



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNIDAD DE POSGRADO

## EL AVALUO JUDICIAL EN EL SISTEMA DE ADMINISTRACION DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL

### TESINA PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:

ESPECIALISTA EN VALUACION INMOBILIARIA

PRESENTA EL:

ARQ. HILARIO BENITEZ BENITEZ.

México, D.F.

Mayo de 2012.





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.

ADVERTENCIA: "Ni la universidad ni el jurado de grado serán responsables de las ideas expuestas por el graduando."

DIRECTOR:

SINODAL PROPIETARIO 1

SINODAL PROPIETARIO 2

SINODAL SUPLENTE 1:

SINODAL SUPLENTE 2

**JURADO:**

DR. DANIEL SILVA TROOP

MTRO. LORENZO BARRAGÁN ESTRADA

LIC. LEONARDO RIVEROS FRAGOSO

EVI. ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

ARQ. MAURICIO GUTIÉRREZ ARMENTA

DEDICATORIA.

A mi esposa y a mis hijos motores de mi profesión.

Al Arq. Joel Calderón y Calderón maestro y amigo, con quien tuve el honor de colaborar en las principales instituciones de administración de la justicia tanto del Distrito Federal así como de la Republica Mexicana, quien nunca dudó en compartir su conocimiento y experiencia en los albores de la Valuación Inmobiliaria como Especialización.

Al Supremo Arquitecto del Universo.

ARQ. HILARIO BENITEZ BENITEZ

#### AGRADECIMIENTOS:

Con especial agradecimiento para los catedráticos de la Unidad de Posgrado de la Facultad de Arquitectura de mi Alma Mater, que día a día realizan un gran esfuerzo para forjar nuevas generaciones de especialistas con el nivel de excelencia que el Estado de Morelos y nuestro país espera.

ARQ. HILARIO BENITEZ BENITEZ

# C O N T E N I D O.

	PAGINA.
1.- Introducción.	7
2.- Origen del problema y fundamentación del tema, alcances, y limitaciones.	9
3. Antecedentes: Marco Teórico, conceptual y de referencia.	13
3.1.- Los Albores del Derecho	
3.2.- El Derecho Romano.	
3.3.- Breve Historia del Derecho Mexicano.	
3.3.1.- Época Prehispánica	
3.3.2.- El Derecho Colonial.	
3.3.3.- El Derecho en México Independiente.	
3.3.4.- La Jerarquía del Orden Jurídico.	
3.4.- Antecedentes Históricos del Uso de Las Pruebas en El Derecho.	
4.- Marco Jurídico de Acción de los Peritos en el Código De Procedimientos Civiles, Penales del Distrito Federal y de Comercio.	25
5.- Valoración jurídica de la Prueba Pericial.	58
6.- Los Auxiliares en la Administración de la Justicia dentro del Distrito Federal.	61
7.- La Prueba Pericial en Materia de Valuación Inmobiliaria en el sistema de administración de justicia del Distrito federal.	64
8 – Concepto de Valor, Precio y Costo en Valuación de Bienes Inmuebles en la administración de la justicia.	64
9.- Valuación, Tasación, Evaluación y sus diferencias significativas en la administración de la justicia.	69
10.- Metodologías de Valuación Inmobiliaria aplicables en los diversos procesos judiciales en el Distrito Federal.	73
10.1.- Método de Mercado.	
10.1.1.-Índices de Tendencia Central.	
10.1.2.- Mínimos Cuadrados	
10.2.- Método de Costos	
10.3.- Método de Capitalización de Rentas	
10.4.- Método Residual	
11.- Caso Práctