

Si la reconoce como cierta, el juez lo tendrá por recusado sin más trámites y en el mismo auto nombrará otro perito. Si el recusado no fuere hallado al momento de notificarlo, deberá comparecer en el término de tres días, para manifestar bajo protesta de decir verdad, si es o no procedente la causa en que se funde la recusación.

Si admite ser procedente en la comparecencia o no se presenta en el término señalado, el tribunal sin necesidad de rebeldía, de oficio, lo tendrá por recusado y en el mismo auto designará otro perito.

Cuando el perito niegue la causa de recusación, el juez mandará que comparezcan las partes a su presencia en el día y hora que señale, con las pruebas pertinentes. Las partes y el perito únicamente podrán presentar pruebas en la audiencia que para tal propósito cite el juez, salvo que tales probanzas sean documentales, mismas que podrán presentarse hasta antes de la audiencia que señale el juez.

No compareciendo la parte recusante a la audiencia, se le tendrá por desistida de la recusación. En caso de inasistencia del perito se le tendrá por recusado y se designará otro. Lo anterior, salvo que las pruebas ofrecidas por la parte recusante o el recusado sean documentales,

mismas que podrán presentarse hasta antes de la audiencia que señale el juez.

Si comparecen todas las partes litigantes, el juez las invitará a que se pongan de acuerdo sobre la procedencia de la recusación, y en su caso sobre el nombramiento del perito que haya de reemplazar (SIC) al recusado.

Si no se ponen de acuerdo, el juez admitirá las pruebas que sean procedentes desahogándose en el mismo acto, uniéndose a los autos los documentos e inmediatamente resolverá lo que estime procedente.

En el caso de declarar procedente la recusación, el juez en la misma resolución, hará el nombramiento de otro perito, si las partes no lo designan de común acuerdo.

Del resultado de esta audiencia, se levantará acta, que firmarán los que intervengan.

Cuando se declare fundada alguna causa de recusación a la que se haya opuesto el perito, el tribunal en la misma resolución condenará al recusado a pagar dentro del término de tres días, una sanción pecuniaria equivalente al diez por ciento del importe de los honorarios que se hubieren autorizado, y su importe se entregará a la parte recusante.

Asimismo, se consignarán los hechos al Ministerio Público para efectos de investigación de falsedad en declaraciones judiciales o cualquier otro delito, además de remitir copia de la resolución al Consejo de la Judicatura, para que se apliquen las sanciones que correspondan.

No habrá recurso alguno contra las resoluciones que se dicten en el trámite o la decisión de la recusación.

ARTÍCULO 352.- En caso de ser desechada la recusación, se impondrá al recusante una sanción pecuniaria a favor de su contraparte, siempre que dicha recusación se hubiere promovido de mala fe, la cual no podrá ser inferior de seis mil pesos ni superior a diez mil pesos, cantidad que se actualizará en los términos del artículo 62.

El juez despachará ejecución para el efecto de que se pueda hacer pago al beneficiario.

ARTICULO 353.- Los jueces podrán designar peritos de entre aquéllos autorizados como auxiliares de la administración de justicia o de entre aquéllos propuestos, a solicitud del juez, por colegios, asociaciones o barras de profesionales, artísticas, técnicas o científicas o de las instituciones de educación superior públicas o privadas o las cámaras de industria, comercio, confederaciones de cámaras, o la que corresponda al objeto del peritaje.

Cuando el juez solicite que el perito se designe por alguna de las instituciones señaladas en último término, prevendrá a las mismas que la nominación del perito que proponga se realice en un término no mayor de cinco días, contados a partir de la recepción de la notificación o mandamiento que expida el juez.

En todos los casos en que se trate únicamente de peritajes sobre el valor de cualquier clase de bienes y derechos, los mismos se realizarán por avalúos que practiquen dos corredores públicos o instituciones de crédito, nombrados por cada una de las partes, y en caso de diferencias en los montos que arrojen los avalúos, no mayor del treinta por ciento en relación con el monto mayor, se mediarán estas diferencias. De ser mayor tal diferencia, se nombrará un perito tercero en discordia, conforme al artículo 349 de este código, en lo conducente.

En el supuesto de que alguna de las partes no exhiba el avalúo a que se refiere el párrafo anterior, el valor de los bienes y derechos será el del avalúo que se presente por la parte que lo exhiba, perdiendo su derecho la contraria para impugnarlo.

Cuando el juez lo estime necesario, podrá designar a algún corredor público, institución de crédito, al Nacional Monte de Piedad o a dependencias o entidades públicas que practican avalúos.

En los casos en que el Tribunal designe a los peritos únicos o terceros en discordia, los honorarios de éstos se cubrirán por mitad por ambas partes, observando lo establecido en el párrafo siguiente, y aquella que no pague lo que le corresponde será apremiada por resolución que contenga ejecución y embargo en sus bienes.

Cuando la parte que promueve lo haga a través de la Defensoría de Oficio y ésta no cuente con el perito solicitado, el juez previa la comprobación de dicha circunstancia, nombrará un perito oficial de alguna institución pública que cuente con el mismo; cuando dichas instituciones no cuenten con el perito requerido, el juez nombrará perito en términos del primer párrafo del presente artículo, proveyendo al perito lo necesario para rendir su dictamen, así como en el caso de que se nombre perito tercero.”.

3.6 Las fuentes formales del Orden Jurídico

En este apartado vemos que hay diferentes acepciones de esta palabra, primero tenemos lo que es una fuente real o material y son los factores y elementos que determinan el contenido de las normas, la fuente histórica son documentos que encierran el texto de una ley o donde se halla expresado el derecho, y son anteriores al derecho vigente, la fuente formal son procesos de creación de las normas jurídicas. Las fuentes formales del derecho son la legislación, la costumbre y la jurisprudencia.

La legislación es un proceso por el cual uno o varios órganos del Estado formulan y promulgan determinadas reglas jurídicas de observancia general a las que se le da el nombre de ley. Esta a su vez tiene otras características que son; general, abstracta (no se agota con una aplicación, sino que se continua aplicando a las que caigan en el supuesto jurídico, y obligatoria (su cumplimiento es exigible). Estas leyes deben de seguir un proceso legislativo para poder entrar en vigor.

La Costumbre es el uso implantado en una colectividad y considerado por ésta como jurídicamente obligatorio, y que es necesario que el poder público le reconozca carácter obligatorio ya sea de manera expresa táctica. En nuestro país la costumbre tiene un papel

secundario, ya que solo es obligatoria cuando la ley le otorga tal carácter.

La Jurisprudencia son un conjunto de principios y doctrinas contenidos en las decisiones de los tribunales. En México puede ser obligatoria para los tribunales de inferior rango a aquel que la emite, si se constituye jurisprudencia en sentido estricto. Este caso se da por reiteración (5 resoluciones en el mismo sentido y sin interrupción votadas por unanimidad de los tribunales colegiados, o una mínima de 4 u 8 ministros en las salas o en el pleno de la SCJN), por contradicción o unificación, por acciones de inconstitucionalidad y controversias constitucionales.

El procedimiento judicial se estableció desde tiempos remotos por cada Estado legalmente constituido como Nación con el fin de resolver cualquier conflicto o controversia y para evitar que las personas hicieran justicia por su propia mano y así establecer la paz social en un estado de Derecho, creando así los Tribunales como parte constitutiva del Poder Judicial y en su facultad jurisdiccional y competencial para dirimir y resolver casos determinados por medio de una sentencia definitiva ejecutoria siendo esta la verdad histórica y legal del caso concreto sometido al juez.

El Procedimiento Judicial se somete a varios principios, términos y pruebas para poder establecer en la sentencia definitiva la verdad histórica y legal de los hechos.

Dentro de las pruebas permitidas en el Procedimiento Judicial se encuentra establecida la Prueba Pericial, por ejemplo en materia de arquitectura, de Ingeniería, de Medicina, de Química, de Valuación Inmobiliaria, etc., Prueba Pericial que es requerida en el Juicio cuando se necesiten conocimientos científicos, tecnológicos, técnicos, artísticos, etc., especializados en diversas ramas del conocimiento humano, siendo que el Juez es perito en Derecho y tiene que allegarse de especialistas para resolver en base a los dictámenes periciales la controversia sometida a su jurisdicción.

En el caso concreto que nos compete en la presente tesina, que es el Dictamen Pericial en materia de Valuación Inmobiliaria la intervención del Perito Valuador es medular e importante desde el principio del procedimiento judicial en materia civil, ya que para establecer la competencia del Juzgado en razón de la cuantía, la parte actora o demandante deberá allegar al Juez un peritaje en Valuación especificando el valor del objeto del juicio, y que en múltiples casos suele ser de manera directa e indirecta un inmueble, entendido en sus acepciones (casa habitación, departamento, terreno, bodegas, etc.), y por citar otro ejemplo cuando la parte actora o demandante pretende inscribir se demanda en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos en contra de terceros, deberá exhibir ante el Juez un Dictamen Pericial en materia de Valuación Inmobiliaria para que en base al valor del inmueble el Juez fije una garantía a efecto de resarcir los posibles daños y perjuicios la contraparte en caso de resultar victoriosa en el juicio la aparte actora. Ya una vez entablado el juicio y abierto el periodo probatorio las partes deberán ofrecer pruebas para acreditar sus pretensiones, sus defensas y excepciones par acreditarle al Juez los hechos presentados en sus escritos de demanda y de contestación pudiendo ofrecer las parte en el juicio las diversas pruebas reconocidas y

permitidas en los ordenamientos aplicables en la materia que trate el juicio, pruebas dentro de las cuales se encuentra establecida la Prueba Pericial en sus diversas ramas del conocimiento, siendo la Prueba Pericial en materia de Valuación de Inmuebles la que nos interesa en el presente trabajo, misma que deberá ser rendida o presentada por un Profesional Especialista en Valuación de Inmuebles. La importancia del dictamen en materia de Valuación Inmobiliaria estriba en que el perito proporcionará al Juez de manera objetiva el valor e un inmueble para que en base a dicho valor el Juez pueda establecer objetiva y fundamentamente en su sentencia la prestación o prestaciones que la parte condenada habrá de pagar.

Además el dictamen en materia de Valuación de Inmuebles es importante con posterioridad a que se emita la sentencia definitiva para efecto de calcular los daños y perjuicios causados a la parte que obtuvo la sentencia favorable por la contraparte. Por ejemplo es necesario presentar el dictamen pericial en materia de valuación de Inmuebles para que la parte que obtuvo la sentencia favorable acredite al Juez el monto de los daños y perjuicios originados por la contraparte por estar ocupando ilegalmente un inmueble, por haber realizado daños en la construcción, por haberse rescindido un contrato de compraventa, etc.

Por todo esto y dado que como se dijo antes, el juez es únicamente es perito en materia de Derechos, disposiciones legales y principios legales, más que un perito en las diversas ramas de conocimiento, es por ello que la Prueba Pericial es necesaria en cualquier procedimiento judicial en materia civil, ya que muchos de los juicios se basan en el patrimonio de una persona, física o moral, patrimonio que en la mayoría de los casos es en bien inmueble, de los que se concluye la importancia y trascendencia en la prueba pericial, entendido como el dictamen en materia de Valuación Inmobiliaria en el acontecer moderno de nuestra sociedad y para el caso de la solución de un conflicto o juicio, para dotar al juez de elementos de convicción objetivos, científicos o técnicos basados en el conocimiento obtenido por el Perito Valuador en la Especialización en Valuación Inmobiliaria.

Podemos concluir que el Derecho es una directriz importantísima en nuestra sociedad, ya que de ella depende en gran medida su buen funcionamiento. Ya que al momento de llevarse a cabo un acto privado como la Valuación es un intercambio de bienes entre poseedores en donde se adquieren no solo bienes sino derechos y obligaciones, es el Derecho el que nos da un Marco Jurídico a seguir para que estas relaciones se realicen de una manera adecuada, dentro de su estructura económica,

CAPITULO 4

EL AVALÚO Y SUS MÉTODOS

4.1 El Valor

Orígenes del valor:

A lo largo de la historia del hombre ha tenido necesidades que viene cubriendo utilizando diferentes elementos naturales que le rodean, los cuales los transforma y genera elementos que son útiles para el, en la búsqueda de satisfacer sus necesidades por medio del trabajo que esta implica.

El valor aparece cuando tengo una necesidad o deseo y, el proceso que se da en su desarrollo es el siguiente:

- ❖ La necesidad.
- ❖ El esfuerzo que hacemos para obtener y los medios con los cuales vamos a satisfacer esa necesidad “el trabajo”.
- ❖ La satisfacción en si de la necesidad.

Así, el hombre se desarrolla en un medio ambiente en donde tiene múltiples interrelaciones e interacciones entre el hombre y su medio natural y viceversa. De aquí surge el valor objetivo que es lo concreto y tangible (lo físico o material), y el valor subjetivo que es el ideal, abstracto, intangible, incorpóreo (lo psicológico o espiritual), y sus correspondientes teorías:

Teoría Subjetiva del Valor:

Esta teoría tiene como fundamento el idealismo y parte de la base de que el individuo en forma personal toma decisiones para obtener el máximo de satisfacción, la que es medida y valorada en forma individual, esta teoría plantea que las actividades que lleva a cabo el hombre las hacen como objeto de satisfacer sus necesidades.

Teoría Objetiva del Valor:

Esta teoría se basa en los aspectos sociales del ser humano y en las características de los bienes materiales que se derivan de su proceso de fabricación y de la naturaleza, también se basa en los diferentes factores de producción, específicamente el trabajo y el capital.

Estos bienes, provenientes de la naturaleza, con los que el hombre satisface sus necesidades, son intercambiados en diversas formas a través de un mercado simple o físico, o en el mercado abstracto complejo y tecnológico.

En todos estos mercados, el ser humano encuentra múltiples formas de recursos, bienes o mercancías y servicios, a los que acude de acuerdo al conjunto de apremios que le requiere su diaria existencia.

El mercado inmobiliario guarda básicamente una estructura física, en la que en sus

transacciones en la mayoría de los casos, requiere de un documento denominado avalúo, formulado por técnicos especialistas en la valuación inmobiliaria, como requisito orientador indispensable en toda transacción inmobiliaria. Fundamentado en las fuentes formales del orden jurídico que son la costumbre, la legislación y la jurisprudencia.

4.2 Aspectos que influyen en el valor de los inmuebles

El valor desempeña un papel muy importante en toda actividad relacionada con los bienes raíces, VALOR es la palabra clave que enlaza los diferentes segmentos del negocio de bienes raíces. Un comprador o vendedor deben fundamentar su precio final en una opinión de valor. El valor de la propiedad es creado, mantenido, o destruido por la interacción de cuatro grandes influencias que motivan la actividad de los seres humanos, que son: los ideales y los modelos sociales, los ajustes y cambios económicos, las leyes o políticas gubernamentales y las fuerzas físicas o naturales, y dichas influencias crean el patrón de las variables para el valor de los bienes inmuebles.

Algunas influencias sociales son:

1. El crecimiento o decrecimiento de la población
2. Cambios de densidad poblacional
3. Cambios de composición numérica de la familia
4. La distribución geográfica del nivel social
5. Actitudes hacia las actividades educacionales y sociales
6. Actitudes hacia los cambios arquitectónicos de diseño y utilidad.

Las fuerzas económicas que incluyen los recursos y esfuerzos del hombre para lograr sus ideales sociales, están integrados en factores tales como:

1. Los recursos naturales: su cantidad, calidad, localización y grado de uso.
2. Tendencias comerciales e industriales.
3. Tendencias de los empleos y niveles de salarios
4. Disponibilidad del dinero y de los créditos
5. Niveles de precios, tasas de interés y cargas e impuestos
6. Todos los factores que infieren directa o indirectamente sobre el poder de compra.

Las Leyes del gobierno creadas por factores políticos son:

1. Leyes de zonificación
2. Reglamentos de construcción
3. Reglamentos de política, tránsito y departamentos de bomberos
4. Control de rentas, posiciones de la defensa nacional, prioridades, control y destino de créditos
5. Prestamos hipotecarios del gobierno
6. Política monetaria que afecte el libre uso del bien raíz

Los **factores físicos** pueden ser naturales o humanos y pueden incluir:

1. Clima y topografía
2. Fertilidad de la tierra
3. Recursos naturales
4. Factores comunitarios como el transporte, escuelas, templos, parques y áreas de recreo
5. Control de inundaciones y conservación del suelo.

Cada una de estas influencias afectan el costo, precio y valor de los bienes raíces. Estas influencias con los factores que las integran, constituyen el material básico para elaborar un avalúo inmobiliario. Estimar el valor, es la valoración de los derechos de uso, o sea, de la propiedad. Los principios de utilización de la tierra están fundamentados en la economía, y la valuación por ser una estimación de valor de los derechos de uso de una propiedad raíz, los principios básicos de la economía, también rigen a los principios valuatorios.

La escasez de los terrenos está representada por una dimensión de las tierras disponibles, de un área determinada con un propósito específico. La escasez de tierras es un concepto económico y físico, ya que entre mayor sea la escasez de terrenos deseados y disponible para cierto propósito, mayor será la deseabilidad de esa tierra, ya que su estructura en el mercado se conforma básicamente por los principios del valor de la oferta y la demanda.

4.3 El Avalúo

El Avalúo Inmobiliario es la estimación del valor comercial de un inmueble, reflejado en cifras, por medio de sus características físicas, un análisis de mercado, y tomando en cuenta las

condiciones físicas y urbanas del inmueble.

En cuanto a avalúos inmobiliarios que van a ser presentados en un procedimiento judicial tendremos que tener en cuenta en primer lugar el tipo de problema que se esta presentando siguiendo una serie de pasos:

- ✓ La identificación de la propiedad, obteniendo información documental y cotejándola posteriormente con la inspección física.
- ✓ Los derechos que están adheridos a la propiedad, considerados de mucha importancia, y son el valor de las rentas percibidas, afectaciones que tenga el predio por la planeación de una amplitud en la vialidad, restricciones de uso del suelo, derechos de espacio aéreo, expropiaciones, etc.
- ✓ Determinar el propósito y objeto del avalúo; siendo el propósito el uso para lo cual fue solicitado el avalúo, y el objeto es el tipo de valor que estamos buscando, dependiendo el tipo de inmueble que se trate. Los usos que se le pueden dar al avalúo son para compraventa, para un crédito hipotecario, para una sucesión, para una donación, una expropiación entre otros.
- ✓ Se tendrán que realizar inspecciones del entorno, revisar los planes parciales de desarrollo urbano ya que estos nos aportan información importante que debe ser tomada en cuenta la realización del avalúo, como características urbanas de la zona, índices de saturación de la población, niveles socioeconómicos, equipamiento y servicios con los que cuenta la zona, contaminación ambiental, la normatividad que tiene en cuanto a usos del suelo.
- ✓ La inspección física deberá coincidir con la información documental principalmente en cuanto a superficies, del terreno e intensidad de construcción, restricciones o servidumbres si es el caso, características orográficas así como panorámicas.
- ✓ En la parte de la descripción del inmueble es importante hacerla por nivel mencionando calidades de los materiales, mencionar si hay remodelaciones, ampliaciones, si tiene unidades en renta, su edad, estado de conservación, vida útil normal y remanente, mencionar si existen elementos accesorios, y obras complementarias.
- ✓ Después pasamos a los métodos de valuación que son; el Físico, Capitalización de Rentas, el de Mercado, debiéndose aplicar los tres métodos, dependiendo del inmueble a valuar y que pueden ser:

Habitacionales como casa habitación, casa habitación de interés social, condominios horizontales y verticales, asilos, etc. No habitacionales como oficinas ya sea de gobierno o privadas, hospitales, clínicas, consultorios. Deportivo como gimnasios,

estadios, balnearios, etc. Industriales como fábricas, talleres. Bodegas, gasolineras, etc. Culturales como cines, universidades, iglesias, escuelas primarias, secundarias, preparatorias, etc. Comerciales como centros comerciales, restaurantes, etc. Servicios como hoteles.

4.4 Estructura del Avalúo

Ante la indefinición de Métodos, Normas, Procedimientos y Criterios para los avalúos se recurrirá a un concentrado de disposiciones para adecuarlas al dictamen valuatorio que se utilizan en los litigios.

En esta primera parte consideraremos los datos referentes al inmueble que esta en estudio, así como los datos específicos del juzgado y número o clave del caso.

Secciones que integran el avalúo

- a) La información General y Preliminares
- b) El terreno. Se tomará en cuenta forma, localización, área y características importantes que influyan en el valor, se analizará mediante el enfoque de mercado de oferta de terrenos.
- c) Las Construcciones. Se llevará a cabo un análisis de las construcciones tomando en cuenta las características y sus elementos que lo integran, y también se comparará con el enfoque de mercado y de rentas, concluyendo con el enfoque de mercado, por representar el monto más alto de los tres.
- d) Obtención del valor por medio de Análisis del tipo de Construcción, así como procedimientos constructivos y método de sustitución.
- e) Comparativo físico con inmuebles similares, en zonas y características similares.
- f) Comparativo de ingresos o rentas
- g) Consideraciones importantes al avalúo
- h) Conclusiones.

El Objeto del Avalúo

Según la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), es el tipo de valor que será concluido (entre otros, el valor justo de mercado, el valor de liquidación, el valor de rescate y el valor de desecho). Es el de determinar el valor del inmueble en cuestión que arrojan los análisis de los elementos que lo conforman.

Propósito del Avalúo

En esta parte del avalúo se implican el tipo de juicio y el enfoque que se le dará al avalúo.

Según a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). En su circular única, Anexo 42, están las denominadas Disposiciones de Carácter General, aplicables a las Instituciones de

Crédito, dice que es el fin para el cual se solicitó el avalúo, el uso que se le dará, como: otorgamiento de crédito, restructuración de crédito, dación de pago y adjudicación.

Según el Código Fiscal del D.F. en su artículo 115, correspondiente a la adquisición, se contempla:

I.- Todo acto por el que se trasmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al construir o liquidar la sociedad conyugal siempre que sean inmuebles propiedad de los cónyuges;

En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones.

En el caso de adquisiciones por causa de muerte, se aplicará una tasa 0% del impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, siempre que el valor del inmueble a la fecha de la escritura de adjudicación no exceda de la suma equivalente a doce mil setenta y tres veces al Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal;

II.- La compraventa en la que el vendedor se reserve el dominio, aun cuando la transferencia de ésta operé con posterioridad;

III.- La promesa de adquirir, cuando el futuro comprador entre en posesión de los bienes o el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido o cuando se pacte alguna de estas circunstancias;

IV.- La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador, en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente;

V.- Fusión y escisión de sociedades;

VI.- La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles.

VII.- Transmisión de usufructo o de la nula propiedad, así como la extinción del usufructo, salvo que el mismo se extinga por muerte del usufructuario, independientemente de que el usufructo se haya constituido por tiempo determinado o como vitalicio.

VIII.- Prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa; salvo que el adquirente ya hubiera pagado el Impuesto sobre adquisición de Inmuebles causado por la celebración del contrato base de acción, previamente al ejercicio de la acción judicial en cuestión.

IX.- la cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles.

Se asimila a la cesión de derechos la renuncia o repudio de la herencia o legado efectuados

después de la aceptación de herencia o de la declaratoria de herederos o legatarios;

X.- Actos que se realicen a través de fideicomiso, así como la cesión de derechos en el mismo, en los siguientes supuestos:

a) en el caso en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él, y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.

b) en el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.

Cuando el fideicomitente reciba certificados de participación por los bienes que afecte en fideicomiso, se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomitente reciba los certificados, salvo que se trate de acciones.

c) en el acto en el que el fideicomitente ceda los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso, si entre éstos se incluye el de que dichos bienes se trasmitan a su favor.

Cuando se emitan certificados de participación por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista, no se considerarán enajenados dichos bienes al enajenarse esos certificados, salvo que éstos les den a sus tenedores derechos de aprovechamiento directo de esos bienes, o se trate de acciones. La enajenación de los certificados de participación se considerará como una enajenación de títulos de crédito que no representan la propiedad de bienes y tendrán las consecuencias fiscales que establecen las leyes fiscales para la enajenación de tales títulos.

d) en el acto en el que el fideicomitente trasmita total o parcialmente los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso a otro fideicomitente, aun cuando se reserve el derecho de readquirir dichos bienes, y

e) en el acto en el que el fideicomisario designado ceda los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso, o dé instrucciones al fiduciario para que trasmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.

XI.- La división de la copropiedad por la parte que se adquiera en demasía del por ciento que le corresponda al copropietario, tomando como base los valores a que se refiere el artículo 138 de este Código;

XII.- Se deroga

XIII.- La adjudicación judicial o administrativa y la cesión de dichos derechos.

Estructura del Avalúo conforme a Normatividad emitida por Instituciones Oficiales

La normatividad de los avalúos va a tener variantes por no haber una normatividad emitida ya sea por el poder Judicial del Distrito Federal, ni tampoco a nivel Federal por La Suprema Corte de Justicia de la Nación, solo el Poder Judicial ha emitido, Tesis de Jurisprudencia que se refiere al avalúo.

TESIS DE JURISPRUDENCIA EMITIDAS POR EL PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN EN MATERIA DE AVALÚO INMOBILIARIO.

[J]; 9a. Época; 2a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; XXII, Julio de 2005; Pág. 449

Adquisición de bienes inmuebles. El artículo 138 del código financiero del distrito federal, al establecer como sistema de determinación alternativa de la base gravable del impuesto relativo el avalúo practicado por la autoridad fiscal o por personas registradas o autorizadas por ella, no transgrede el principio tributario de legalidad.

[J]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; XXX, Diciembre de 2009; Pág. 1311

Juicio sucesorio intestamentario. Las violaciones procesales ocurridas durante la sustanciación de las tres primeras secciones previstas en el código de procedimientos civiles del estado de puebla abrogado son reclamables en el amparo indirecto que se promueva contra la resolución que les ponga fin.

4.5 Métodos empleados en la práctica valuatoria

METODO FISICO

En este método se lleva a cabo una estimación de valor de un inmueble basada en el costo actual de reproducción nuevo, restando la pérdida de valor causada por deterioro (por edad, uso o destrucción), obsolescencia (funcional o externa); y por último a este valor se suma el valor estimado del terreno, resultado de una investigación y análisis de ofertas de terrenos similares.

METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS

Este valor se basa en la relación existente entre el porcentaje de rendimiento que un inversionista espera o requiere de dicho bien y el ingreso neto que produce el mismo. Este procedimiento requiere la investigación de operaciones de renta o alquiler, las deducciones y la obtención de una tasa de capitalización.

METODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Este valor se obtiene de la comparación de nuestro inmueble con respecto a otras ofertas recientes de compraventa, el valor obtenido representa el rango más probable del valor de nuestro inmueble. En el análisis de este mercado los precios se ajustan sumando el valor de las características que si tiene nuestro inmueble, pero no los comparables, y restando el valor

de las características presentes en los comparables con respecto a las que no tiene nuestro inmueble.

En el caso de que nuestro inmueble sea uno de tipo especializado como, escuelas, iglesias, gasolineras, gimnasios, hospitales, etc., no se podrá aplicar este método, ya que en el mercado inmobiliario es difícil encontrar comparaciones con las cuales podamos obtener el valor requerido, en estos casos el método que se utilizará es el Físico o de Costos aplicando su demerito por estado de conservación y obsolescencia, por edad.

En el caso de Avalúos de algún terreno urbano en breña y del cual no se puedan obtener algún otro terreno comparable, se tendrá que utilizar el método residual estático o dinámico,

METODO RESIDUAL ESTATICO

Este método no toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo, su valor es el resultante entre lo que genera el inmueble y los egresos que tiene.

METODO RESIDUAL DINAMICO

Este método si toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo, se calcula a partir del valor presente netos de los flujos efectivos que el inmueble generará en el futuro, es la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta o renta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costos y gastos, con una tasa de descuento determinada.

Podemos concluir que a lo largo de la historia el valor viene jugando un papel preponderante en la sociedad e introduciéndonos a la Valuación Inmobiliaria este juega un papel aun mas importante, ya que hay diferentes aspectos (como los físicos, sociales, económicos y políticos) que influyen al determinar el valor de un inmueble, además de su deseabilidad que se tenga de el en el mercado, la disponibilidad, y la posibilidad que se tenga para adquirirlos.

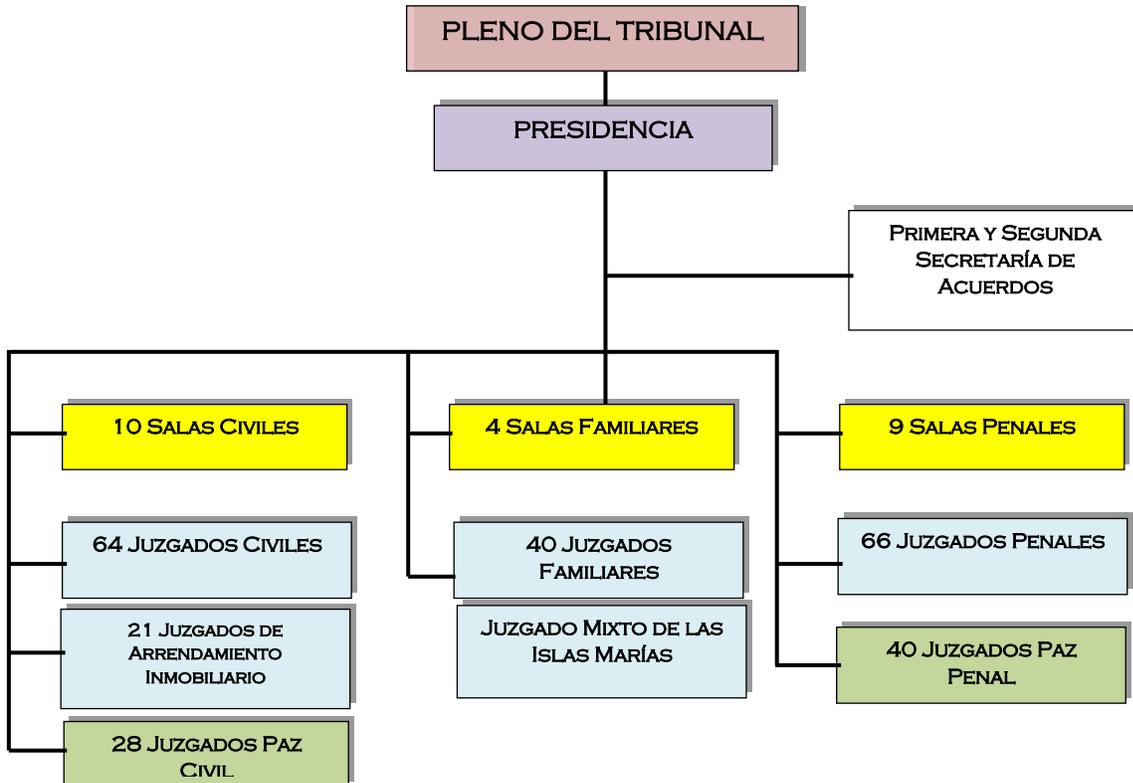
En la elaboración de un avalúo para el poder judicial, tomaremos en cuenta básicamente el propósito del avalúo, apoyado en lo que nos dictan las leyes, lo que quiere decir que es el tipo de juicio para el que se destinará dicho avalúo, y enseguida deberemos seguir puntualmente la metodología que se aplica para llevarlo a cabo y aplicando los métodos adecuados para cada uno, y así poder concluir con un dictamen justo.

CAPITULO 5

LA ORGANIZACIÓN JUDICIAL Y EL VALUADOR

5.1 El Poder Judicial

Organigrama de la Organización Judicial



El poder judicial es parte esencial de nuestro gobierno democrático, y se basa en la división de poderes, es ejercido por la Suprema Corte de Justicia y los tribunales inferiores de la Nación (Art. 108).

El poder judicial modera el desarrollo político de los otros poderes, es un órgano de control que asegura la supremacía de la Constitución, es un agente de cambio social ya que debe permitir la interpretación transformativa y dinámica del derecho federal.

El Poder Judicial es un poder de funcionamiento permanente, cuyos órganos gozan de estabilidad, y cuyas funciones son absolutamente indelegables, pero no puede actuar de oficio, sino a pedido de parte, no pudiendo juzgar sobre el contenido de la ley, sino según la ley.

Es un poder independiente de los restantes poderes del Estado, pero para que se cumplan sus decisiones, el Ejecutivo debe prestarle la fuerza pública, y el Congreso es el que reglamenta la jurisdicción federal.

En el Distrito Federal, el Poder Judicial corresponde:

Al Tribunal Superior de Justicia

Al Consejo de la Judicatura

El Consejo de la Judicatura se encarga de la administración, vigilancia y disciplina del Tribunal, Juzgados y demás órganos judiciales, en los términos que establece la ley. Este Consejo se creó por el decreto que reformó el artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Esta integra por siete miembros;

- Presidente del Consejo (también lo es del Tribunal)
- 1 Magistrado
- 1 Juez de Primera instancia
- 1 Juez de Paz
- 1 Consejero designado por el Jefe de Gobierno
- 2 Consejeros designados por la Asamblea Legislativa.

El Tribunal Superior de Justicia es el encargado de impartir justicia en el Distrito Federal por medio de los Magistrados, los Jueces de lo Civil, de lo Penal, de lo familiar, Arrendamiento Inmobiliario, para Adolescentes y de Paz.

En la parte inmobiliaria el Tribunal Superior de Justicia cuenta con los auxiliares administrativos de justicia como los peritos, en especial los peritos en valuación inmobiliaria, que tienen obligaciones y derechos reglamentados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia, en el Artículo 102 y 104, en donde se dice que los peritajes en materia de alguna profesión, deberán ser elaborados por profesionales titulados, que dominen los peritajes, ellos deben acreditar su habilidad ante el jurado.

Cuando en un juicio existe una diferencia de mas de un 30% entre los dictámenes (Artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles), realizados por los peritos designados por las partes, o si pudiera existir alguna duda, se nombrará un perito tercero en discordia.

5.2 Tipos de Juicios en donde el Avalúo es requerido

Tipo de Juicio o Controversia

Controversias Civiles

Controversias de lo Familiar

Controversias Mercantiles

Controversias Penales

Controversias Fiscales

Juicios Civiles en Particular

Juicio Ordinario

Juicio Ejecutivo

Juicio Hipotecario

Juicio especial sobre Arrendamiento

Vía de apremio

Juicio de Divorcio

Juicio Sucesorio

Jurisdicción Voluntaria

Controversias de lo Familiar

Justicia de Paz

Procedimientos Mercantiles

Juicio Ordinario Mercantil

Juicio Ejecutivo Mercantil

Procedimientos sobre Operaciones de Crédito

Demanda de Concurso Mercantil

Procedimiento Arbitral Comercial

Incluyendo y deduciendo, de los bloques que se presentan por tipos de juicio en donde el Avalúo es requerido, como un instrumento para impartir justicia, auxiliares de la autoridad correspondiente, se puede vislumbrar el rico mercado que tiene el Valuador en todos los campos, especialmente en el inmobiliario, mismo que indudablemente se va incrementando por el fenómeno de expansión de mercados cada vez mas complejos, de la explosión demográfica y de su consonancia en el crecimiento urbano, todos ellos pendientes y dependientes de la estructura que rige a la sociedad.

5.3 Procedimiento para la elaboración y revisión de avalúos que requiere el poder judicial.

Los requerimientos mínimos para la elaboración y revisión de avalúos que son para el Poder Judicial se pueden sintetizar en el siguiente esquema, además el valuador debe tomar en cuenta su objeto y propósito del avalúo para poder ampliar la información del mismo.

DATOS DEL JUICIO

Actor

Demandado

Juicio, Número de expediente y Secretaría

I. ANTECEDENTES

Valuador	Nombre completo del valuador, anteponiendo la abreviatura de la carrera que corresponda a su formación escolar (Arquitecto: Arq., Ingeniero: Ing., etc.)
Cédula de la Licenciatura	Número de cédula
Cédula de la Especialización	Número de cédula
Especialidad	Bienes inmuebles
Solicitante	Actor, demandado o en rebeldía de alguna de las partes, o tercero en discordia
Fecha del avalúo	Corresponde al día, mes y año en que se edita el avalúo, coincidiendo con la fecha en la que se estima el valor del bien inmueble y en la que se efectuó la última visita de inspección de éste. Lo anterior debe estar comprendido entre la aceptación del cargo y el término concedido.
Inmueble que se valúa	Pueden ser terrenos: urbanos, rurales, ejidales, comunales, mostrencos. Habitacionales: casa habitación, condominio horizontal y vertical, asilos, orfanatorios, etc. No habitacionales: oficinas (privadas y de gobierno). Salud (hospitales, clínicas, consultorios, etc.). Deporte: estadios, centros deportivos, balnearios, gimnasios, etc. Industria: fábricas, talleres, bodegas de maquinaria, gasolineras, diversos talleres de reparación, etc. Cultura: auditorios, cines, teatros, guarderías, jardines de niños, primarias, secundarias, preparatorias, universidades, templos, iglesias, etc.. Comercios: centros comerciales, restaurantes, farmacias, ferreterías, etc. Servicios, Turismo, entre algunos. Además de inmuebles de uso especializado, es decir, aquellos cuyos usos presentan características especiales y específicas, dentro de los cuales se pueden mencionar los siguientes: hospitales, clínicas, estadios, gimnasios, gasolineras, escuelas, iglesias, etc.
Ubicación del Inmueble	Es la indicada en escritura. En el caso de que a la fecha del avalúo sea otra, se complementará especificando la actual.

Régimen de propiedad	Es la asentada en escritura si es Privada (individual o colectiva: condominal, copropiedad, sociedad anónima, asociaciones civiles, cooperativas, etc.), Social, Gubernamental, Internacional o de cualquier otra naturaleza.
Propietario del Inmueble	Es la persona física o moral que es propietaria del bien inmueble, según documentación oficial que ampare dicho supuesto, especialmente de escrituras del bien inmueble emitidas por Notario Público, o documento equivalente.
Objeto del avalúo	Es el tipo de valor buscado, el cual depende del tipo de bien inmueble a valuar y del propósito del avalúo, por ejemplo: el valor comercial de una casa habitación para compraventa, el valor físico o de costos de un inmueble de uso especializado para un crédito hipotecario, etc.
Propósito del avalúo	Es el uso para el cual fue solicitado el avalúo, entre los cuales se pueden mencionar los siguientes: compraventa, sucesión, donación, expropiación, crédito hipotecario, etc.
Número de cuenta predial	El que se asienta en la boleta predial.
Número de cuenta de agua	El que se asienta en la boleta del agua.

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la zona	Los planes de desarrollo urbano describen básicamente la vocación predominante de la zona, información que deberá complementarse a juicio del valuador, si es de categoría precaria, económica o de interés social, media o regular, buena, muy buena o de lujo. En el supuesto de que no haya Programa o Plan de Desarrollo Urbano, se debe hacer referencia al área donde se ubica el inmueble sujeto, en la que las características físicas, económicas y sociales homogéneas. Si la zona es sensiblemente heterogénea, debe citarse tal situación, describiendo las diferencias observadas.
Tipo de construcción predominante	De acuerdo a la vocación, corresponde al tipo de construcciones que predominan en la calle, manzana o zona, incluyendo número de niveles y si son de tipo antiguo o moderno.
Índice de saturación de la zona	Corresponde a una estimación de valor sobre el porcentaje aproximado de lotes con construcción en relación al número total de lotes en la zona, o en su defecto, en la calle o manzana donde se ubica el inmueble sujeto.
Población	Puede ser normal o flotante (si proviene de otra zona) y si es escasa, regular, normal o semidensa o densa, en función de la densidad de población (hab/Ha).
Índice socioeconómico	Es la estimación del nivel socioeconómico de la población, a juicio del valuador; puede ser: medio, bajo, medio alto, alto o muy alto.

Contaminación ambiental	Se refiere a la contaminación de los valores naturales, sociales y culturales existentes en una zona, la que perjudica la vida material y psicológica de los habitantes. Entre algunos de los contaminantes, se pueden mencionar los siguientes: ruidos, vibraciones, gases, olores, basura antrópica, ambulante, talleres mecánicos, escuelas, industrias, etc. Esta información se obtiene el día en que se realiza la inspección del inmueble y a las visitas subsiguientes. En todos los casos en los que el valuador estime que la contaminación ambiental de cualquier tipo, afecte directa o indirectamente el valor del inmueble sujeto, señalar el grado de contaminación de acuerdo a lo establecido por norma, autoridad competente o técnico especializado, debiendo anexar dictamen que fundamente el dicho del valuador.
Uso del suelo	Es el autorizado en los programas delegacionales y programas parciales de desarrollo urbano. Si el uso autorizado no corresponde al que posee el bien inmueble a la fecha de la inspección, es posible que haya sido adquirido con anterioridad.
Vías de acceso e importancia	Son las vialidades que directa o indirectamente permiten el acceso a la zona; por lo que, se clasifican de acuerdo a su función específica dentro de la estructura urbana en los siguientes tipos: Subregional, Primaria, Secundaria, Local y Penetración.

<p>Servicios Públicos</p>	<p>Los servicios públicos o municipales pueden ser completos o incompletos, presentar un grado de avance se está en proceso de construcción o encontrarse a cierta distancia si no cuenta con servicios en la zona donde se encuentra nuestro inmueble sujeto.</p> <p><u>Abastecimiento de agua potable:</u> Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias, hidrantes para servicios públicos, carros de tanque de frecuencia regular, etc.</p> <p><u>Drenaje y alcantarillado:</u> Redes de recolección de aguas residuales en sistemas separados para aguas negras y pluviales o sistemas combinados; fosas sépticas, letrinas, etc.</p> <p><u>Red de electrificación:</u> Suministros a través de redes aéreas, subterráneas o mixtas, etc.</p> <p><u>Alumbrado público:</u> Sistema de cableado aéreo o subterráneo, aéreo y subterráneo, etc.; postes de madera, concreto, metálico sencillo, metálico elemental: tipos de luminarias: lámparas incandescentes, fluorescentes, vapor de mercurio, vapor de sodio, vapor de yodo, etc.</p> <p><u>Parámetros de vialidades:</u> guarniciones de concreto hidráulico de sección trapezoidal, de concreto hidráulico, etc.</p> <p><u>Banquetas o aceras:</u> Ancho y materiales empleados: sin pavimentos (terracería) o con pavimentos (concreto hidráulico simple, reforzado o asfáltico, cantera natural, piedra bola, piedra laja, elementos prefabricados (adoquín, adocreto), franjas jardinadas, et..</p> <p><u>Vialidades:</u> Clasificación, ancho, sentido, número de carriles, con o sin camellón.</p> <p><u>Pavimentos:</u> Concreto hidráulico simple, reforzado o asfáltico, piedra bola, piedra laja, cantera, adoquín, adocreto, terracería simple o sin pavimentación y terracería con un riego de impregnación. <u>Red telefónica:</u> Aérea o subterránea.</p> <p><u>Gas natural:</u> Red de tanque estacionario local o de suministro directo por medio de redes subterráneas.</p> <p><u>Recolección de desechos sólidos:</u> Medio de recolección y periodicidad con que se lleva a cabo la recolección de desechos orgánicos e inorgánicos. <u>Vigilancia:</u> Puede ser privada o pública, con o sin accesos controlados, con personal a pie, equipo motorizado, montada, etc.</p> <p><u>Transporte:</u> Metropolitano, tren ligero, metrobús, trolebús, pesero, taxi, bici taxi, etc..</p>
<p>Equipamiento urbano</p>	<p>Es el conjunto de edificaciones , elementos funcionales, técnicas y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, donde se proporcionan servicios de bienestar social y apoyo a las actividades económica, social, cultural y recreativa, por medio de centros comerciales, mercados, templos religiosos, centros educativos, plazas cívicas, parques y jardines, deportivos gasolineras, hospitales, nomenclatura de calles y señalizaciones, entre algunos.</p>

III. TERRENO

<p>Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación</p>	<p>Se incluye desde el nombre del tramo de vialidad en la cual se ubica el inmueble hasta la orientación correspondiente de la acera en la que se localiza el número oficial, frente o acceso principal, de acuerdo con la visita de inspección al inmueble, levantamiento, escritura o documento que permita establecer la orientación correcta. Lo anterior se complementa midiendo la distancia a la esquina más próxima.</p> <p>En el caso de que el predio cuente con más de un frente a dos o más vialidades, es decir, que se ubique en esquina, sea cabecera de manzana o manzana incompleta, se relacionan los nombres de todas las calles y orientaciones.</p>
<p>Croquis de localización</p>	<p>Ya sea croquis o plano con norte geográfico, debe contener al inmueble sujeto, puede ser dibujado o transferido de fuente magnética, donde se pueda apreciar: el tramo de la vialidad o vialidades de la calle o manzana donde se ubica el bien inmueble, incluyendo las vialidades transversales y/o diagonales limitantes; así mismo, las vías de acceso y el equipamiento urbano próximos al inmueble.</p>
<p>Medidas y colindancias</p>	<p>Corresponden a las descritas en la escritura o documento equivalente que permita conocer la superficie, dimensiones lineales y orientaciones de cada uno de los linderos o límites del predio objeto del avalúo. Cualquiera que sea la fuente de información, esta debe incluir: nombre de la fuente, número de instrumento, documento u oficio, fecha de elaboración, nombre del funcionario o área y entidad federativa en que se emite. Tratándose de escrituras públicas, incluyen: el número de la escritura, fecha, nombre del notario y el número y entidad federativa en que dicha notaría se encuentra. La captura de los datos debe ser textual, aunque presenten omisiones y errores ortográficos. En el rubro de notas, se incluyen las observaciones que se estimen pertinentes para corregir o aclarar puntos relevantes. En bienes inmuebles sujetos a propiedad privada colectiva, se consignan por separado las medidas y colindancias del terreno y de las áreas privativas.</p>
<p>Superficies del terreno</p>	<p>Corresponden al área que posee todo el terreno, tanto para propiedades en régimen individual como en régimen colectivo, de acuerdo que sirvió de referencia para conocer dicha superficie. Cuando existan diferencias significativas entre medidas y/o superficies asentadas en la escritura pública y las obtenidas por medición directa, planos o algún documento expedido por autoridad competente, en el Capítulo de Consideraciones Previas al Avalúo se asienta el área que se utilice en el cálculo de valores, y se fundamenta la razón de su uso.</p>
<p>Indiviso (en su caso)</p>	<p>En bienes inmuebles de régimen privado colectivo se utiliza el porcentaje de indiviso correspondiente; dato que se obtiene principalmente de las escrituras públicas de la propiedad y refleja el valor nominal que le corresponda a la unidad condominal, en relación con el valor nominal de todo el condominio (cuando dicho indiviso ha sido estimado en función de valores nominales).</p>

Características orográficas	Son los accidentes topográficos del terreno por muy insignificantes que se parezcan, puede ser plano o presentar pendientes (ascendentes o descendentes), oquedades, depresiones o promontorios. La configuración puede ser regular (rectángulo o cuadrado) o irregular (cualquier otra forma geométrica).
Características panorámicas	Son todas aquellas características peculiares inmediatas, las cuales influyan en el valor del inmueble; entre algunas, cabe mencionar las siguientes: frente a la playa, vista al mar, zonas jardinadas o arboladas, paisaje urbano, dobles niveles, cementerios, plantas de transferencia de desechos sólidos, canal de aguas negras, basureros, irregularidades topográficas y zonas de tolerancia.
Densidad habitacional	Es el número de habitantes por hectárea que se obtiene de la reglamentación urbana que expide la autoridad competente o, en su defecto, de la observación y experiencia del valuador.
Intensidad de construcción	Es la superficie de construcción que puede edificarse en el terreno, la que se obtiene del producto del coeficiente de uso del suelo y de la superficie del terreno, lo que está establecido por el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente, o en su caso, de la observación de campo y experiencia del valuador.
Servidumbres y/o restricciones	Son los gravámenes o servidumbres legales existentes en el bien inmueble y que por derecho benefician a otro; así como, las posibles restricciones de uso que las leyes y reglamentos imponen a aquél, según fuente documental o norma jurídica aplicable.

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

Uso actual	Corresponde a la descripción del inmueble con el uso actual que tiene, la cual debe ser lógica y ordenada que permita conocer la distribución de las dependencias o espacios por niveles. En bienes inmuebles con régimen privado colectivo, se hace la descripción general de la edificación o conjunto de construcciones a la que pertenece la unidad condominal que se valía, y a continuación, se hace la descripción detallada de esta última, en los términos señalados en el párrafo anterior.
Tipo de construcción	Si de la inspección realizada al inmueble por valuar, existen diferentes tipos de construcciones, si y solo si existen diferencias objetivas entre la edad consumida, usos, espacios, características estructurales, instalaciones, acabados y estado de conservación.
Calidad y clasificación de las construcciones	Si de la inspección realizada al inmueble por valuar, existen diferentes tipos de construcciones, si y solo si existen diferencias objetivas entre la edad consumida, usos, espacios, características estructurales, instalaciones, acabados y estado de conservación.

Número de niveles	Corresponde al total de niveles que posee una edificación, contabilizados a partir del nivel de banqueta o, en su caso, a partir del nivel más profundo, si el desplante de la edificación tiene cota negativa respecto a esa misma referencia . Cuando se valúen unidades aisladas de un edificio, se menciona el total de niveles observados y contabilizados en todo el edificio, complementándose la descripción con el número de niveles correspondientes a la unidad valuada.
Edad aproximada de la construcción	Asentar la edad cronológica de las construcciones con base en fuentes documentales o, en su caso, la edad aparente estimada a juicio o experiencia del valuador.
Vida útil normal	Es el tiempo total estimado en que las construcciones estarán en condiciones normales de uso y servicio, ante un escenario de mantenimiento constante o cíclico.
Vida útil remanente	Se consiga la diferencia entre la vida útil normal (de cada uno de los diferentes tipos establecidos) y la edad cronológica y/o aparente
Estado de conservación	Corresponde a las condiciones físicas en que se encuentran espacios, estructura, instalaciones y acabados de las construcciones, resultado del mantenimiento preventivo o correctivo aplicado a las mismas. La clasificación del estado de conservación puede ser: ruinoso, malo, regular y bueno; así mismo se deben relacionar aquellas anomalías relevantes existentes, tales como: presencia de humedades, desprendimiento de acabados , agrietamiento en muros o estructura, asentamientos diferenciales, desplomes, etc.
Calidad del proyecto	Es la descripción de las edificaciones en función de si se utilizaron planos arquitectónicos y estructurales autorizados o no, o si se utilizó el sistema de autoconstrucción, hay obsolescencias funcionales y/o económicas, calificando si el proyecto es muy bueno, bueno o regular.
Unidades rentables o susceptibles de rentarse	Corresponde a las unidades susceptibles de generar productos, agrupándolas según su uso o, en su caso, indicar si integra una sola unidad mínima indivisible.

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A. OBRA NEGRA

Cimentación	A juicio y experiencia del valuador, la cimentación probable o cierta del inmueble en estudio, según sistema de autoconstrucción o planos autorizados, respectivamente. El tipo de cimentación seleccionada y los materiales utilizados en su construcción, dependen de las cargas que transmite el inmueble y de la capacidad admisible del suelo.
Estructura	Corresponde al tipo de elementos estructurales que fueron diseñados y construidos para resistir demandas permanentes (carga muerta, empujes, etc.), variables (carga viva, asentamientos diferenciales, intemperismo, etc.) y accidentales (sismo, viento, etc.), con el propósito de garantizar entre otros aspectos, la estabilidad estructural de la edificación. Además las propiedades mecánicas y arquitectónicas de los materiales dependen del uso para el que fue diseñado el inmueble en estudio.

Muros	Corresponden a las características de los elementos arquitectónicos (muros divisorios) y estructurales (muros de carga) que se construyen normalmente de forma vertical para delimitar espacios o para desempeñar una función estructural; El uso de los materiales depende de su función arquitectónica o estructural.
Entrepisos	Corresponde al tipo de elementos constructivos que, además de cumplir una función estructural, permiten para las edificaciones con desarrollo vertical, el uso por niveles: conformando el sistema de entepiso. Dependiendo del tipo de sustentación y materiales utilizados, pueden ser: losa plana, maciza, aligerada, reticular, prefabricada, así como el tamaño de los claros, referido al claro corto de los tableros. Una clasificación de claros puede ser la siguiente: menor, hasta 3.50 m; medio entre 3.50 y 5.00 m; y mayor, mas de 5.00 m.
Techos	Corresponde al sistema de entepiso a nivel de techo que además de cumplir con una función estructural, también tiene una función arquitectónica, o sea, la de proteger del intemperismo, al igual que en los entrepisos inferiores, es muy importante los materiales con que fueron construidos, longitud del claro corto y pendiente. Los techos pueden ser permanentes o provisionales, lo que depende de su funcionalidad arquitectónica y en consecuencia de los materiales de que están elaborados, debido a que están directamente expuestos al intemperismo. Las características generales de un techo son entre algunas, la de ser durable, aislante, impermeable, lo que se logra con la elección adecuada de los tipos y cantidades de material que se emplean en su construcción.
Azoteas	Incluye los elementos constructivos que protegen el techo de humedades y filtraciones producidas por precipitaciones pluviales, mediante algún sistema de impermeabilización, pendientes naturales o forjadas con rellenos. Los sistemas de impermeabilización pueden ser: asfálticos con o sin membrana de refuerzo, acrílicos, películas y láminas impermeables, líquidos, resinas, base jabón alumbre y agua, enladrillados, etc.
Bardas	Son los muros perimetrales que limitan el terreno, los cuales no son parte de los cuerpos principales de construcción; incluyen: materiales y refuerzos estructurales, espesor, altura, tipo de acabado (aparente, aplanado y pintura, etc.), remates o detalles que incidan en el valor.

B. REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

Aplanados	Son los materiales colocados sobre los elementos verticales interiores y exteriores (muros y columnas)
Plafones	Son los materiales colocados en los planos inferiores de los entrepisos o techos y marquesinas, pueden ser especiales o aparentes
Lambrines	Son materiales diferentes a los aplanados colocados sobre los muros que cumplen funciones específicas de tipo estético y de protección. Dichos recubrimientos tienen su mayor aplicación en los muros que definen áreas húmedas de madera, éstos corresponden al rubro "carpintería".

IMPORTANCIA DEL AVALÚO EN EL PROCESO JUDICIAL EN EL DISTRITO FEDERAL

VALUACIÓN INMOBILIARIA

Pisos	Son acabados colocados sobre superficies horizontales o con pendientes, conformadas de acuerdo con los elementos estructurales existentes y que definen espacios para usos específicos y de tránsito de personas. El tipo de piso utilizado incluye: material, calidad, colocación, dimensiones y ubicación por dependencias. Las alfombras y pisos de madera corresponden al rubro de "recubrimientos especiales".
Zoclos	Son materiales habilitados en la parte inferior de los elementos verticales y su intersección o unión con el piso.
Escalera	Este rubro corresponde a elementos estructurales y arquitectónicos que, mediante una serie de escalones, gradas y accesorios, permiten de forma permanente el libre tránsito a los diferentes niveles existentes en las edificaciones. Son importantes: el material de la rampa o el de las alfaridas sobre las cuales se habilitaron los escalones; el material utilizado en la terminación de la escalera, su calidad y acabado; dimensiones de huella y peralte. De acuerdo a su uso y ubicación pueden ser principales y/o de servicio, interiores y/o exteriores, respectivamente.
Pintura	Se utiliza en herrería, muros, fachadas, etc., con fines de protección y/o decorativo.
Recubrimientos especiales	Los recubrimientos especiales y de ornato dependen del material utilizado, su calidad, ubicación por dependencias, origen y marca, siempre que aquéllos incidan significativamente en el valor del inmueble.

C. CARPINTERÍA

	Corresponde al tipo de material y calidad de los elementos fabricados con madera (puertas, guardarropa, lambrines, pisos, etc.) que asociada con otros materiales en sus diversas formas y calidades, se elaboran con fines constructivos y/o estéticos..
--	---

D. INSTALACIONES HIDRAÚLICAS Y SANITARIAS

	Corresponde al tipo y calidad de la tubería para alimentación a muebles de baño y cocina, desagües, bajadas de aguas residuales y pluviales, y conexiones con la instalación sanitaria del inmueble, puede ser oculta y/o visible.
Muebles de cocina	Corresponde a los materiales, calidad, dimensiones y marca de los muebles de cocina.
Muebles de baño	Corresponde al tipo, calidad, marca y origen de los muebles, llaves y accesorios de baño; en el caso de lavabos pueden ser comunes, de pedestal, de gabinete o de meseta de determinados materiales.

E. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

	Pueden ser ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, Incluye: tipo de corriente, salidas, tipo de lámparas, accesorios y tableros.
--	--

F. PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS

	Corresponde a los materiales predominantes, dimensiones, calidad, calibre, si es del tipo estructural y la clase de perfiles.
--	---

G. VIDRIERÍA

	Son elementos constructivos de material frágil, transparente, translúcido, con o sin color; se coloca sobre elementos de apoyo con el fin de permitir el paso de luz, proteger y/o separar áreas. Depende el tipo y calidad de vidrios y/o cristales, espesor, así como, de las dependencias donde se coloquen.
--	---

H. CERRAJERÍA

	Son elementos metálicos que se fijan en puertas y ventanas para cerrarlas o abrirlas, ya sea por medio de uno o más pestillos que se hacen accionar con llave u otro elemento de resguardo. Depende del tipo, calidad y marca.
--	--

I. FACHADAS

	Son los materiales y la calidad de los elementos constructivos que definen el aspecto que ofrece el parámetro exterior de la edificación de un bien inmueble, o sea, la ornamentación arquitectónica que da hacia la vía pública, patios, corredores o jardines. Pueden ser aplanados y/o lambrines, incluye: medidas y profusión, así como el tipo de materiales usados en la cancelería y vidriería.
--	--

J. INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

	Cada uno de estos conceptos incluye tipo de materiales, calidad y cantidad. En propiedades bajo régimen privado colectivo pueden ser de uso común y de uso privado. Los valores unitarios y la vida útil normal de estos conceptos son independientes de los utilizados en las construcciones.
Instalaciones especiales	Son aquellas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste. Entre algunas cabe mencionar las siguientes: elevadores y montacargas, escaleras electromecánicas, equipo de aire acondicionado o aire lavado, sistema hidroneumático, calefacción, subestación eléctrica, pararrayos, equipo contra incendio, cisternas, fosas sépticas, pozos de absorción y plantas de tratamiento, pozos artesianos, aljibes, equipo de bombeo.
Elementos accesorios	Son aquellos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, los cuales se convierten en elementos característicos del inmueble. Entre algunos cabe mencionar los siguientes: caldera, depósito de combustible, espuela de ferrocarril, pantalla de proyección, planta de emergencia, butacas, sistema de aspiración central, bóveda de seguridad, sistema de intercomunicación, equipo de seguridad y circuito cerrado de T.V.
Obras complementarias	Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble. Entre algunas cabe mencionar las siguientes: bardas y celosías, rejas, patios y andadores, marquesinas, pérgolas, jardines, fuentes y espejos de agua, terrazas y balcones, cocinas integrales, riego por aspersión, albercas y chapoteadores, sistema de sonido ambiental.

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Métodos de Valuación	Corresponde a la redacción de los criterios generales, procedimientos y enfoques de valuación utilizados. Cuando excepcionalmente alguno de los tres enfoques no se haya podido desarrollar, este evento se debe justificar y detallar en el avalúo.
Método Físico	Cuando se emplea este método se hace una estimación del valor de un bien inmueble basada en el costo actual de reproducción o reposición como si aquél estuviera nuevo, se le resta cualquier pérdida de valor causada por la depreciación, ya sea por deterioro (edad, uso y/o destrucción) u obsolescencia (externa y/o funcional); por último, se le suma el valor estimado del terreno, resultado del análisis de la investigación de ofertas de terrenos similares.
Método de Capitalización de Rentas	La estimación del valor de un bien inmueble por este método se basa en la relación entre el porcentaje de rendimiento que un inversionista o comprador espera o requiere de dicho bien y el ingreso neto que produce el mismo. El proceso considera el análisis de la investigación de operaciones de renta o alquiler, las deducciones y la obtención de una tasa de capitalización.
Método de Mercado	Cuando se utiliza este método se obtiene una estimación del valor de un bien inmueble, comparando el bien que se valúa (sujeto) con ofertas recientes de compraventa (comparables), ya que el valor del inmueble sujeto está relacionado con el valor de los inmuebles comparables, o sea, que representan el rango más probable del valor del sujeto. Mediante el análisis de la investigación u homologación, los ajustes al precio de venta de un bien comparable se hacen sumando el valor de las características presentes en el bien sujeto, pero no en el bien comparable, y restando el valor de las características presentes en el bien comparable con las que no cuenta el sujeto.
Condicionantes del Avalúo	Corresponde a los detalles, suposiciones y circunstancias que hubieran afectado los parámetros del avalúo. También a las condicionantes limitantes que se hubieran tenido para contar con la información necesaria inherente al bien inmueble.

VII. ENFOQUE FÍSICO

	Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de un bien igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa. Toma en cuenta lo siguiente:
	Terreno: considerar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios. El valor utilizado debe estar sustentado por una investigación de mercado de ofertas de ventas de terrenos comparables.

	En el supuesto de que el mejor uso del terreno sea el de desarrollo inmobiliario o en caso de que no existan comparables en el mercado, se puede aplicar el método residual, tomando en consideración el uso de suelo, el diseño estructural, las condiciones de financiamiento y la aceptación en el mercado.
	Construcciones: estimación del valor de reposición o de reproducción de las construcciones para cada tipo de construcción apreciado, tomando en cuenta sus características físicas y los deméritos (pérdida de valor) por edad, estado de conservación y obsolescencias.
	Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias: estimación del valor de reposición o reproducción de éstas, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas y deméritos por edad, estado de conservación y obsolescencias.
	El enfoque físico refleja los principios Económicos del valor de: Sustitución, de homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación.

VIII. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

	Este enfoque estima el valor presente de los beneficios futuros derivados del bien inmueble. Debe incluir los criterios o alternativas empleados, además de considerar debidamente, fundamentada y soportada, la tasa de capitalización utilizada, la renta (real o estimada) y las deducciones. La estimación de la renta debe hacerse en forma unitaria para cada tipo de construcción apreciado o, en caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado por la renta real o por investigación de mercado de ofertas de rentas de bienes comparables.
	El enfoque de ingresos incorpora los conceptos contenidos en los principios Económicos del valor de: Anticipación, de la Oferta y la Demanda, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación, de Competencia y de Mayor y Mejor Uso.

IX. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

	Este enfoque supone que un comprador informado no pagará por un bien inmueble más del precio de compra de otro bien similar. El desarrollo analítico para obtener el valor comparativo o de mercado, resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado de bienes similares (comparables), homologados por sus principales características físicas y de uso.
	El enfoque comparativo de mercado incorpora los conceptos contenidos en los principios Económicos del valor de: Sustitución, de la Oferta y la Demanda, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación, de Competencia y de Mayor y Mejor Uso.

X. RESUMEN

	Los valores obtenidos de cada uno de los enfoques de valuación se relaciona de la siguiente manera: Valor Físico o Directo Valor de Capitalización de Rentas Valor de Mercado
--	---

XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

	Se relacionan circunstancias, factores o condiciones particulares que hubieran influido significativamente en la conclusión. Se argumentan y fundamentan objetivamente, las razones que llevaron a la estimación del tipo de valor concluido sin perder de vista el propósito del avalúo. Se deben incluir declaraciones sobre hechos o circunstancias que, a juicio del valuador, contribuyan al mejor uso del avalúo.
--	---

XII. CONCLUSIÓN

	El valor concluido se indica en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de su estimación. El importe del valor concluido siempre se expresará en moneda nacional.
--	--

XIII. VALOR REFERIDO

	Cuando sea el caso y a requerimiento expreso del solicitante.
--	---

ANEXOS

Análisis el Mercado del Suelo	Análisis de homologación de las ofertas de terrenos en venta encontrados en la zona. Los datos de mercado obtenidos deben tener la mayor información posible en cuanto a características físicas, de ubicación, de uso de suelo y restricciones. Es recomendable hacer el análisis de homologación con valores unitarios. Relacionar, describir y explicar los conceptos que dan origen a los factores de homologación empleados.
-------------------------------	--

Análisis del Mercado de Construcciones en Venta y Renta	Siempre se formula un análisis de homologación de las ofertas de construcciones en venta y renta, encontradas en la zona. La oferta inmobiliaria debe ser de inmuebles iguales o similares al que se valúa. Los datos de mercado obtenidos deben tener la mayor información posible en cuanto a características físicas, de ubicación, de uso del suelo y restricciones. Es recomendable hacer el análisis de homologación con valores unitarios. Se deben definir y explicar los conceptos que dan a origen a los factores de homologación empleados.
Memoria Fotográfica	Al avalúo se le incorpora un anexo fotográfico de interiores y exteriores del inmueble, donde se destaquen las características más comunes y/o notables del inmueble, fachadas, etc.

5.4 La Normatividad Ética de la actividad valuatoria

La valuación es una actividad profesional que se realiza para cualquiera de los siguientes propósitos:

- ✓ Determinación del valor de Mercado de la propiedad (Investigación, comparación y ponderación).
- ✓ Determinación del valor de reposición
 - Producir el valor de un bien, analizando los elementos que la componen.
 - Reposición de un bien existente mediante la compra de un bien equivalente
 - Reproducción de un bien existente a través de la compra o creación de un bien idéntico
- ✓ Determinar el potencial de productividad de los bienes
- ✓ Determinar los factores o características que contribuyen al valor (Méritos y Deméritos).

CON EL FIN DE QUE LA PRÁCTICA DE LA VALUACIÓN SEA DESARROLLADA DE UNA MANERA ÉTICA Y PROFESIONAL, ALGUNOS GREMIOS SE HAN OCUPADO EN ESTA TAREA, UNO DE ELLOS ES LA COMISIÓN NACIONAL DE INGENIEROS INDUSTRIALES (CONAI), Y HAN ESTABLECIDO UN CÓDIGO DE ÉTICA Y PRINCIPIOS QUE REGULAN EL EJERCICIO DE LA VALUACIÓN, Y ES EL SIGUIENTE:

DEBERES Y OBLIGACIONES PRIMORDIALES DEL VALUADOR

- a. Obligación del Valuador; Es obligación del Valuador determinar, describir y definir la expresión de valor adecuada. Toda vez que existen diferentes expresiones de valor, cada una de las cuales tiene validez en la conclusión final dependiendo del trabajo de valuación solicitado, es obligación del Valuador establecer cuál de éstas es la adecuada

al caso particular. Al cumplir con esta obligación, el Valuador puede considerar las instrucciones de su cliente a puede buscar asesoría legal o profesional, pero la selección de la expresión correcta de valor es responsabilidad única del Valuador. Es también su obligación explicar y describir claramente el significado de la expresión de valor específico que el ha determinado con el propósito de obviar un mal entendido y así evitar la aplicación equívoca, incorrecta o mala, ya sea en forma deliberada o no deliberada.

- b. Es obligación del Valuador determinar los resultados numéricos adecuados aplicables con el grado de exactitud que exige el propósito mismo de la valuación.
- c. Es obligación del Valuador evitar dar un resultado numérico falso.
- d. Obligación del Valuador de ejercer de manera Ética; Para poder cumplir con sus obligaciones, el Valuador debe ser competente en su campo de ejercicio, esto se logra por medio del estudio, la práctica y la experiencia.
- e. Carácter profesional del ejercicio de la valuación; Los miembros de los Institutos están asociados en una actividad profesional. Una profesión está basada en un conjunto organizado de conocimientos específicos que no poseen los novatos. El conocimiento es de tal carácter que requiere un alto grado de capacitación y una inversión considerable de tiempo y esfuerzo para adquirir y poderse aplicar. El cliente, debido a que no tiene el conocimiento especializado necesario, deposita toda su confianza en el Valuador y confía en que aplique sus conocimientos y habilidades profesionales hasta el punto que sea necesario, para lograr los objetivos del trabajo. Los miembros de los Institutos reconocen esta responsabilidad hacia el cliente y para con la sociedad.
- f. Responsabilidad del Valuador con terceros; Frecuentemente el avalúo pasa de manos del cliente a terceras personas para su uso. Estas terceras personas pueden o no reconocer al Valuador, pero independientemente de ello tienen tanto derecho a confiar en la validez y objetividad de las conclusiones del Valuador, como lo tiene el cliente. Los miembros de los Institutos reconocen su responsabilidad ante estas personas que, además de su cliente, utilizan los resultados obtenidos en el avalúo.
- g. Relación del Valuador con la Sociedad; debido a que el bienestar del público en general frecuentemente se involucra en la ejecución de asignaciones de valuación, el Valuador tiene una obligación y responsabilidad hacia el público en general, que invalida y suprime su obligación hacia su cliente.

OBLIGACIONES DEL VALUADOR HACIA SU CLIENTE

- a. Obligación del Valuador hacia su cliente; la principal obligación del Valuador hacia su cliente es entregar un trabajo completo, sin error y oportunamente, con resultados independientes de los deseos del cliente, de otras personas, organismos o instituciones públicas o privadas.
- b. Carácter confidencial de una Valuación; El hecho de que un Valuador sea contratado para hacer una valuación de un asunto confidencial. En algunos casos, el simple hecho de que un Valuador sea contratado, puede constituir información que el cliente, sea un ciudadano particular o una Institución de Crédito prefiere, por razones válidas,

mantener en secreto. El conocimiento por terceras personas de que un valuador ha sido contratado para llevar a cabo un trabajo específico puede dificultar la operación. Consecuentemente no es apropiado de parte del Valuador revelar su asignación, a menos que el cliente lo apruebe o que el Valuador se vea obligado, por Ley a revelar el hecho de que ha sido contratado. No es correcto que el Valuador revele a terceras personas la cantidad a que ha llegado en su conclusión de valor de un bien sin el permiso de su cliente, a menos que esta obligación la imponga la Ley. En ausencia de acuerdo en contrario, el contenido de un informe de Valuación es propiedad del cliente y éticamente no puede ser publicado, en ninguna forma identificable, sin su aprobación.

- c. Obligación del Valuador de ofrecer servicios competentes; Es incorrecto que un Valuador acepte un trabajo que involucre la valuación de un bien para cuya valuación no está calificado; a menos que se asocie o consulte con otro Valuador que esté debidamente calificado para valorar el tipo de bienes, debiendo informar al cliente con antelación. Como consecuencia de lo antes expuesto la Asociación declara contrario a la ética, el que el Valuador pretenda poseer conocimientos profesionales que no tenga.
- d. Obligación del Valuador en relación a causas contenciosas; Cuando un Valuador es contratado por una de las partes en un litigio, se considera práctica contraria a la ética que el Valuador, en su avalúo, suprima u oculte cualquier hecho, dato u opinión que sea adverso a la causa de su cliente; o que se destaque o haga resaltar cualesquier hecho, dato u opiniones que sean favorables a la posición de su cliente; o que en cualquier otra forma asuma actitud parcial. El Valuador tiene la obligación de presentar los datos, el análisis y el valor sin importar el efecto que dicha presentación tenga sobre la causa de su cliente.
- e. Obligación del Valuador relativas a prestar servicios a más de un cliente en el mismo asunto; cuando dos o más clientes potenciales buscan los servicios de un Valuador con respecto a la misma propiedad o a la misma causa legal, el Valuador no puede servir apropiadamente a más de uno, excepto en el caso en que todas las partes estén esteradas y de acuerdo.
- f. Acuerdos y Contratos para servicios de Valuación; Es buena práctica llegar a un contrato escrito o al menos un acuerdo verbal claro, entre el valuador y el cliente, especificando los objetivos y el propósito del trabajo, tiempo en que se entregará el informe y el monto de los honorarios.

OBLIGACIONES DEL VALUADOR PARA CON OTROS VALUADORES Y HACIA SU INSTITUTO

- a. Protección de la reputación profesional de otros Valuadores; El Valuador tiene la obligación de proteger la reputación profesional de todos los Valuadores (de cualquier Institución), que trabajen conforme a los “Principios que regula el ejercicio de la Valuación”. La Asociación declara que es contrario a la ética el que un Valuador perjudique o trate de perjudicar a través de declaraciones falsas, tendenciosas o por insinuaciones, la reputación profesional de cualquier Valuador.
- b. Competencia contraria a la Ética; La Asociación declara que se considera conducta contraria a la ética el que un Valuador disminuya los honorarios que ha cotizado a un cliente, para un servicio específico de valuación, con el propósito de desplazar a otro,

cuando él se ha enterado de la cotización del mismo. Intentar desplazar a otro Valuador, después que éste ha sido contratado (verbal o formalmente), para un servicio específico de la valuación.

- c. Obligaciones del Valuador con relación a las acciones del I.M.V ; Un miembro del Instituto Mexicano de Valuación, teniendo conocimiento de un acto cometido por otro miembro, que en su opinión constituye una violación a los principios éticos, tiene la obligación de reportar el caso por escrito, con su nombre y firma y en sobre cerrado, a la comisión de Honor y Justicia del Instituto. Es obligación de todo Valuador cooperar con el I.M.V., con la Junta de Honor y Justicia y con la Mesa Directiva en todos los asuntos, incluyendo la investigación, censura, disciplina o la expulsión de miembros que hayan sido acusados de violación a los “Principios que Regulan el Ejercicio de la Valuación y el Código de Ética de la asociación”.
- d. Área Geográfica; Todo Valuador se obliga a circunscribir el desarrollo de su trabajo profesional a los límites del área geográfica asignada al Instituto de que forma parte, sin menoscabo de que, cuando ello se requiera, podrá asociarse con Valuadores de otros institutos para la realización de trabajos conjuntos en áreas o zonas geográficas diversas a la de su circunscripción.
- e. Obligaciones del Valuador Respecto a Cumplir y Respetar el Estatuto de la Asociación y el particular de su Instituto; Es obligación del Valuador cumplir y hacer cumplir las disposiciones del Estatuto de la Asociación y las del Estatuto del Instituto Mexicano de Valuación al que está afiliado.

PRACTICA CONTRARIA A LA ETICA Y EJERICICIO NO PROFESIONAL DE LA VALUACIÓN

Los principios que regulan el ejercicio antes presentados, se refieren al objeto primordial de una valuación que es determinar el resultado numérico adecuado al grado de exactitud que las circunstancias permitan o requieran; mientras que los principios presentados en esta sección se refieren al establecimiento y mantenimiento de la confianza de los clientes y de terceros que están interesados en la validez del resultado de la valuación. Es por esto que la Asociación declarará ciertas prácticas contrarias a la ética e indicativas de ejercicio no profesional.

- a. Honorarios Condicionados o dependientes; Si un valuador aceptara un trabajo para el cual el monto de sus honorarios dependiera de la cuantía de la adjudicación en un convenio inmobiliario o en una causa judicial en donde se empleen sus servicios o dependa de la cantidad de reducciones de impuestos obtenida por un cliente en donde se utilizan sus servicios ó se sujete a la consumación de una venta ó el financiamiento de una operación inmobiliaria en conexión con los cuales se utilizaron sus servicios ó está condicionado a la obtención de un resultado o conclusión especificada por su cliente; entonces, cualquier persona que considerase la posibilidad de utilizar el resultado del trabajo del Valuador bien podría sospechar que los resultados son tendenciosos y para beneficio propio y por lo tanto inválidos. Tal sospecha obraría en contra del establecimiento y mantenimiento de la credibilidad y confianza en los resultados valuatorios en general; por tanto, la Asociación declarara que contratar por o aceptar ese tipo de honorarios condicionados o dependientes de un resultado es contrario a la ética y constituye una forma de ejercicio no profesional. Todo Valuador

se obliga a no alterar los resultados obtenidos mediante la aplicación de métodos y procedimientos considerados como buena práctica de la valuación, para obtener mayores honorarios. La Asociación declara que no es ético y constituye una forma de ejercicio no profesional el que un Valuador: 1) altere los resultados numéricos de un trabajo de valuación; 2) Pague o acepte conceder, a fin de obtener un trabajo valuatorio, cualquier tipo de comisión, reembolso, división de comisión de corretaje o cualquiera que se les asimile; 3) compita o concurse por un trabajo o comisión de avalúo sobre la base de postura en subasta cuando el monto de los honorarios sea la única base para que la contratación; sin embargo esta última restricción no debe interpretarse como impedimento para la entrega de propuestas para la prestación de servicios.

- b. Responsabilidades respecto a las Firmas en los informes Valuatorios; El que utiliza un informe de valuación, antes de depositar confianza en las conclusiones incluidas en él, tiene el derecho a presumir que la persona que firma el informe es responsable de las conclusiones, sea porque ejecutó personalmente el trabajo ó porque dicho trabajo fue hecho bajo su supervisión. En los casos en que dos ó más Valuadores son contratados para elaborar un avalúo de manera conjunta, el solicitante puede suponer que si todos firman el informe, todos son, mancomunadas, solidaria, colectiva e individualmente responsables de la validez de todas las conclusiones incluidas; y si no todos firman, el solicitante tiene derecho a conocer cualesquiera opiniones disidentes. Cuando dos o más Valuadores son contratados para valorar individualmente la misma propiedad, el cliente tiene derecho a esperar recibir opiniones independientes y a usarlas como forma de cotejo entre los diversos informes. Para poner en práctica estos principios la Asociación, declara que constituye comportamiento contrario a la ética:

1) engañar en cuanto a quien realizó la valuación, añadiendo la firma de cualquier persona que, ni hizo el trabajo personalmente, ni tuvo a su cargo la supervisión del mismo.

2) en caso de informes colectivos, omitir cualesquiera firmas u opiniones disidentes.

3) en el caso de que dos o mas Valuadores hayan intervenido conjuntamente en un trabajo valuatorio, el que alguno de ellos, emitan informes valuatorios separados.

4) en el caso de que dos o mas Valuadores han sido contratados por un mismo cliente para hacer avalúos independientes del mismo bien, el que colaboren entre si o el que usen el producto y la información de las pesquisa o los resultados numéricos de él o los otros. Un despacho o empresa de Valuadores puede usar el nombre de la sociedad con la firma del responsable. Pero la persona que hizo la valuación debe firmar y se debe incluir en el informe el nombre de la persona que llevó a cabo el trabajo.

- c. Opiniones No Ponderadas e Informes Preliminares; si un Valuador emite una opinión de valor de un bien sin haber investigado y analizado todos los factores que influyen, tal opinión, excepto por coincidencia extraordinaria, será errónea. Emitir tales opiniones improvisadas tiende a disminuir la importancia de la inspección, investigación y análisis en el procedimiento valuatorio y reduce la confianza con que se reciben los resultados del buen ejercicio de la valuación, por eso la asociación declara: que emitir opiniones irreflexivas y sin fundamento constituye un acto no profesional.

Si un Valuador prepara un informe preliminar, sin señalarlo como tal y estipular que las cifras incluidas podrán estar sujetas a modificación cuando se complete el informe final, existe la posibilidad de que el usuario del informe, estando bajo la impresión de que el informe es final, de a las cifras un grado de exactitud y confiabilidad que éstas no poseen. Los resultados de ésta confianza errónea pueden ser negativos para la reputación de los Valuadores Profesionales en general, así como para la del Valuador involucrado. Para eliminar esta posibilidad, la Asociación declara que omitir una declaración limitante apropiada y calificadora en un informe preliminar es práctica no profesional en la valuación.

- d. Publicidad y Procuración del Servicio Profesional; los anuncios auto laudatorios y la procuración de contratos o comisiones valuatorias mediante el uso de pretensiones falsas, inexactas o desorientadoras, son prácticas que la Asociación considera totalmente negativas al establecimiento y mantenimiento de la confianza pública en los resultados de los trabajos de valuación. La Asociación declara que tales prácticas de un Valuador constituye conducta contraria a la ética y al recto ejercicio profesional.
- e. Causas para Acción Disciplinaria por un I.M.V.(integrante del Instituto Mexicano de la Valuación); la acción disciplinaria en contra de los miembros el I.M.V., se toma en caso de violaciones al Estatuto y reglamentos de la Asociación, a este Código de ética y principios que regulan el Ejercicio de la Valuación y al Estatuto, reglamentos y demás disposiciones normativas de aplicación general del propio Instituto. Tales acciones están bajo la jurisdicción de la Comisión de Honor y Justicia del Instituto. Las violaciones caen bajo cuatro categorías, a saber:
 - 1) no apearse a las normas del correcto ejercicio profesional de la valuación.
 - 2) incumplimiento de las obligaciones y responsabilidades.
 - 3) conducta no profesional
 - 4) conducta contraria a la ética.

Después de la debida y adecuada investigación, el I.M.V., puede actuar en forma mediante la emisión de alguna sugerencia o censura y llegar, en caso necesario, a la suspensión o expulsión del asociado. En este caso aquel está obligado a entregar toda prueba de su asociación y a desistir de toda y cualquier referencia a dicha asociación. Después de su terminación.

Como pudimos ver el poder judicial es parte esencial de nuestro gobierno, ya que es un órgano de control que asegura la supremacía de la Constitución, este poder lleva a cabo su tarea apoyado del Tribunal Superior de Justicia en el D.F., y del Consejo de la Judicatura, encargados de impartir justicia por medio de los Magistrados y Jueces, y es ante estos es en donde se presentan los dictámenes que presentamos los Peritos Valuadores encargados, siguiendo puntualmente la normatividad y el código de ética profesional.

CAPITULO 6

EL AVALUO EN EL PROCESO JUDICIAL. EL PERITAJE

6.1 Conceptos básicos

PERITO

Es la persona versada en una ciencia, arte u oficio, cuyos servicios son utilizados por el juez para que lo ilustre en el esclarecimiento de un hecho que requiere de conocimientos especiales científicos o técnicos.

PERITAJE:

Es el examen y estudio que realiza el perito sobre el problema encomendado para luego entregar su informe o dictamen pericial con sujeción a lo dispuesto por la ley.

LA PRUEBA PERICIAL

Es la que surge del dictamen de los peritos, que son personas llamadas a informar ante el juez o tribunal, por razón de sus conocimientos especiales y siempre que sea necesario tal dictamen científico, técnico o práctico sobre hechos litigiosos.

6.2 Los aspectos más importantes de la prueba pericial son:

1.- La Procedencia.-

Procede cuando para conocer o apreciar algún hecho de influencia en el pleito, sean necesarios o convenientes conocimientos científicos, artísticos o prácticos.

2.- La Proposición.-

La parte a quien interesa este medio de pruebas propondrá con claridad y precisión el objeto sobre el cual deba recaer el reconocimiento pericial, y si ha de ser realizado por uno o tres de los peritos. El Juez ya que se trata de asesorarle, resuelve sobre la necesidad, o no, de esta prueba.

3.- El Nombramiento.-

Los peritos tienen que ser nombrados por el Juez o Tribunal, con conocimiento de las partes, a fin de que puedan ser recusados o tachados por causas anteriores o posteriores al nombramiento.

Son causas de tacha a los peritos el parentesco próximo, haber informado anteriormente en contra del recusante el vínculo profesional o de intereses con la otra parte, el interés en el juicio, la enemistad o la amistad manifiesta.

4.- El Diligenciamiento.-

Las partes y sus defensores pueden concurrir al acto de reconocimiento pericial y dirigir a los peritos las observaciones que estimen oportunas. Deben los peritos, cuando sean tres, practicar conjuntamente la diligencia y luego conferenciar a solas entre sí. Concretan su dictamen según la importancia del caso, en forma de declaración; y en el segundo, por informe, que necesita ratificación jurada ante el Juez. El informe verbal es más frecuente y quedará constancia del mismo en el acta.

5.- El Dictamen Pericial.-

Los peritos realizarán el estudio acucioso, riguroso del problema encomendado para producir una explicación consistente. Esa actividad cognoscitiva será condensada en un documento que refleje las secuencias fundamentales del estudio efectuado, los métodos y medios importantes empleados, una exposición razonada y coherente, las conclusiones, fecha y firma.

A ese documento se le conoce generalmente con el nombre de Dictamen Pericial o Informe Pericial.

Si los peritos no concuerdan deberá nombrarse un tercero para dirimir la discordia, quien puede disentir de sus colegas.

Según mi apreciación todo dictamen pericial debe contener:

- a) la descripción de la persona (aplicable en cualquier otro tipo de peritaje distinto al Peritaje en Materia Inmobiliaria, por ejemplo en materia de psicología, criminalística, medicina, etcétera, donde el objeto del Peritaje es una persona física, objeto o cosa (entendido como el Inmueble objeto del Peritaje en Materia Inmobiliaria, materia de esta tesina) materia de examen o estudio, así como, el estado y forma en que se encontraba.
- b) La relación detallada de todas las operaciones practicadas en la pericia y su resultado.
- c) Los medios científicos o técnicos de que se han valido para emitir su dictamen.
- d) Las conclusiones a las que llega el perito.

6.- La Ampliación del Dictamen.-

No es usual que se repita el examen o estudio de lo ya peritado, sin embargo se puede pedir que los Colegios Profesionales, academias, institutos o centros oficiales se pronuncien al respecto e informen por escrito para agregarse al expediente y después oportunamente sea valorado.

7.- La Apreciación y Valoración.-

La prueba pericial tiene que ser apreciada y valorada con un criterio de conciencia, según las reglas de la sana crítica. Los Jueces y tribunales no están obligados a sujetarse al dictamen de los peritos. Es por esto que se dice "El juez es perito de peritos".

6.3 Los peritos en el proceso penal

Los peritos son terceras personas, competentes en una ciencia, arte, industria o cualquier forma de la actividad humana, que dictaminan al juez respecto de alguno de los hechos que se investigan en la causa y se relacionan con su actividad.

Cabe señalar al respecto, que los Peritos de conformidad con el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en relación con el Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal y la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, los peritos son auxiliares de la justicia, competentes en una ciencia, arte, industria o cualquier forma de actividad humana, que dan información fundamentada al juez respecto de alguno de los hechos que se investigan en la causa y que se relacionan con su actividad. Los Peritos son

catalogados como terceros auxiliares del procedimiento judicial. De conformidad con lo dispuesto en los Artículos que a continuación se citan:

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

“ARTICULO 278.- Para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos puede el juzgador valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquiera cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley, ni sean contrarias a la moral.”.

“ARTICULO 353.- Los jueces podrán designar peritos de entre aquéllos autorizados como auxiliares de la administración de justicia...”.

Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal

“ARTICULO 178.- Cuando las opiniones de los peritos discreparen, el juez nombrara un tercero en discordia.

El juez verá la coordinación lógica y científica; la suficiencia de sus motivos y sus razones, y de ahí la importancia de la motivación de la misma, pues si falta, podrá rechazarse la pericia u ordenarse su aclaración.

Aunque parezca formalmente perfecta y bien motivada, el juez, por no estar convencido, podrá refutarla, pero no significa que puede imponer su arbitrariedad o su capricho, no podrá rechazarla simplemente.

Tendrá que argumentar a su vez tener en cuenta el resto de la prueba obtenida, expondrá las razones por las cuales no concuerda con la pericia y la corrección o incorrección de sus argumentos serán a su vez valoradas, como los de pericia, por el superior jurisdiccional

6.4 Garantías de La prueba pericial

Son los siguientes:

1.- Número.- La ley ordena que se nombren dos peritos, es decir que sea colegiado el desahogo de la prueba, es decir con la intervención de un perito para cada una de las partes que interviene en el Procedimiento Judicial (actor y demandado) para garantizar su derecho de ofrecer pruebas y de defenderse en el Procedimiento Judicial. Sin embargo, no en todos los Procedimientos Judiciales o casos acontece el desahogo obligatorio o forzoso de la Prueba Pericial, ya que es facultad de las partes ofrecer dicha Prueba Pericial. Pudiendo el Juez ordenar el desahogo de una Prueba Pericial en Materia de Valuación Inmobiliaria, cuando así lo determine o juzgue conveniente, ordenando el desahogo de la Prueba Pericial en Materia de Valuación Inmobiliaria “para mejor proveer”, es decir, para mejor resolver, cuando determine el Juez que no cuenta con todos los elementos de convicción en el procedimiento judicial a efecto de emitir su Sentencia. Prueba para mejor resolver o proveer, que se encuentra facultado el Juez para ordenar su desahogo, que se encuentra establecida en el Artículo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

“ARTICULO 279.- Los tribunales podrán decretar en todo tiempo sea cual fuere la naturaleza del negocio, la práctica o ampliación de cualquiera diligencia probatoria, siempre que sea conducente para el conocimiento de la verdad sobre los puntos cuestionados. En la práctica de

estas diligencias, el juez obrará como estime procedente para obtener el mejor resultado de ellas, sin lesionar el derecho de las partes oyéndolas y procurando en todo su igualdad.”.

“ARTICULO 353.- Los jueces podrán designar peritos de entre aquéllos autorizados como auxiliares de la administración de justicia o de entre aquéllos propuestos, a solicitud del juez, por colegios, asociaciones o barras de profesionales, artísticas, técnicas o científicas o de las instituciones de educación superior públicas o privadas o las cámaras de industria, comercio, confederaciones de cámaras, o la que corresponda al objeto del peritaje...”.

Así mismo, no en todos los casos el desahogo de la prueba pericial obligatoriamente debe desahogarse con la intervención colegiada de un perito para cada una de las partes (actor y demandado). Ya que, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece los artículos 347 Fracciones VI, VIII y IX, en que casos se podrá desahogar la Prueba Pericial con la emisión de un solo dictamen pericial. A saber, el citado Código, señala que el dictamen pericial se desahogará con la emisión de un solo dictamen, cuando se trate de asuntos en materia familiar, cuando de común acuerdo lo señalen las partes (actor y demandado); cuando alguna de las partes manifieste estar conforme con el dictamen rendido por su contraparte; cuando una de las partes no haya designado perito de su parte; cuando el perito designado no acepte y proteste el cargo conferido; cuando el perito designado no presente durante el término establecido, su dictamen pericial y cuando los si los peritos de ambas partes, no rinden su dictamen dentro del término concedido, el juez designará en rebeldía de ambas un perito único.

Perito Único.

ARTICULO 346.- La prueba pericial sólo será admisible cuando se requieran conocimientos especiales de la ciencia, arte, técnica, oficio o industria de que se trate, más no en lo relativo a conocimientos generales que la ley presupone como necesarios en los jueces...

Tratándose de asuntos en materia familiar en los que se requiera el desahogo de una pericial, no le surtirán las reglas del presente capítulo, con excepción de lo dispuesto por el artículo 353 de este código, debiendo el Juez señalar perito único de las listas de Auxiliares de la Administración de Justicia o de institución pública o privada.”.

“ARTICULO 347.- Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento de pruebas, en los siguientes términos:

VI.- La falta de presentación del escrito del perito designado por la oferente de la prueba, donde acepte y proteste el cargo, dará lugar a que se tenga por desierta dicha pericial. Si la contraria no designare perito, o el perito por ésta designado, no presentare el escrito de aceptación y protesta del cargo, dará como consecuencia que se tenga a ésta por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito del oferente.

En el supuesto de que el perito designado por alguna de las partes, que haya aceptado y protestado el cargo conferido, no presente su dictamen pericial en el término concedido, se entenderá que dicha parte acepta aquél que se rinda por el perito de la contraria, y la pericial se desahogará con ese dictamen. Si los peritos de ambas partes, no rinden su dictamen dentro

del término concedido, el juez designará en rebeldía de ambas un perito único, el que rendirá su dictamen dentro del plazo señalado en las fracciones III o IV, según corresponda.

VIII.- Las partes en cualquier momento podrán convenir en la designación de un solo perito para que rinda su dictamen al cual se sujetarán, y

IX.- También las partes en cualquier momento podrán manifestar su conformidad con el dictamen del perito de la contraria y hacer observaciones al mismo, que serán consideradas en la valoración que realice el juez en su sentencia.”.

Perito Tercero en Discordia.

“ARTICULO 347.- Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento de pruebas, en los siguientes términos:

V.- Cuando los peritos de las partes rindan sus dictámenes, y éstos resulten substancialmente contradictorios, se designará al perito tercero en discordia tomando en cuenta lo ordenado por el artículo 349 de este código;...”.

“ARTICULO 349.- Cuando los dictámenes rendidos resulten substancialmente contradictorios de tal modo que el juez considere que no es posible encontrar conclusiones que le aporten elementos de convicción, designará un perito tercero en discordia. A este perito deberá notificársele para que dentro del plazo de tres días, presente escrito en el que acepte el cargo conferido y proteste su fiel y legal desempeño, debiendo anexar el original o copia certificada de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica, oficio o industria para el que se le designa, manifestando, bajo protesta de decir verdad, que tiene la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular; así mismo señalará el monto de sus honorarios, en los términos fijados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, los que deben ser aprobados y autorizados por el juez, y cubiertos por ambas partes en igual proporción.

El perito tercero en discordia deberá rendir su peritaje precisamente en la audiencia de pruebas; o en la fecha en que según las circunstancias del caso señale el Juez y su incumplimiento dará lugar a que el tribunal le imponga como sanción pecuniaria, en favor de las partes, el importe de una cantidad igual a la que cotizó por sus servicios, en los términos fijados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, al aceptar y protestar el cargo. En el mismo acto, el tribunal dictará proveído de ejecución en contra de dicho perito tercero en discordia, además de hacerlo saber al tribunal pleno, y a la asociación, colegio de profesionistas o institución que le hubiere propuesto por así haberlo solicitado el juez, para los efectos correspondientes.

En el supuesto del párrafo anterior, el juez designará otro perito tercero en discordia y, de ser necesario, suspenderá la audiencia para el desahogo de la prueba en cuestión...”.

A fin de que sean dos pareceres y puedan aportar mayores conocimientos en el examen a practicar.

Prueba pericial.

ARTICULO 346.- La prueba pericial sólo será admisible cuando se requieran conocimientos especiales de la ciencia, arte, técnica, oficio o industria de que se trate, más no en lo relativo a conocimientos generales que la ley presupone como necesarios en los jueces, por lo que se desecharán de oficio aquellas periciales que se ofrezcan por las partes para ese tipo de conocimientos, o que se encuentren acreditadas en autos con otras pruebas, o tan sólo se refieran a simples operaciones aritméticas o similares.

Los peritos deben tener título en la ciencia, arte, técnica, oficio o industria a que pertenezca la cuestión sobre la que ha de oírse su parecer, si la ciencia, arte, técnica o industria requieren título para su ejercicio.

Si no lo requirieran o requiriéndolo, no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas a satisfacción del juez, aun cuando no tengan título.

El título de habilitación de corredor público acredita para todos los efectos la calidad de perito valuator.

Tratándose de asuntos en materia familiar en los que se requiera el desahogo de una pericial, no le surtirán las reglas del presente capítulo, con excepción de lo dispuesto por el artículo 353 de este código, debiendo el Juez señalar perito único de las listas de Auxiliares de la Administración de Justicia o de institución pública o privada.

“ARTICULO 347.- Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento de pruebas, en los siguientes términos:

I.- Señalarán con toda precisión la ciencia, arte, técnica, oficio o industria sobre la cual deba practicarse la prueba; los puntos sobre los que versará y las cuestiones que se deben resolver en la pericial, así como la cédula profesional, calidad técnica, artística o industrial del perito que se proponga, nombre, apellidos y domicilio de éste, con la correspondiente relación de tal prueba con los hechos controvertidos;

II.- Si falta cualquiera de los requisitos anteriores, el juez desechará de plano la prueba en cuestión;

III.- En caso de estar debidamente ofrecida, el juez la admitirá, quedando obligadas las partes a que sus peritos, dentro del plazo de tres días, presenten escrito en el que acepten el cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño, debiendo anexar el original o copia certificada de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica o industria para el que se les designa; manifestando, bajo protesta de decir verdad, que conocen los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, así como que tienen la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular, quedando obligados a rendir su dictamen dentro de los diez días siguientes a la fecha en que hayan presentado los escritos de aceptación

y protesta del cargo de perito, salvo que existiera causa bastante por la que tuviera que modificarse la fecha de inicio del plazo originalmente concedido. Sin la exhibición de dichos documentos justificativos de su calidad, no se tendrá por presentado al perito aceptando el cargo, con la correspondiente sanción para las partes;

IV.- Cuando se trate de juicios sumarios, especiales, o cualquier otro tipo de controversia de trámite específicamente singular, las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos dentro de los tres días siguientes al proveído en que se les tenga por designados para que se cumpla con lo ordenado en el párrafo anterior, los cuales quedan obligados, en estos casos, a rendir su dictamen dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que hayan aceptado y protestado el cargo; con la misma salvedad que la que se establece en la fracción anterior;

V.- Cuando los peritos de las partes rindan sus dictámenes, y éstos resulten substancialmente contradictorios, se designará al perito tercero en discordia tomando en cuenta lo ordenado por el artículo 349 de este código;

VI.- La falta de presentación del escrito del perito designado por la oferente de la prueba, donde acepte y proteste el cargo, dará lugar a que se tenga por desierta dicha pericial. Si la contraria no designare perito, o el perito por ésta designado, no presentare el escrito de aceptación y protesta del cargo, dará como consecuencia que se tenga a ésta por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito del oferente.

En el supuesto de que el perito designado por alguna de las partes, que haya aceptado y protestado el cargo conferido, no presente su dictamen pericial en el término concedido, se entenderá que dicha parte acepta aquél que se rinda por el perito de la contraria, y la pericial se desahogará con ese dictamen. Si los peritos de ambas partes, no rinden su dictamen dentro del término concedido, el juez designará en rebeldía de ambas un perito único, el que rendirá su dictamen dentro del plazo señalado en las fracciones III o IV, según corresponda.

En caso de que el perito designado por alguna de las partes que haya aceptado y protestado el cargo conferido no presente su dictamen pericial en el término concedido y previamente se haya establecido que se tuvo a la contraria por conforme con el dictamen que aquél debiese rendir, se declarará desierta la prueba.

En los casos a que se refieren los párrafos anteriores, el juez sancionará a los peritos omisos con multa que no será inferior de quinientos pesos ni superior de tres mil pesos; dicho monto se actualizará en los términos que establece el artículo 62;

VII.- Las partes quedan obligadas a pagar los honorarios de los peritos que hayan nombrado, a excepción de lo que establece el último párrafo del artículo 353, así como a presentarlos cuantas veces sea necesario al juzgado. También quedarán obligadas a presentar el dictamen pericial dentro del plazo señalado;

VIII.- Las partes en cualquier momento podrán convenir en la designación de un solo perito

para que rinda su dictamen al cual se sujetarán, y

IX.- También las partes en cualquier momento podrán manifestar su conformidad con el dictamen del perito de la contraria y hacer observaciones al mismo, que serán consideradas en la valoración que realice el juez en su sentencia.

ARTICULO 348.- El juez, antes de admitir la prueba pericial, dará vista a la contraria por el término de tres días, para que manifieste sobre la pertinencia de tal prueba y para que proponga la ampliación de otros puntos y cuestiones además de los formulados por el oferente, para que los peritos dictaminen, y para que designe perito de su parte, debiendo nombrarlo en la misma ciencia, arte, técnica, oficio o industria, en que la haya propuesto el oferente, así como indicar su cédula profesional o documento que acredite su calidad de perito, requisito sin el cual no se le tendrá por designado, con la sanción correspondiente a que se refiere el primer párrafo de la fracción VI del artículo anterior.

La substitución de perito sólo podrá hacerse dentro del periodo de ofrecimiento de prueba, pero en aquellos casos en que, extinguido ese periodo, quede justificada la causa de la substitución, ésta podrá hacerse hasta antes de la audiencia.

ARTÍCULO 349.- Cuando los dictámenes rendidos resulten substancialmente contradictorios de tal modo que el juez considere que no es posible encontrar conclusiones que le aporten elementos de convicción, designará un perito tercero en discordia. A este perito deberá notificársele para que dentro del plazo de tres días, presente escrito en el que acepte el cargo conferido y proteste su fiel y legal desempeño, debiendo anexar el original o copia certificada de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica, oficio o industria para el que se le designa, manifestando, bajo protesta de decir verdad, que tiene la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular; así mismo señalará el monto de sus honorarios, en los términos fijados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, los que deben ser aprobados y autorizados por el juez, y cubiertos por ambas partes en igual proporción.

El perito tercero en discordia deberá rendir su peritaje precisamente en la audiencia de pruebas; o en la fecha en que según las circunstancias del caso señale el Juez y su incumplimiento dará lugar a que el tribunal le imponga como sanción pecuniaria, en favor de las partes, el importe de una cantidad igual a la que cotizó por sus servicios, en los términos fijados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, al aceptar y protestar el cargo. En el mismo acto, el tribunal dictará proveído de ejecución en contra de dicho perito tercero en discordia, además de hacerlo saber al tribunal pleno, y a la asociación, colegio de profesionistas o institución que le hubiere propuesto por así haberlo solicitado el juez, para los efectos correspondientes.

En el supuesto del párrafo anterior, el juez designará otro perito tercero en discordia y, de ser

necesario, suspenderá la audiencia para el desahogo de la prueba en cuestión.

ARTICULO 350.- Las partes tendrán derecho a interrogar al o a los peritos que hayan rendido su dictamen, y a que el juez ordene su comparecencia en la audiencia de pruebas en la que se lleve a cabo la junta de peritos, donde la parte que la haya solicitado o de todos los colitigantes que la hayan pedido, podrán formular sus interrogatorios.

ARTICULO 351.- El perito que nombre el juez puede ser recusado dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que se notifique la aceptación y protesta del cargo por dicho perito a los litigantes. Son causas de recusación las siguientes:

I.- Ser el perito pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado, de alguna de las partes, sus apoderados, abogados, autorizados o del juez o sus secretarios, o tener parentesco civil con alguna de dichas personas;

II.- Haber emitido sobre el mismo asunto dictamen, a menos de que se haya mandado reponer la prueba pericial;

III.- Haber prestado servicios como perito a alguna de las partes o litigantes, salvo el caso de haber sido tercero en discordia, o ser dependiente, socio, arrendatario o tener negocios de cualquier clase, con alguna de las personas que se indican en la fracción I;

IV.- Tener interés directo o indirecto en el pleito o en otro juicio semejante, o participación en sociedad, establecimiento o empresa con alguna de las personas que se indican en la fracción primera, y

V.- Tener amistad íntima o enemistad manifiesta con alguna de las partes, sus representantes, abogados o con cualquier otra persona de relación familiar cercana a aquéllos.

Propuesta en forma la recusación, el juez mandará se haga saber al perito recusado, para que el perito en el acto de la notificación si ésta se entiende con él, manifieste al notificador si es o no procedente la causa en que aquélla se funde.

Si la reconoce como cierta, el juez lo tendrá por recusado sin más trámites y en el mismo auto nombrará otro perito. Si el recusado no fuere hallado al momento de notificarlo, deberá comparecer en el término de tres días, para manifestar bajo protesta de decir verdad, si es o no procedente la causa en que se funde la recusación.

Si admite ser procedente en la comparecencia o no se presenta en el término señalado, el tribunal sin necesidad de rebeldía, de oficio, lo tendrá por recusado y en el mismo auto designará otro perito.

Cuando el perito niegue la causa de recusación, el juez mandará que comparezcan las partes a su presencia en el día y hora que señale, con las pruebas pertinentes. Las partes y el perito únicamente podrán presentar pruebas en la audiencia que para tal propósito cite el juez, salvo

que tales probanzas sean documentales, mismas que podrán presentarse hasta antes de la audiencia que señale el juez.

No compareciendo la parte recusante a la audiencia, se le tendrá por desistida de la recusación. En caso de inasistencia del perito se le tendrá por recusado y se designará otro. Lo anterior, salvo que las pruebas ofrecidas por la parte recusante o el recusado sean documentales, mismas que podrán presentarse hasta antes de la audiencia que señale el juez.

Si comparecen todas las partes litigantes, el juez las invitará a que se pongan de acuerdo sobre la procedencia de la recusación, y en su caso sobre el nombramiento del perito que haya de reemplazar (SIC) al recusado.

Si no se ponen de acuerdo, el juez admitirá las pruebas que sean procedentes desahogándose en el mismo acto, uniéndose a los autos los documentos e inmediatamente resolverá lo que estime procedente.

En el caso de declarar procedente la recusación, el juez en la misma resolución, hará el nombramiento de otro perito, si las partes no lo designan de común acuerdo.

Del resultado de esta audiencia, se levantará acta, que firmarán los que intervengan.

Cuando se declare fundada alguna causa de recusación a la que se haya opuesto el perito, el tribunal en la misma resolución condenará al recusado a pagar dentro del término de tres días, una sanción pecuniaria equivalente al diez por ciento del importe de los honorarios que se hubieren autorizado, y su importe se entregará a la parte recusante.

Asimismo, se consignarán los hechos al Ministerio Público para efectos de investigación de falsedad en declaraciones judiciales o cualquier otro delito, además de remitir copia de la resolución al Consejo de la Judicatura, para que se apliquen las sanciones que correspondan.

No habrá recurso alguno contra las resoluciones que se dicten en el trámite o la decisión de la recusación.

ARTÍCULO 352.- En caso de ser desechada la recusación, se impondrá al recusante una sanción pecuniaria a favor de su contraparte, siempre que dicha recusación se hubiere promovido de mala fe, la cual no podrá ser inferior de seis mil pesos ni superior a diez mil pesos, cantidad que se actualizará en los términos del artículo 62.

El juez despachará ejecución para el efecto de que se pueda hacer pago al beneficiario.

ARTICULO 353.- Los jueces podrán designar peritos de entre aquéllos autorizados como auxiliares de la administración de justicia o de entre aquéllos propuestos, a solicitud del juez, por colegios, asociaciones o barras de profesionales, artísticas, técnicas o científicas o de las instituciones de educación superior públicas o privadas o las cámaras de industria, comercio,

confederaciones de cámaras, o la que corresponda al objeto del peritaje.

Cuando el juez solicite que el perito se designe por alguna de las instituciones señaladas en último término, prevendrá a las mismas que la nominación del perito que proponga se realice en un término no mayor de cinco días, contados a partir de la recepción de la notificación o mandamiento que expida el juez.

En todos los casos en que se trate únicamente de peritajes sobre el valor de cualquier clase de bienes y derechos, los mismos se realizarán por avalúos que practiquen dos corredores públicos o instituciones de crédito, nombrados por cada una de las partes, y en caso de diferencias en los montos que arrojen los avalúos, no mayor del treinta por ciento en relación con el monto mayor, se mediarán estas diferencias. De ser mayor tal diferencia, se nombrará un perito tercero en discordia, conforme al artículo 349 de este código, en lo conducente.

En el supuesto de que alguna de las partes no exhiba el avalúo a que se refiere el párrafo anterior, el valor de los bienes y derechos será el del avalúo que se presente por la parte que lo exhiba, perdiendo su derecho la contraria para impugnarlo.

Cuando el juez lo estime necesario, podrá designar a algún corredor público, institución de crédito, al Nacional Monte de Piedad o a dependencias o entidades públicas que practican avalúos.

En los casos en que el Tribunal designe a los peritos únicos o terceros en discordia, los honorarios de éstos se cubrirán por mitad por ambas partes, observando lo establecido en el párrafo siguiente, y aquella que no pague lo que le corresponde será apremiada por resolución que contenga ejecución y embargo en sus bienes.

Cuando la parte que promueve lo haga a través de la Defensoría de Oficio y ésta no cuente con el perito solicitado, el juez previa la comprobación de dicha circunstancia, nombrará un perito oficial de alguna institución pública que cuente con el mismo; cuando dichas instituciones no cuenten con el perito requerido, el juez nombrará perito en términos del primer párrafo del presente artículo, proveyendo al perito lo necesario para rendir su dictamen, así como en el caso de que se nombre perito tercero.”.

2.- Competencia.- La Ley pide que se nombren profesionales y especialistas; sólo si no lo hubiere, el Juez designará a persona de reconocida "honorabilidad y competencia en la materia".

3.- La Imparcialidad.- Se asegura mediante el juramento prestado en el momento de entregar la pericia.

4.- Garantías de la Instrucción.- Como en toda diligencia judicial, la designación de peritos debe ser comunicada a quienes intervienen en el proceso.

5.- Nombramiento.- Como norma general, el nombramiento de los peritos corresponde a las partes y excepcionalmente corresponde al Juez la designación o nombramiento de perito único o de perito tercero en discordia, tal y como quedó asentado anteriormente, hará saber a las

partes mediante auto de admisión de la Prueba Pericial de nombramiento de perito de conformidad con lo que dispone el artículo.

“ARTICULO 347.- Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento de pruebas, en los siguientes términos:

...

III.- En caso de estar debidamente ofrecida, el juez la admitirá, quedando obligadas las partes a que sus peritos, dentro del plazo de tres días, presenten escrito en el que acepten el cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño...”

6.5 Clase de Peritos según el Código de Procedimientos Penales

Artículo 171: Los peritos deberán tener Título en la Ciencia o Arte a que se refiere el punto sobre el cuál deba dictaminarse, si la profesión o arte están legalmente reglamentadas, en caso contrario se nombrarán peritos prácticos.

- Artículo 172.- también podrán ser nombrados peritos prácticos, cuando no hubiere titulados en el lugar en que se siga la instrucción; pero en este caso se librará exhorto o requisitoria al juez del lugar en que los haya, para que, en vista de la declaración de los prácticos, emitan su opinión.

PERITOS QUE DEBERÁN PRESENTAR CÉDULA PROFESIONAL.

- Los que por su profesión requerirán obligatoriamente presentar la Cédula Profesional, para acreditar de haber cursado y terminado la licenciatura de su especialidad, como serían los siguientes:
 1. Medicina forense, independientemente de la licenciatura en medicina, tendrán que acreditar de la especialidad de medicina forense, que sería otra cédula profesional.
 2. Psicología.
 3. Psiquiatría.
 4. Ingenierías, con sus subdivisiones (Civil, Mecánico, Eléctrico, Electrónico, Geólogo, Petrolero, Informática, etc.) acreditarán la Licenciatura en Ingeniería, con su especialidad.
 5. Licenciatura en Contaduría, deberán a de acreditar la licenciatura en Contaduría.
 6. Químico en sus diferentes ramas, deberán de acreditar la Licenciatura en Ciencias Químicas.
 7. Arquitectura.
 8. Antropología forense.
 9. Odontología forense.
 10. Genética forense.
 11. Valuación de bienes muebles. Es la investigación forense, que tiene por objeto determinar el valor del bien mueble, en forma de valor comercial, tomando en cuenta el valor del mercado en la fecha en que hayan ocurridos los hechos, tomando en cuenta su depreciación, sus frutos que produjere, haciendo el estudio de mercado,

pero sobre todo si es que se conoce lo que se va a valuar, ya que muchos peritos no conocen lo que esta valuando. Acreditará la Licenciatura, (en la rama a fin) con su especialidad.

PERITOS TÉCNICOS.

Los peritos técnicos, que no requieren Cédula profesional, por varias circunstancias, una de ellas es que no están reconocidas por Universidades y Escuelas de Enseñanza Superior.

Entre estas especialidades en investigaciones forenses, tenemos las siguientes:

- Criminalista de campo, sería el especialista, que primeramente se pudieran presentar en el lugar donde ocurrió un ilícito, independientemente de su especialidad, y que por sus habilidades deberá tener como objeto la preservación del lugar de los hechos, el levantamiento e identificación de las huellas e indicios, así como la fijación en plano y en placas fotográficas, así como de todos los detalles, además de recolectarlos, así como de enviar al laboratorio criminalística correspondiente, para el descubrimiento, explicación y prueba de los ilícitos, así como la detección de su autores y víctimas.
- Criminalista forense de laboratorio, se tienen las diferentes disciplinas auxiliares para la investigación se complemente, como el químico que es muy amplio.
- Balística Forense. Es la rama de las investigaciones forenses, que estudia las armas de fuego y demás elementos balísticos, los proyectiles disparados y los efectos que producen. Se divide en 3 rubros: balística interior, exterior y de efectos.
- Incendios y Explosiones. Es la rama de las pruebas forenses, que se ocupa de la investigación científica de los efectos del fuego o de una onda explosiva sobre bienes muebles o inmuebles, que por medio de métodos científicos y técnicas, determinaran las causas reales que originaron el fenómeno ocurrido.
- Grafoscopia. Es la rama de las pruebas forenses, que examina escrituras y firmas para poder determinar su origen gráfico, para dar con el posible autor o su negación. En este caso la mayoría lo que hace es realizar la comparación de las formas y eso es todo, en vez de someterlo a un estudio científico y realizar las pruebas de Microestereoscopio, así como el análisis riguroso de los diez pasos de Val latierro, que es un estudio completo, pero con apoyo de laboratorio, que muchos no lo conocen, por eso no lo llevan a cabo.
- Documentos cuestionados. Es la rama de las pruebas forenses, especializada en el estudio de documentos y sus posibles alteraciones físicas o químicas, para determinar su autenticidad o falsedad, con pruebas científicas y no se realizan por ignorancia y negligencia de parte de las Procuradurías no quieren invertir en instrumentos científicos.
- Dactiloscopia. Es el conjunto de pruebas con técnicas y procedimientos que tienen como propósito el estudio y la clasificación de las huellas digitales, y su clasificación para la identificación de los seres humanos que son únicas.
- Hechos debidos al Tránsito Terrestre. Es una fusión varias ciencias forenses, como serían las leyes de la física, los cálculos matemáticos, cuyo objetivo es reconstruir un hecho de tránsito terrestre, con bases técnicas, para emitir una opinión de la responsabilidad, en la que se establecen las causas que dieron origen al mismo y no como lo realizan varios peritos que la velocidad la determinan por pura inspiración, por

lo trillado que mencionan por daños, pero realizan los cálculos correspondientes.

- Mecánica y Electricidad. Es la parte de las ciencias forenses, que analiza técnicamente el funcionamiento de las máquinas de combustión interna, su clasificación, estado funcional, la buena o mala reparación o construcción no importando la marca, año de fabricación, donde se busca las causas que hayan originado la falla de la maquinaria, o el mal proceso de fabricación.
- Identificación Vehicular. Es parte de las investigaciones forenses, encargada de identificar plenamente a los vehículos, que circulan por el territorio nacional, y así poder señalar las posibles alteraciones realizadas por medio de los métodos de identificación alfanumérica utilizada internacionalmente.

Como vimos a lo largo de este capítulo el papel que tiene el Valuador en un proceso judicial es de suma importancia, ya que el peritaje que realiza es un apoyo para el Juez al tomar una decisión en el esclarecimiento de un hecho, por lo que el peritaje que se emita deberá ser apegado a la normatividad y tomando en cuenta todos los factores que se han venido mencionando.

CASO PRÁCTICO

SOLICITANTE: *Lic. Roxana Barrera Velazquez*

AVALÚO PRACTICADO POR: *Arq. María Eugenia Valdelamar Puente* Cédula Profesional

FECHA: *miércoles, 25 de julio de 2012*

UBICACION *Calle: Fracción "B" de la Segunda División de la fracción cinco de la Primera subdivisión de la calle Diligencias sin número. Cerrada de Diligencias.*

DEL INMUEBLE: *Colonia: San Andres Totoltepec*
Delegación: Tlalpan (14). *C.P. 14650*
Ciudad y Estado: México Distrito Federal.



I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO: Lic. Roxana Barrera Velazquez
DOMICILIO DEL SOLICITANTE: Privada de Diligencias No. 176 Col San Andrés Totoltepec Delegación Tlalpan, México D.F.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Imelda Hernández Luna de Santamaría
DOMICILIO DEL PROPIETARIO: Privada de Diligencias No. 176 Col San Andrés Totoltepec Delegación Tlalpan, México D.F.

VALUADOR: **ARQ.MARIA EUGENIA VALDELAMAR PUENTE**
CÉDULA PROFESIONAL No.

FECHA DEL AVALUÓ: **25-julio-2012**

INMUEBLE QUE SE VALÚA: Casa Habitación
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privada
OBJETO DEL AVALUÓ: Valor Comercial
PROPOSITO DEL AVALUÓ: Sucesión Intertestamentaria

UBICACION DEL INMUEBLE: **Calle: Fracción "B" de la Segunda División de la fracción cinco de la Primera subdivisión de la calle Diligencias sin número. Cerrada de Diligencias.**
Colonia: San Andres Totoltepec
Delegación: Tlalpan (14). C.P. 14650
Ciudad y Estado: México Distrito Federal.

NUMERO DE CUENTA PREDIAL: 053 911 12 000 3
NUMERO DE CUENTA DE AGUA: No existe conexión al servicio.

OBSERVACIONES:
El inmueble en estudio es una casa habitación desarrollada en dos niveles, cabe destacar que la planta alta esta en obra gris, ya que no cuenta con puertas, closets, uno de los baños esta en obra negra (sin instalación sanitaria), todos los muros solo tienen aplanado de yeso sin pintura, la instalación eléctrica está inconclusa. Si se cuenta con el acabado del piso de todo este nivel y el baño de la recamara principal esta terminado. El inmueble carece de bardas de colindancia.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS.-

CLASIFICACION DE LA ZONA: Habitacional de segundo orden.
CONSTRUCCIONES DOMINANTES: Casas habitación de 1 y hasta 2 niveles.
ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA: 80%
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: Por flujo vehicular sobre la Carretera Federal

USO DE SUELO:	H	Habitacional	3	40%	0	Lote tipo en m²: 500 m2
	Número de niveles: 3		Porcentaje de áreas libres: 40%			Vivienda mínima: N / A
			(Según Plan Parcial de Desarrollo Urbano).			

DENSIDAD DE POBLACIÓN: Normal **NIVEL SOCIOECONÓMICO:** Medio

VÍAS DE ACCESO E Primarias: Carretera Federal Mexico-Cuernavaca a 150 mts. Aprox.
IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: Secundaria: Calle 5 de Mayo

SERVICIOS PÚBLICOS Y

EQUIPAMIENTO URBANO:

Abastecimiento de Agua potable: Sin conexión al servicio.

Drenaje y Alcantarillado: Redes mixtas (pluviales y negras) de recolección de aguas residuales.

Red de electrificación: Suministrada a través de una red aérea con acometida al inmueble.

Alumbrado Público: Con cableado aéreo sobre postes de concreto con luminarias de vapor de sodio

Vialidades, banquetas, y pavimentos: Calle empedrada sin guarniciones, ni banquetas, con un ancho de 7.00 mts.

Otros servicios: Cuenta con red telefónica aérea, recolección de basura, vigilancia en acceso a la Privada. transporte público sobre la Carretera federal a 150 mts del inmueble.

Equipamiento urbano: Cuenta con escuelas primarias y secundarias, Iglesia, mercado público bancos, y nomenclaturas y señalizaciones visibles en calles.

III.- TERRENO.-

TRAMO DE CALLE,

CALLES TRANSVERSALES

LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Terreno ubicado sobre la calle Diligencias acera que ve al Oriente, limitada al norte, al poniente y al Sur por la Carretera Federal México-Cuernavaca.

COLINDANCIAS DEL TERRENO SEGUN:

ESCRITURA No.: 18,145

FECHA: 16 Dic. 1991

NOTARIO No.: 157 del D.F.

NORTE 30.00 mts Propiedad Particular
SUR: 30.00mts. con Fracción "A" del mismo lote.
ORIENTE: 10.00 mts. con Calle de Diligencias
PONIENTE: 10.00 mts. con Propiedad Particular.

AREA TOTAL DEL TERRENO:

300 m2

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN DEL TERRENO:

Regular:

De forma regular, rectangular.

Irregular:

Numero de frentes: 1

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

Zona urbana de la misma colonia.

INTENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:

H/3/40

Número máximo de viviendas: No Aplica

Número de niveles: 3

Porcentaje de áreas libres: 40%

Vivienda mínima: No Aplica

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:

(CUS) 1.8 Veces el área del terreno

es decir: se puede construir hasta 540 m2

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:

El predio no tiene afectaciones, restricciones ni servidumbres.

Según Escrituras y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.-

USO ACTUAL: H - HABITACIONAL

Casa Habitación

Se trata de una Casa Habitación desarrollada en dos niveles de acuerdo a la siguiente descripción:

En planta baja estacionamiento para 2 autos, jardín, recibidor exterior, sala, comedor, cocina, cuarto de lavado, 2 recamaras, 1 baño completo y escalera. En el primer nivel que esta en obra gris cuenta con 3 recamaras, sala de t.v., 1 baño con acabados y muebles a excepción del cancel y 1 baño en obra negra.

TIPOS DE CONSTRUCCION: TIPO I.- CLASE 3 en planta baja y el baño terminado del primer nivel
 TIPO II.- CLASE 2 en planta alta sin baño en obra negra
 TIPO III.- CLASE 2 en baño en obra negra y cuarto de lavado.

CLASIFICACION DE CONSTRUCCIONES	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3
USO	H	H	H
RANGO DE NIVELES	2	2	2
CLASE	3	2	2
DESCRIPCIÓN	PB+ baño	PA- baños	baño + cto. Lav
SUPERFICIE (M2)	83 m2	80 m2	17 m2
VIDA PROBABLE	80	80	80
EDAD	4	4	4
VIDA UTIL REMANENTE	76	76	76
CONSERVACIÓN (CLAVE)	NO	NO	NO
FACTOR DE CONSERVACIÓN	1.00	1.00	1.00
FACTOR DE EDAD	0.96	0.96	0.96

EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 4 años
VIDA UTIL REMANENTE: 76 AÑOS.
VIDA PROBABLE: 80 AÑOS.
NUMERO DE NIVELES: Hasta 2 niveles - Rango 2.
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Normal

CALIDAD DEL PROYECTO: Adecuado al uso
CLAVE DE AREA DE VALOR DEL TERRENO: A140912

UNIDADES RENTABLES: Una sola.
CLAVE DE USO DE LAS CONSTRUCCIONES: "H" - Habitacional.

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

A) OBRA NEGRA O GRUESA.-

CIMENTOS:	Se supone a base de mampostería de piedra braza con refuerzos de concreto armado.
ESTRUCTURA:	Se supone a base de muros de carga con refuerzos de concreto armado.
MUROS:	Se supone tabique rojo común recocido 7x14x28 con refuerzos de concreto armado. En T1 muro divisorio de tablaroca entre recamara y escalera.
ENTREPISOS:	A base de losas planas de concreto armado en claros cortos.
TECHOS:	A base de losa maciza de concreto armado apoyada perimetralmente sobre la estructura
AZOTEAS:	A base de losa de concreto con ligera pendiente, sin impermeabilizar.
BARDAS:	Solo presenta en colindancia con la calle.

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES.-

APLANADOS INTERIORES:	En T1 A base de yeso liso a plomo y regla debidamente emboquillado en vanos y aristas, terminados con pintura vinílica. En T2 a base de yeso a plomo y regla debidamente emboquillado en vanos y aristas, sin pintura. En T3 Rústico a base de cemento arena, colocado a plomo y regla debidamente emboquillado en ventanas y aristas.
APLANADOS EXTERIORES:	Rustico a base de cemento arena, colocado a plomo y regla, debidamente emboquillado en ventanas y aristas, terminado con pintura.
PLAFONES:	En T1 a base de yeso liso, colocado a nivel y terminado con pintura. En T2 a base de yeso liso, colocado a nivel sin pintura. En T3 Rústico a base de cemento arena colocado a nivel.
LAMBRINES:	En T1 en baño de planta baja azulejo de 33x25 cm. con cenefa decorativa en área humeda, en baño de planta alta azulejo de 25 x 40 cm., en todo el baño.
PISOS:	En T1 Loseta de ceramica nacional de 45 x 45 cm., en baño de planta baja y planata alta loseta de 20 x20 cm., en T2 loseta de 20 x 50 cm.,
PINTURA:	Vinílica para exteriores, en T1 vinilica en toda la planta bajo y de esmalte en baños.
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	No tiene.
ESCALERAS:	Rampa de concreto armado, huellas y peraltes forjada en tabique, recubiertas con loseta de 20 x 50 cm.

C) CARPINTERÍA.-

PUERTAS:	En T1 prefabricadas de tambor de madera de pino con molduras y terminadas en laca . En T3 en cuarto de lavado puerta prefabricada de tambor de madera de pino con moldura y terminada en laca.
GUARDARROPAS:	En T1 prefabricados de madera de pino con puertas plegables con molduras y terminadas en laca, interiores a base de entrepaños y tubo colgador.
LAMBRINES O PLAFONES:	No presenta
PISOS:	No presenta

D) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.-

Sin conexión a acometida, ramaleos ocultos de cobre en diversos diámetros y trayectorias suficientes, para el correcto abastecimiento del inmueble. Redes sanitarias a base de tuberías de PVC y albañal de asbesto, con registros de tabique común con tapa de ángulo y coladeras con doble sello hidráulico.

MUEBLES DE BAÑO:

En T1 Inodoros de tanque bajo, con asiento, tapa y tanque mediana calidad y de procedencia nacional, charola en regadera con sardinel, debidamente impermeabilizada y recubierta con azulejo antiderrapante. Cancelería, accesorios de baño y lavamanos de mediana calidad.

MUEBLES DE COCINA:

A base de estufa y tarja en mobiliario económico no integral.

E) INSTALACIONES ELÉCTRICAS.-

Acometida por mufa hacia medidor, tablero de navajas y de pastilla, cableados por muros y losas en tibia conduit flexible de P.V.C.y con salidas suficientes. En T1 accesorios de mediana calidad, en T2 sin accesorios, en T3 cuarto de lavado accesorios de calidad

F) PUERTAS Y VENTANERIA METALICA.-

Las ventanas a base de aluminio anodizado de 2" en color blanco en secciones comerciales con vagueta de soporte y sellador perimetral, jaladores y pasadores comerciales en toda la casa. Zaguán a base de lámina y perfiles estructurales terminadas en pintura de esmalte, con dos hojas abatibles y puerta peatonal.

G) CERRAJERÍA.-

En T1 en mecanismos comerciales de calidad media nacional, con sistema de empotrar.

H) VIDRIERÍA.-

A base de cristal flotado transparente de 4 a 6 mm. según claros.

I) FACHADAS.-

A base de aplanados de cemento acabado rústico, con pintura vinilica.

J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.-

ELEMENTOS ACCESORIOS

EA 10	Equipo de bombeo
EA 11	Gas estacionario
EA 12	Portón de Herrería
EA 13	Patio de firme

OBRAS COMPLEMENTARIAS

OC01	Bardas	18 m2
OC04	Marquesinas	3 m2
OC 10	Cisterna	1

V.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.-

Se calcula bajo el método de Valor Físico o Directo, según valores de construcción obtenidos por prontuarios y cotizaciones de obra para géneros similares de referencia, según el Manual de Procedimientos y Ligamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de la Tesorería de D.F. vigente. Los valores de suelo por comparación de Mercado y de Ingresos (rentas) corresponde a la investigación de mercado en la zona, según fuentes de información tales como Segundamano.com, metros cubicos.com y periódicos, así como otras fuentes tomadas in situ.

El presente Avalúo constituye una estimación del valor comercial para uso exclusivo del solicitante y para el propósito expresado en los Antecedentes de este documento, por tanto, carece de validez si es utilizado para otros fines.

El presente Avalúo no constituye un dictámen estructural, de cimentación o de cualquier otro relacionado con el sistema constructivo, por tanto, no puede ser utilizado para fines de peritaje estructural, ni de aspectos relativos a la legitimidad de la propiedad, ni de posibles gravámenes de tipo fiscal o crediticio, ni por causas de (evicción o saneamiento), no se asume responsabilidad alguna por la aparición de fallas constructivas debidas a "vicios ocultos" u otras atribuibles al inmueble que se valua y que no pueden ser apreciadas en una inspección física ocular para efectos de valuación, incluso cuando sean visibles, solo podrán ser reflejadas para efectos del presente avalúo en la calificación del estado de conservación y su edad. El presente avalúo se realiza con apego a la Normatividad vigente emitidas por las autoridades y organismos reguladores competentes, así como los criterios y metodologías de Valuación generalmente aceptados, aplicables de acuerdo al alcance y propósito del presente avalúo.

Las superficies aplicadas en el presente avalúo fueron obtenidas mediante medición directa y estas no corresponden a un levantamiento exacto, ni servirán para la realización de planos a escala, por lo que podrá aceptarse un margen de tolerancia razonable en su cálculo. La edad del inmueble se considera con base en la información documental proporcionada por el solicitante, por el propietario, permisos de construcción, boleta predal o de agua, escrituras y en su caso por observación física.

Para los factores de deméritos o premios se consideran aquellos elementos que afectan en forma más sensible y determinante el valor de un inmueble, como son la edad, el estado de conservación, superficie, calidad de construcción, ubicación y todo aquel factor que limite o modifique en forma significativa el valor del inmueble. Al efecto se aplican las reglas, procedimientos y fórmulas generalmente aceptadas en la valuación inmobiliaria y las del Manual de Procedimientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de la Tesorería del D.F. vigente.

En la homologación del cálculo comparativo de mercado se utiliza como criterio: Homologación = factores del objeto del avalúo entre factores del caso investigado.

Los valores de oferta se afectarán según el mercado por el factor de comercialización (Fcom), reconocido por la oferta y la demanda debido al corretaje y las negociaciones permitidas en las operaciones de compra-venta.

Certifico que, a mi mejor juicio y parecer:

- las declaraciones de hechos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.

- los análisis, opiniones, y conclusiones reportados están limitados sólo por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas, y son mis propios análisis, opiniones, y conclusiones profesionales e imparciales.

- No tengo interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tengo interés personal o parcialidad con respecto a las partes involucradas.

- No tengo ninguna predilección respecto a la propiedad que es objeto de este reporte o a las partes involucradas con asignación.

- Mi compromiso en esta asignación no estuvo condicionado a desarrollar o a reportar resultados predeterminados.

- Mi compensación para llevar a cabo esta asignación, no está condicionada a desarrollar o reportar un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa de un cliente, al monto de la opinión de valor, a obtener un resultado estipulado, o a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir relativo al uso de este avalúo.

- Mis análisis, opiniones, y conclusiones fueron desarrollados, y este informe ha sido preparado, de conformidad con las Normas Uniformes para la Práctica Profesional del Avalúo.

- He realizado una inspección personal de la propiedad que es objeto de este informe.

- Se protegerá la naturaleza confidencial de todos los participantes en el proceso valuatorio. Se le dará al trabajo valuatorio, a la información contenida y a la generada por él, su carácter de confidencial.

- Para este estudio el Valor de Mercado se define como: La cantidad estimada a la que se debe intercambiar una propiedad en la fecha del avalúo, entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción prudente después de una comercialización adecuada, en donde las partes actúan de forma prudente, con conocimiento y sin compulsión.

- Este estudio considera El Mayor y Mejor uso del inmueble, el cual se define como: El uso más probable de una propiedad que es posible físicamente, justificado adecuadamente, permisible legalmente, económicamente viable y que resulta en el mayor valor de la propiedad que se está valuando.

VALUACIÓN INMOBILIARIA

CLASE	ESPACIOS			ESTRUCTURA			ACABADOS			SERVICIOS			PUNTOS TOTALES
	DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	DE	TIPOS DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREROS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	PACHADAS	VENTANERÍA	REQUISITOS EN BAÑOS Y COCINA	
1	Cuarto para preparar alimentos, con lavaplatos y con baño	Mayor de 17 y hasta 50 m ²	1	Muros de carga para Lúmina y/o ladrillo y/o concreto y/o bloques de concreto y/o hasta 50 m ² de construcción	7	Lúmina y/o ladrillo y/o concreto y/o bloques de concreto y/o hasta 50 m ² de construcción	4	0	0	0	1	0	5
2	Sala comedor, cocina, recámara (1) y baño	Mayor de 85 y hasta 85 m ²	1	Muros de carga para Lúmina y/o ladrillo y/o concreto y/o bloques de concreto y/o hasta 85 m ² de construcción	8	11	4	4	2	3	2	2	8
3	Sala y comedor, cocina, recámara (1), baño y 1 lugar de estacionamiento	Mayor de 85 y hasta 150 m ²	1	Muros de carga para Lúmina y/o ladrillo y/o concreto y/o bloques de concreto y/o hasta 150 m ² de construcción	8	18	5	6	4	4	4	3	12
4	Sala y comedor, cocina, recámara (1), baño, estudio, 1 lugar de estacionamiento	Mayor de 150 y hasta 250 m ²	1	Muros de carga para Lúmina y/o ladrillo y/o concreto y/o bloques de concreto y/o hasta 150 m ² de construcción	8	19	7	9	5	5	5	9	25
5	Sala y comedor, cocina, recámara (1), baño, estudio, 2 lugares de estacionamiento	Mayor de 200 y hasta 650 m ²	2	Muros de carga para Lúmina y/o ladrillo y/o concreto y/o bloques de concreto y/o hasta 200 m ² de construcción	9	20	8	13	6	6	6	12	34
6	Sala y comedor, cocina, recámara (1), baño, estudio, 3 lugares de estacionamiento	Mayor de 450 y hasta 650 m ²	3	Muros de carga para Lúmina y/o ladrillo y/o concreto y/o bloques de concreto y/o hasta 450 m ² de construcción	9	21	9	14	7	7	7	16	46
7	Recámara (1), sala (1), comedor, cocina, recámara (1), baño (1), estudio, 4 lugares de estacionamiento	Mayor de 650 m ²	4	Muros de carga para Lúmina y/o ladrillo y/o concreto y/o bloques de concreto y/o hasta 650 m ² de construcción	11	22	10	16	12	12	13	20	56

TABLA DE PUNTOS

CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
1	0 - 38	
2	39 - 60	
3	61 - 85	
4	86 - 115	
5	116 - 145	
6	146 - 180	
7	181 -	

PUNTOS TOTALES 47

CLASE 2

VII.- CÁLCULO DE DEDUCCIONES Y ESTIMACIÓN DE TASA DE CAPITALIZACIÓN.

A).- IMPORTE DE DEDUCCIONES:

VACÍOS	8.00%
IMP. PREDIAL	8.00%
SERV. DE AGUA	0.00%
MANTENIMIENTO	4.00%

ADMÓN.	3.00%
ENERG. ELÉC.	0.00%
SEGUROS	1.00%
OTROS (Gas)	0.00%

DEDUCCIONES FISCALES (ISR)	24.00%
I.S.R	190%

TOTAL DEDUCCIONES : 27.59%

B).- CALCULO DE TASA DE CAPITALIZACIÓN:

CONCEPTO	T A S A S					
	7%	8%	9%	10%	11%	12%
EDAD (años)	0-5	5-20	20-40	40-50	50-60	MAS DE 60
calificación	1					
VIDA UTIL REMANENTE	MAS DE 60	50-60	40-50	20-40	5-20	TERMINADA
calificación	1					
ESTADO DE CONSERV.	NUEVA	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO	RUINOSO
calificación			1			
PROYECTO	MUY BUENO	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
calificación			1			
REL. SUP. (TERR/CONST)	Const > Terr MAYOR 3-1	Const > Terr HASTA 3-1	Const > Terr HASTA 2-1	Terr = Const.	Terr > Const HASTA 3-1	Terr > Const MAYOR 3-1
calificación					1	
USO DEL INMUEBLE	CASA	EDIF. PROD.	DEPTO/CASA	OFNA/LOCAL	OFNA/LOCAL	BODEGA/
INMUEBLE	UNIF.	HAB-COM.	CONDOMINIO	CONDOMINIO	UNIF.	INDUSTRIA
calificación	1					
CLASIF. ZONA	LUJO	1er ORDEN	2o. ORDEN	3er ORDEN	PROL. SERV.COM.	Prot. SERV/IND.
calificación			1			
SUMA CALIF.	3	0	3	0	1	0
CAPITALIZACION	10000	11429	12857	14286	15714	17143
TASAS PARCIALES	3.0000	0.0000	3.8571	0.0000	15714	0.0000

TASA RESULTANTE: 8.43%

ESTUDIO COMPARATIVO DE OFERTA DE VENTAS

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES PARA COMPARACION VENTAS												
OBJETIVO	CALLE		DILIGENCIAS		USO	H	V.P.	80 años				
	No. EXTERIOR		176		NIVELES	02	EDAD	4 años				
	COLONIA		SAN A. TOTOLTEPEC		CLASE	3	VUR	76 años				
	DELEGACION		TLALPAN		SUP. TERR.	300 m2	Fco	1.00				
	C.P.		14650		SUP CONS	180 m2	Fed	0.955				
	TIPO:		CASA HABITACION		LOTE TIPO	500 m2	Calidad	1				
	ESTACIONAMIENTOS		2	Fed	Fzo	Fub	Fcal	Fest	Fsu	Fre		
VALOR ESTIMADO DE ESTAC.	\$	8,000.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96		
COMPARABLE 1	CALLE		PRIV. DILIGENCIAS		USO	H	V.P.	80 años				
	No. EXTERIOR				NIVELES	02	EDAD	30 años				
	COLONIA		SAN PEDRO MARTIR		CLASE	3	VUR	50 años				
	DELEGACION		TLALPAN		SUP. TERR.	350 m2	Fco	1.00				
	C.P.		14650		SUP CONS	280 m2	Fed	0.66				
	VALOR DE OFERTA	\$	3,800,000.00		LOTE TIPO	500 m2	Calidad	3				
	Fcom		0.95		CAJONES E	3	VALOR	\$8,000.00				
	VALOR AJUSTADO	\$	3,610,000.00		FUENTE:	Monica Mtz. 55 56 62 75 18						
	CARACTERISTICAS:	DESARROLLADA EN DOS NIVELES, CUENTA CON SALA, COCINA, COMEDOR, TRES RECAMARAS, 3.5 BAÑOS, CUARTO DE SERVICIO, 3 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO										
	TIPO	CASA HABITACION										
CLASIFICACIÓN	SUP. CONST. (M2)	\$/m2	Fed	Fzo	Fub	Fcal	Fest	Fsu	Fre			
H	02	3	280 m2	\$12,892.86	0.66	1.00	1.00	1.10	0.998	1.11	0.81	
COMPARABLE 2	CALLE		CERRADA NARDO		USO	H	V.P.	80 años				
	No. EXTERIOR		9		NIVELES	01	EDAD	15 años				
	COLONIA		SAN PEDRO MARTIR		CLASE	3	VUR	65 años				
	DELEGACION		TLALPAN		SUP. TERR.	351 m2	Fco	1.00				
	C.P.		14650		SUP CONS	230 m2	Fed	0.83				
	VALOR DE OFERTA	\$	2,500,000.00		LOTE TIPO	500 m2	Calidad	2				
	Fcom		0.95		CAJONES E	6	VALOR	\$8,000.00				
	VALOR AJUSTADO	\$	2,375,000.00		FUENTE:	Mónica Garrido 55 28 57 62						
	CARACTERISTICAS:	DESARROLLADA EN 1 NIVEL CUENTA CON: SALA, COMEDOR, COCINA, 3 RECAMARS, 3 BAÑOS, CUARTO DE SERVICIO Y 6 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.										
	TIPO	CASA HABITACION										
CLASIFICACIÓN	SUP. CONST. (M2)	\$/m2	Fed	Fzo	Fub	Fcal	Fest	Fsu	Fre			
H	02	3	230 m2	\$10,326.09	0.83	1.00	1.00	1.05	0.99	1.06	0.91	
COMPARABLE 3	CALLE		PRIVADA NARDO		USO	H	V.P.	80 años				
	No. EXTERIOR		MZ. 33		NIVELES	02	EDAD	35 años				
	COLONIA		SAN PEDRO MARTIR		CLASE	3	VUR	45 años				
	DELEGACION		TLALPAN		SUP. TERR.	351 m2	Fco	1.00				
	C.P.		14650		SUP CONS	300 m2	Fed	0.66				
	VALOR DE OFERTA	\$	2,250,000.00		LOTE TIPO	500 m2	Calidad	1				
	Fcom		0.9		CAJONES E	2	VALOR	\$8,000.00				
	VALOR AJUSTADO	\$	2,025,000.00		FUENTE:	Merc@tec Bienes Raices 55 62 75 20 61						
	CARACTERISTICAS:	DESARROLLADA EN 2 NIVELES CUENTA CON: SALA, COMEDOR, COCINA, 3 RECAMARAS, 3 BAÑOS, ESTUDIO Y 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.										
	TIPO	CASA HABITACION										
CLASIFICACIÓN	SUP. CONST. (M2)	\$/m2	Fed	Fzo	Fub	Fcal	Fest	Fsu	Fre			
H	02	3	300 m2	\$6,750.00	0.66	1.00	1.00	1.00	1.00	1.13	0.75	
COMPARABLE 4	CALLE		2da. CERRADA DEL MIRADOR		USO	H	V.P.	80 años				
	No. EXTERIOR				NIVELES	\$2.00	EDAD	8 años				
	COLONIA		FUENTES DE TEPEPAN		CLASE	\$3	VUR	72 años				
	DELEGACION		TLALPAN		SUP. TERR.	207 m2	Fco	1.00				
	C.P.		14647		SUP CONS	220 m2	Fed	0.91				
	VALOR DE OFERTA	\$	3,550,000.00		LOTE TIPO	500 m2	Calidad	1.00				
	Fcom		0.90		CAJONES E	2	VALOR	\$8,000.00				
	VALOR AJUSTADO	\$	3,195,000.00		FUENTE:	SERV. INMOB. DAS HAUS 47 52 87 43 04455 34 36 66 00						
	CARACTERISTICAS:	DESARROLLADA EN 2 NIVELES, SALA, COCINA, COMEDOR, 3 RECAMARAS, 2,5 BAÑOS, ESTUDIO. 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y CUARTO DE LAVADO.										
	TIPO	CASA HABITACION										
CLASIFICACIÓN	SUP. CONST. (M2)	\$/m2	Fed	Fzo	Fub	Fcal	Fest	Fsu	Fre			
H	02	3	220 m2	\$14,522.73	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04	0.95	
VALOR (\$/M2)		PONDERACIÓN		HOMOLOGACIÓN							V. HOMOLOGADO (\$/M2)	
C-1	\$12,892.86	33%	1.51	1.00	1.00	0.91	1.002	0.90	1.24	\$957.93 18		
C-2	\$10,326.09	33%	1.20	1.00	1.00	0.95	1.014	0.95	1.10	\$1,361.22		
C-3	\$6,750.00	0%	1.51	1.00	1.00	1.00	1.000	0.88	1.33	\$8,990.01		
C-4	\$14,522.73	33%	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	1.05	\$15,279.93		
VALOR PROMEDIO SIN HOMOLOGAR		100%								VALOR PROMEDIO		
\$11,122.92		VALOR UNITARIO SUGERIDO EN N.R.			\$14,000.00			VALOR PONDERADO RESULTANTE (\$/m2)		\$17,196.37		

IMPORTANCIA DEL AVALÚO EN EL PROCESO JUDICIAL EN EL DISTRITO FEDERAL

VALUACIÓN INMOBILIARIA

ESTUDIO COMPARATIVO DE OFERTA DE RENTAS

OBJETO	INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS											
	CALLE	DILIGENCIAS			USO	H	V.P.	80				
	No. EXTERIOR	176			NIVELES	02	EDAD	4				
	COLONIA	SAN ANDRES TOTOTLTEPEC			CLASE	3	VUR	76				
	DELEGACIÓN	TLALPAN			SUP. TERR.	300	Fco	1.00				
	C.P.	14650			SUP CONST.	180	Fed	0.955				
	TIPO:	CASA HABITACION			LOTE TIPO	500	Calidad	1				
	ESTACIONAMIENTOS	2			Fed	Fzo	Fub	Otro	Fcal	Fest	Fsu	Fre
	RENTA ESTIMADA	\$ 400.00			0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00	1.00	0.00



COMPARABLE 1	CALLE	CDA. CEDRAL			USO	H	V.P.	80 años				
	No. EXTERIOR	2			NIVELES	2	EDAD	27 años				
	COLONIA	SAN ANDRES TOTOTLTEPEC			CLASE	3	VUR	53 años				
	DELEGACIÓN	TLALPAN			SUP. TERR.	400 m2	Fco	1.00				
	C.P.	14400			SUP CONST.	162 m2	Fed	0.70				
	RENTA	\$6,500.00			LOTE TIPO	500 m2	Calidad	1				
	Fcom	0.98			ESTAC.	6	RENTA	\$400.00				
	VALOR AJUSTADO	\$6,370.00			FUENTE:	INMOB. RAYO 55 13 10 10						
	CARACTERISTICAS:	DESARROLLADA EN DOS NIVELES, CUENTA CON SALA, COCINA, COMEDOR, TRES RECAMARAS, 2.5 BAÑOS, 6 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO										
	TIPO	CASA HABITACION										
CLASIFICACIÓN		SUP. CONST. (M2)		\$/m2	Fed	Fzo	Fub	Otro	Fcal	Fest	Fsu	Fre
H	02	3	162 m2	39 m2	0.70	1.00	1.00	124	1.00	0.75	0.98	0.63



COMPARABLE 2	CALLE	HERRERIAS			USO	H	V.P.	80 años				
	No. EXTERIOR	110			NIVELES	3	EDAD	10 años				
	COLONIA	SAN ANDRES TOTOTLTEPEC			CLASE	3	VUR	70 años				
	DELEGACIÓN	TLALPAN			SUP. TERR.	206 m2	Fco	1.00				
	C.P.	14400			SUP CONST.	196 m2	Fed	0.888				
	RENTA	\$10,000.00			LOTE TIPO	500 m2	Calidad	2				
	Fcom	0.98			ESTAC.	2	RENTA	\$400.00				
	VALOR AJUSTADO	\$9,800.00			FUENTE:	Rubén García 04455 53 66 57 05						
	CARACTERISTICAS:	DESARROLLADA EN TRES NIVELES, CUENTA CON: SALA, COMEDOR, COCINA, 3 RECAMARAS, 4 BAÑOS, Y 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.										
	TIPO	CASA HABITACION										
CLASIFICACIÓN		SUP. CONST. (M2)		\$/m2	Fed	Fzo	Fub	Otro	Fcal	Fest	Fsu	Fre
H	02	3	196 m2	50 m2	0.89	1.00	1.00	1.15	1.05	1.00	1.02	1.09

ND

COMPARABLE 3	CALLE	DEL ROSAL			USO	H	V.P.	80 años				
	No. EXTERIOR	S/N			NIVELES	03	EDAD	5 años				
	COLONIA	SAN PEDRO MARTIR			CLASE	4	VUR	75 años				
	DELEGACIÓN	TLALPAN			SUP. TERR.	200 m2	Fco	1.00				
	C.P.	14650			SUP CONST.	254 m2	Fed	0.94				
	RENTA	\$15,000.00			LOTE TIPO	500 m2	Calidad	3				
	Fcom	0.98			ESTAC.	4	VALOR	\$400.00				
	VALOR AJUSTADO	\$14,700.00			FUENTE:	MODUS VIVENDI 5033 2153						
	CARACTERISTICAS:	DESARROLLADA EN 2 NIVELES CUENTA CON: SALA, COMEDOR, COCINA, 3 RECAMARAS, 3 BAÑOS, ESTUDIO Y 4 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.										
	TIPO	CASA HABITACION										
CLASIFICACIÓN		SUP. CONST. (M2)		\$/m2	Fed	Fzo	Fub	Otro	Fcal	Fest	Fsu	Fre
H	02	4	254 m2	58 m2	0.94	1.00	1.00	1.10	1.10	0.95	1.08	1.17



COMPARABLE 4	CALLE	CERRADA DEL CONVENTO 24			USO	H	V.P.	80 años				
	No. EXTERIOR	13			NIVELES	02	EDAD	20 años				
	COLONIA	SANTA URSULA XITLA			CLASE	3	VUR	60 años				
	DELEGACIÓN	TLALPAN			SUP. TERR.	150 m2	Fco	1.00				
	C.P.	14650			SUP CONST.	110 m2	Fed	0.78				
	RENTA	\$10,000.00			LOTE TIPO	500 m2	Calidad	2				
	Fcom	0.98			ESTACIONA	2	VALOR	\$400.00				
	VALOR AJUSTADO	\$9,800.00			FUENTE:	RECLUTER INMOBILIARIA 55 40 99 70 77						
	CARACTERISTICAS:	DESARROLLADA EN 2 NIVELES, CUENTA CON 3 RECAMARAS , 2 BAÑOS, COCINA INTEGRAL, SALA COMEDOR, SALA										
	TIPO	CASA HABITACION										
CLASIFICACIÓN		SUP. CONST. (M2)		\$/m2	Fed	Fzo	Fub	Otro	Fcal	Fest	Fsu	Fre
H	02	4	110 m2	89 m2	0.78	1.00	1.00	1.15	1.10	1.00	0.92	0.91



Fotro: IMPLICA LA DIFERENCIA QUE EXISTE EN LE NUMERO DE RECAMARAS ENTRE EL INMUEBLE VALUADO Y LA OFERTA ANALIZADA
 Fcal: 1 BAJA 2 MEDIA 3 BUENA DIFERENCIA ENTRE CALIDADES 5%

	RENTA (\$/M2)	PONDERACIÓN	HOMOLOGACIÓN								VALOR HOMOLOGADO (\$/M2)
			Fed	Fzo	Fub	Fotro	Fcal	Fest	Fsu	Fre	
C-1	\$39.32	10%	1.44	1.00	1.00	0.81	1.00	1.34	1.02	1.58	\$62.29
C-2	\$50.00	40%	1.13	1.00	1.00	0.87	0.95	1.00	0.98	0.81	\$40.58
C-3	\$57.87	40%	1.06	1.00	1.00	0.91	0.91	1.06	0.92	0.81	\$46.65
C-4	\$89.09	10%	1.29	1.00	1.00	0.87	0.91	1.00	1.08	0.85	\$76.16
VALOR PROMEDIOSIN HOMOLOGAR		100%	VALOR PROMEDIO								\$75.23
											\$78.76

ESTUDIO COMPARATIVO DE OFERTA DE TERRENOS

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS

OBJETO	CALLE	DILIGENCIAS	USO	H	V.P.	80			
	No. EXTERIOR	176	NIVELES	02	EDAD	4			
	COLONIA	SAN A. TOTOLTEPEC	CLASE	3	VUR	76			
	DELEGACIÓN	TLALPAN	SUP. TERR.	300	Fco	1			
	C.P.	14650	SUP CONST.	180	Fed				
	TIPO:	CASA HABITACION	LOTE TIPO	500	Fva				
	ESTACIONAMIENTOS	2	Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	Fre	V aplicado \$/m2
	VALOR ESTIMADO DE ESTAC.	\$ 8,000.00	100	100	100	100	100	100	\$4,500.00



COMPARABLE 1	CALLE	PRIV. DILIGENCIAS	USO	H	V.P.	80 años				
	No. EXTERIOR		NIVELES	02	EDAD	30 años				
	COLONIA	SAN PEDRO MARTIR	CLASE	3	VUR	50 años				
	DELEGACIÓN	TLALPAN	SUP. TERR.	350 m2	Fco	1.00				
	C.P.	14650	SUP CONST.	280 m2	Fed	0.66				
	VALOR DE OFERTA	\$3,800,000.00	LOTE TIPO	500 m2	Fva	0.66				
	Foom	0.95	ESTACIONAMIENTO	3	VALOR	\$8,000.00				
	VALOR AJUSTADO	\$3,610,000.00	FUENTE:	Mónica Mtz. 55 56 62 75 18						
	CARACTERÍSTICAS:	DESARROLLADA EN DOS NIVELES, CUENTA CON SALA, COCINA, COMEDOR, TRES RECAMARAS, 3.5 BAÑOS, CUARTO DE SERVICIO, 3 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO								
	TIPO	CASA HABITACIÓN								
CLASIFICACIÓN		SUP. CONST. (M2)	V.U.R.N. (\$/M2)	Fed	FCo	V.U.N.R (\$/M2)	VALOR CONSTRUCCION			
H	02	3	280 m2	\$8,500.00	0.66	0.95	\$5,349.69	\$1,497,912.50		
VALOR DEL TERRENO		SUP. TERRENO	V.U.T. (\$/M2)	Fzo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	Fre	
\$2,112,088		350 m2	\$6,034.54	100	100	100	100	100	100	



COMPARABLE 2	CALLE	CERRADA NARDO	USO	H	V.P.	80 años				
	No. EXTERIOR	9	NIVELES	01	EDAD	15 años				
	COLONIA	SAN PEDRO MÁRTIR	CLASE	3	VUR	65 años				
	DELEGACIÓN	TLALPAN	SUP. TERR.	351 m2	Fco	1.00				
	C.P.	14650	SUP CONST.	230 m2	Fed	0.83				
	VALOR DE OFERTA	\$2,500,000.00	LOTE TIPO	500 m2	Fva	0.83				
	Foom	0.95	ESTACIONAMIENTO	6	VALOR	\$8,000.00				
	VALOR AJUSTADO	\$2,375,000.00	FUENTE:	Mónica Garrido 55 28 57 62						
	CARACTERÍSTICAS:	DESARROLLADA EN 1 NIVEL CUENTA CON: SALA, COMEDOR, COCINA, 3 RECAMARS, 3 BAÑOS, CUARTO DE SERVICIO Y 6 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.								
	TIPO	CASA HABITACIÓN								
CLASIFICACIÓN		SUP. CONST. (M2)	V.U.R.N. (\$/M2)	Fed	FCo	V.U.N.R (\$/M2)	VALOR CONSTRUCCION			
H	02	3	230 m2	\$8,500.00	0.83	0.95	\$6,712.34	\$1,543,839.06		
VALOR DEL TERRENO		SUP. TERRENO	V.U.T. (\$/M2)	Fzo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	Fre	
\$831,160.94		230 m2	\$3,613.74	100	100	100	100	100	100	



COMPARABLE 3	CALLE	PRIVADA NARDO	USO	H	V.P.	80 años				
	No. EXTERIOR	MZ. 33	NIVELES	02	EDAD	35 años				
	COLONIA	SAN PEDRO MARTIR	CLASE	3	VUR	45 años				
	DELEGACIÓN	TLALPAN	SUP. TERR.	351 m2	Fco	1.00				
	C.P.	14650	SUP CONST.	300 m2	Fed	0.66				
	VALOR DE OFERTA	\$2,250,000.00	LOTE TIPO	500 m2	Fva	0.66				
	Foom	0.90	ESTACIONAMIENTO		VALOR	\$8,000.00				
	VALOR AJUSTADO	\$2,025,000.00	FUENTE:	Merc@tec Bienes Raíces 55 62 75 20 61						
	CARACTERÍSTICAS:	DESARROLLADA EN 2 NIVELES CUENTA CON: SALA, COMEDOR, COCINA, 3 RECAMARAS, 3 BAÑOS, ESTUDIO Y 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.								
	TIPO	CASA HABITACIÓN								
CLASIFICACIÓN		SUP. CONST. (M2)	V.U.R.N. (\$/M2)	Fed	FCo	V.U.N.R (\$/M2)	VALOR CONSTRUCCION			
H	02	3	300 m2	\$8,000.00	0.66	0.90	\$4,770.00	\$1,431,000.00		
VALOR DEL TERRENO		SUP. TERRENO	V.U.T. (\$/M2)	Fzo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	Fre	
\$594,000.00		351 m2	\$1,692.31	100	100	100	100	100	100	



COMPARABLE 4	CALLE	LOS CIPRECES	USO	H	V.P.					
	No. EXTERIOR	79	NIVELES		EDAD					
	COLONIA	SAN A TOTOLTEPEC	CLASE		VUR					
	DELEGACIÓN	TLALPAN	SUP. TERR.	426 m2	Fco					
	C.P.	14400	SUP CONST.		Fed					
	VALOR DE OFERTA	\$2,500,000.00	LOTE TIPO	500 m2	Fva					
	Foom	0.90	ESTACIONAMIENTO		VALOR					
	VALOR AJUSTADO	\$2,250,000.00	FUENTE:	SERVICIOS INMOBILIARIOS 56 57 81 79						
	CARACTERÍSTICAS:	TERRENO REGULAR CON PENDIENTE DESCENDENTE CON 15 MT DE FRENTE Y 18 MT DE FONDO								
	TIPO	TERRENO BALDIO								
CLASIFICACIÓN		SUP. CONST. (M2)	V.U.R.N. (\$/M2)	Fed	FCo	V.U.N.R (\$/M2)	VALOR CONSTRUCCION			
H	02	3								
VALOR DEL TERRENO		SUP. TERRENO	V.U.T. (\$/M2)	Fzo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	Fre	
\$2,250,000.00		426.00	\$5,281.69	100	100	100	100	100	100	



	VALOR DEL TERRENO (\$/M2)	PONDERACIÓN	HOMOLOGACIÓN					VALOR HOMOLOGADO (\$/M2)
C-1	\$6,034.54	20%	Fzo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	Fre
C-2	\$3,613.74	35%	100	100	100	100	100	100
C-3	\$1,692.31	10%	100	100	100	100	100	100
C-4	\$5,281.69	35%	100	100	100	100	100	100
	VALOR PROMEDIOSIN HOMOLOGAR	100%	VALOR PROMEDIO					\$4,155.57
	\$4,155.57	VALOR UNITARIO SUGERIDO EN NUMEROS REDONDOS		\$4,500.00		VALOR PODERADO RESULTANTE (\$/m2)		\$4,489.54

Investigación de Valores Unitarios de Construcción

Para determinar los **Valores Unitarios de las Construcciones** utilizados en este estudio se procedió, entre otros elementos, con las siguientes determinaciones:

- 1.- Determinación de la clasificación en base a su Uso, Rango de Niveles y Clase de las construcciones, según los criterios de clasificación del Gobierno del Distrito.
- 2.- Consulta y análisis de los precios y costos de construcción, en base a BIMSA Reports y del "Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria", emitido por la Tesorería del Distrito Federal.

La Clasificación se determinó

1 Clasificación de las construcciones en base a su Uso, Rango de Niveles y Clase.

Tipo 1:

TIPO	USO	RANGO	CLASE
1	H	02	3
2	H	02	2
3	H	02	2

Obras Complementarias:

EA 10	Equipo de bombeo	1 PZA.
EA 11	Gas Estacionario	1 PZA.
EA 12	Porton de herreria	1 PZA.
EA 13	Patio de firme	30.00 M2
OC01	Bardas	18.00 M2
OC04	Marquesinas	3.00 M2
OC10	Cisterna	1 PZA.

VIII.- AVALUO FISICO:

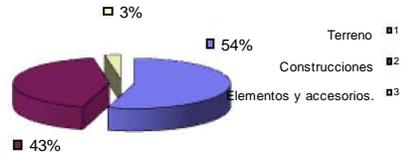
a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO EN M2.: 500.00
 VALOR DE LA CALLE PARA EL LOTE TIPO: \$4,500.00

FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO:

Factor de zona (FZo).- Calle menor a calle moda. 1.00
 Factor de ubicación (FUb).- 1.00
 Factor de frente (FFr).- 1.00
 Factor de forma (FFo).- 1.00
 Factor de superficie (FSu).- 1.00
Factor resultante: 1.00

PORCENTAJES DEL VALOR FISICO.



DIVISION VIRTUAL DEL LOTE EN FRACCIONES Y SUS COEFICIENTES:

FRACC.	CONCEPTO	COEFICIENTE	SUPERFICIE (m²).
1.-	Valor íntegro	1.00	300.00

PARTES QUE INTEGRAN EL LOTE:

FRACCIÓN:	AREA	V.UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO COEF.	V. PARCIAL
1.- Integro.	300.00	\$4,500	1.00		\$1,350,000
	300.00				

VALOR TOTAL DEL TERRENO: \$1,350,000

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

FACTORES DE EFICIENCIA DE LA CONSTRUCCION:

1.- Factor de grado de conservación (FCo).- 1.00 NORMAL
 2.- Factor de edad de las construcciones (FEa).- $(0.100 \cdot VP) + 0.900(VP-E) / VP$ **0.96** 1
FACTOR RESULTANTE 0.96 0

TIPO	USO	RANGO	CLASE	ONSERV	EDAD	AREA	V.U. REP.NUEVO	FR	V.U.NETO REP.	V.PARCIAL
1	H	02	3	NO	4	83.00	\$6,600	0.955	\$6,303	\$523,149
2	H	02	2	NO	4	80.00	\$6,000	0.955	\$5,730	\$458,400
3	H	02	2	NO	4	17.00	\$5,000	0.955	\$4,775	\$81,175

TOTAL 180 m2

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: \$1,062,724

IX.- CAPITALIZACION DE RENTAS:

RENTAS MENSUALES:

TIPO:	AREA:	V. UNIT.	COEFL.	
1.- Casa Habitación	180.00	\$75.23	1.00	\$13,541.05
	0.00	\$0.00	1.00	\$0.00
	0.00	\$0.00	1.00	\$0.00
	0.00	\$0.00	1.00	\$0.00
	0.00	\$0.00	1.00	\$0.00
Suman las rentas :				\$13,541.05
Renta bruta mensual en Num. Red.:				\$13,541
Deducciones estimadas en un:				
Vacios				\$299
Impuestos				\$299
Mantenimiento				\$149
Administración.				\$112
Primas de seguros, Financiamie				\$37
27.59%				\$3,736
Producto líquido mensual:				\$9,805
Producto líquido anual:				\$117,661
Total en NR	Capitalizando el producto líquido anual al:		8.43%	

Taza de Capitalización = (Renta mensual x 12/ Valor de Venta)-% de deducciones.
 0.1105 8.00%

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS \$1,395,740

X.- CONCLUSIONES SOBRE EL VALOR COMERCIAL:

VALORES CALCULADOS

VALOR FISICO O DIRECTO:	\$2,479,540
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	\$1,395,740
VALOR DE MERCADO:	\$2,520,000
VALOR COMERCIAL:	\$2,520,000

XI.- CONCLUSIONES PREVIAS SOBRE EL VALOR COMERCIAL.-

Se considera adecuado concluir con el enfoque de Mercado o Método de Comparación, ya que el sujeto encuentra su mejor oportunidad de venta en dicho enfoque.

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL 25-jul-12 ES IGUAL EN N.R. A LA CANTIDAD DE: \$2,520,000

(DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)

MEXICO D.F. 25-julio-2012

FORMULO:

ARQ. MARIA EUGENIA VALDELAMAR PUENTE
 CEDULA PROFESIONAL

REPORTE FOTOGRÁFICO

CONCLUSIONES

La Valuación Inmobiliaria esta dirigida a obtener el valor de un inmueble. El valor, es una estimación que en cada momento en que el hombre satisface una necesidad, como la adquisición de un inmueble la cualifica y cuantifica para descubrir su posibilidad de tomarla.

El avalúo, es un instrumento económico utilizado en la valuación inmobiliaria.

El Derecho está dirigido al análisis de los derechos y obligaciones que tienen los sujetos de mercado. El derecho define las interacciones e intercomunicaciones de los oferentes y demandantes del mercado inmobiliario, en las que se pueden dar situaciones controvertibles, las que serán definidas por el marco jurídico por el Marco Jurídico de la Sociedad.

La arquitectura y la ingeniería son disciplinas científicas encaminadas a la edificación de inmuebles para la sociedad humana.

El derecho tiene diversas connotaciones porque implica la atención de las obligaciones y derechos de los entes individuales y sociales de un pueblo, el cual es estructurado, organizado y definido por normas, lo que hace que el derecho en el marco social y en el avalúo sea uno de los instrumentos mas importantes para definir el valor, ya que si el bien o recurso de intercambio inmobiliario no esta totalmente etiquetado desde el punto de vista jurídico, este carece de valor legalmente aceptado. Una de las connotaciones de acuerdo a la normatividad en la que se inscribe una sociedad determinada, lo representan los aspectos de carácter judicial. En los aspectos judiciales existe un mercado cautivo para la valuación inmobiliaria, derivados de los juicios que requieren avalúos; entre otros son:

- Juicios o Controversias
- Juicios Civiles en Particular
- Procedimientos Mercantiles

El avalúo conforma una estructura que nos permite apreciar en forma clara y precisa un sujeto inmobiliario para definir su valor y su precio consecuente en el mercado, según nos lo proporcione la oferta y la demanda en espacio y tiempo.

Este básicamente nos muestra los conceptos del inmueble y son los siguientes:

- ✓ Antecedentes
- ✓ Características Urbanas
- ✓ Terreno
- ✓ Descripción General del Inmueble
- ✓ Consideraciones previas al Avalúo

Los que pueden ser vistos a partir de los diferentes enfoques

- ✓ Físico
- ✓ Capitalización de rentas
- ✓ Comparativo de Mercado

La actividad de la valuación por ser un hecho profundamente social debe estar fundada en principios fundamentales de ética.

La actividad judicial, en su desarrollo busca resolver controversias que se dan en el mercado inmobiliario para lo cual requiere de peritajes.

El peritaje es el examen y estudio que realiza el perito sobre el problema encomendado para luego entregar su informe o dictamen pericial con sujeción a lo dispuesto por la ley.

“SIN EL DERECHO LA VALUACION NO ESTA ASENTADA PORQUE ESTAS ESTAN ASENTADAS EN UN MARCO SOCIAL REGIDO POR NORMAS”

Lic. EARS

BIBLIOGRAFÍA

1. **Apuntes de Economía de la Especialización de Valuación Inmobiliaria**
Lic. Evaristo A. Romero Salgado, México, UNAM. 2005
2. **Introducción al Estudio del Derecho**
Eduardo García Máynez, Editorial Porrúa 2000
3. **Teoría General del Proceso**
Cipriano Gómez Lara, Editorial Harla, México 1992
4. **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**
México, Editorial Esfinge,
5. **Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal**
<http://docs.mexico.justia.com>
6. **Artículos relacionados a la Valuación Inmobiliaria contenidos en el Código de Procedimientos Civiles del D.F.**
Ing. Arq. Adán Mendoza Cohetero, 2008
7. **Compendio de Lineamientos y procedimientos para elaborar y revisar Avalúos que sirven de referencia al Poder Judicial**
Arq. Alberto Trueba Salazar
8. **Código Civil para el Distrito Federal**
<http://www.scjn.gob.mx>
9. **Código de Procedimientos Civiles para el D.F.**
<http://www.scjn.gob.mx>
10. **Código de Comercio**
<http://www.scjn.gob.mx>
11. **Código de Procedimientos Penales para el D.F.**
<http://www.scjn.gob.mx>
12. <http://www.peritosforenses.com.mx>
13. conaii.org.mx/peritos

ANEXO

FORMATO DE ESCRITO DE ACEPTACIÓN DEL CARGO CONFERIDO

Ejemplo típico de escrito para la aceptación del cargo; como perito en **rebeldía**:

PARTE ACTORA
VS
PARTE DEMANDADA
JUICIO CIVIL
EXPEDIENTE 001/2012

C. JUEZ CUADRAGÉSIMO CUARTO DE LO CIVIL
EN EL DISTRITO FEDERAL

Presente

El que suscribe Arquitecta María Eugenia Valdelamar Puente, con cédula profesional No.---- emitida por la Dirección General de Profesiones de la S.E.P., por medio de la presente me dirijo a usted con el debido respeto, para aceptar y protestar el cargo conferido y protestar su fiel y leal desempeño como Perito EN REBELDÍA, en materia de VALUACION DE BIENES INMUEBLES por la parte demandada. Acompaño al presente escrito copia certificada y copia simple de mi Cédula Profesional que me acredita como Especialista en Valuación Inmobiliaria, para que previo cotejo y certificación con su original me sea devuelta,

Manifestando ser de profesión Arquitecta y fungir como PERITO VALUADOR, tener 50 años de edad, estado civil casada, ser originaria del Distrito Federal y tener como domicilio para ser notificado el propio ubicado en calle Mártires de Chicago No. 3, Col. Huichapan, C.P. 16030, Delegación Xochimilco en México Distrito Federal y los siguientes números telefónicos 04455 29058165. Manifestando bajo protesta de decir verdad que conozco los puntos cuestionados y por menores a la pericial, y que tengo la capacidad suficiente para emitir dicho dictamen sobre el particular. Comprometiéndome a rendir mi dictamen pericial en el termino establecido por la ley.

PROTESTO LO NECESARIO

Arquitecta María Eugenia Valdelamar Puente
Perito Valuador

Ejemplo típico de escrito para la aceptación del cargo; como perito en por alguna de las partes:

PARTE ACTORA
VS
PARTE DEMANDADA
TIPO DE JUICIO: ORDINARIO CIVIL
SOBRE EL DIVORCIO NECESARIO
EL No. DE EXPEDIENTE 002/2012

C. JUEZ QUINTO CUARTO DE LO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA
DEL DISTRITO FEDERAL

Presente

El que suscribe Arquitecta María Eugenia Valdelamar Puente, con cédula profesional No.---- emitida por la Dirección General de Profesiones de la S.E.P., en mi carácter de Perito designado por la parte Demandada (se emite el nombre de la parte demandada), con domicilio para oír y recibir notificaciones en calle Mártires de Chicago No. 3, Col. Huichapan, C.P. 16030, Delegación Xochimilco en México D.F., ante Usted, con el debido respeto, comparezco y expongo:

Con Acuerdo de fecha (se asientala fecha que obra en el expediente en que salió el acuerdo en el que se designa el perito) y que vengo por medio del presente escrito a aceptar y protestar el cargo como Perito en la materia de Valuación de Bienes Inmuebles, manifestando "BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD" que tengo los conocimientos propios de la materia, así como la capacidad suficiente para dar respuesta pronta y expedita; acompaño a la presente copia certificada y copia simple de mi Cédula de Patente, para que previo cotejo y certificación con su original me sea devuelta, que me acredita como Especialista en Valuación Inmobiliaria, para todos los efectos a que haya lugar.

Por lo anteriormente expuesto, a Usted C. Juez solicito:

Único.- Tenerme por medio del presente escrito la aceptación y protesta del cargo de perito en tiempo y forma; en materia de Valuación de Bienes Inmuebles designado por el Demandado.

PROTESTO LO NECESARIO

Arquitecta María Eugenia Valdelamar Puente
Perito Valuador

Ejemplo; Escrito de Cumplimiento

PARTE ACTORA
VS
PARTE DEMANDADA
JUICIO: CIVIL
EXPEDIENTE 004/2012

C. JUEZ QUINTO TERCERO DE LO CIVIL EN EL DISTRITO FEDERAL

Presente

El que suscribe Perito nombrado por LA PARTE ACTORA, en este acto presenta a su consideración el Dictamen en materia de Valuación de Bienes Inmuebles, que se efectuó al Inmueble ubicado en ----- mismo al que mediante la aplicación técnica del método que se describe en el documento anexo, se le determino el valor comercial de ----- .

Por lo expuesto a Usted C. Juez solicito:

Único.- Tener por presentado el dictamen solicitado, emitido como Perito por la parte Actora para fines de auxiliarlo con la opinión técnica en el presente juicio, mismo que se presenta según mi leal saber y entender y de acuerdo a la normatividad en materia de Valuación Inmobiliaria contenida en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos en Valuación Inmobiliaria del Distrito Federal, Dando cumplimiento al cargo conferido.

PROTESTO LO NECESARIO

Arquitecta María Eugenia Valdelamar Puente
Perito Valuador

Ejemplo de escrito promoción solicitándole al Juez mayores elementos técnicos para emitir dictamen.

PARTE ACTORA
VS
PARTE DEMANDADA
JUICIO: CIVIL
EXPEDIENTE 006/2012

C. JUEZ CIVIL DEL JUZGADO 14° CIVIL "B"
DEL DISTRITO FEDERAL
Presente

El que suscribe Arquitecta María Eugenia Valdelamar Puentes, con cédula profesional No.---- emitida por la Dirección General de Profesiones de la S.E.P., Perito en Rebeldía en materia de Valuación de Bienes Inmuebles, nombrado por el Tribunal Superior de Justicia del Gobierno del Distrito Federal, a solicitud de ese H. Juzgado a su digno cargo, en éste acto me dirijo a usted, con el propósito de solicitar apoyo citando a los interesados en el presente juicio, a los estrados de este H. Juzgado, el día -----, con la finalidad permitir la inspección ocular de los bienes sujetos a esta pericial a la vez que proporcionen copia de boleta predial, croquis de distribución arquitectónica, superficies de construcción y/o licencia de construcción para obtener la información a utilizar en el avalúo correspondiente y estar en condiciones de emitir el dictamen solicitado.

Por lo expuesto, solicito a usted C. Juez:

Único.- Cítese a los interesados, el día ----- para los efectos arriba indicados.

Atentamente

Arquitecta María Eugenia Valdelamar Puentes
Perito Valuador

Ejemplo de escrito promoción de solicitud de apoyo, caso particular en que se forme parte de la judicatura correspondiente (aplica si se es perito enlistado del Tribunal).

PARTE ACTORA
VS
PARTE DEMANDADA
JUICIO: SUCESORIO INTESTAMENTARIO
EXPEDIENTE 006/2012

C. JUEZ PRIMERO FAMILIAR DEL DISTRITO FEDERAL

Presente

El que suscribe Arquitecta María Eugenia Valdelamar Puente con cédula profesional No.---- emitida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública., Perito en Rebeldía, en materia de valuación de Bienes Inmuebles, nombrado por el Tribunal Superior de Justicia del Gobierno del Distrito Federal, a solicitud de ese H. Juzgado a su digno cargo, en éste acto me dirijo a usted, requiriendo su apoyo para indicar a los interesados, tengan a bien hacer entrega de los planos arquitectónicos de los inmuebles, que son motivo del inventario, a efecto de estar en posibilidades de presentar el avalúo correspondiente y así dar cumplimiento de mi parte emitiendo el dictamen que se me solicitó, toda vez que la inspección a los bienes, se realizó el ----- y a la fecha no se me han proporcionado los planos.

Por lo expuesto, solicito a usted C. Juez

Único.- Requerir a los interesados para que hagan entrega de los planos de los inmuebles motivo de la pericial, a efecto de tener la información completa y estar en condiciones para cumplir con el cargo conferido.

Atentamente

Arquitecta María Eugenia Valdelamar Puente
Perito Judicial del Tribunal Superior de la Justicia,
Del Gobierno del Distrito Federal

ESCRITO PARA ACEPTAR CARGO COMO PERITO (CUANDO SEA DESIGNADO POR UN JUEZ)

C. Juez XXXXXXXXX

Nombre _____ (Licenciado, maestro o doctor) en (ciencia, arte, oficio o industria) con cédula profesional _____ expedida con fecha _____ por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; y perito _____ del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, conforme al nombramiento publicado en el boletín oficial con fecha _____, designado por usted (De parte actora, en rebeldía, tercero en discordia) y señalando domicilio para oír y recibir notificaciones el de _____.

Que por medio del presente vengo a aceptar el cargo conferido, protestando mi legal y fiel desempeño, al mismo tiempo que anexo copia certificada de mi cédula profesional que me acredita como (Licenciado, maestro o doctor), en _____, y que por tanto acredito tener la capacidad profesional suficiente para emitir el dictamen requerido.

Asimismo, bajo protesta de decir verdad, manifiesto que conozco los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial la cual entregaré en el término requerido por el Artículo 347 del Manual de Procedimientos Civiles para el distrito Federal.

De igual forma, en los términos del artículo 140 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal que mis honorarios ascienden a la cantidad de \$ 0.000.000-(Con letra). Lo anterior lo manifiesto a fin de lograr su previa aprobación, manifestando pata tales efectos mi registro Federal de Causantes es _____, teniendo mi domicilio fiscal en _____.

Protesto Lo necesario

Lugar, fecha y firma

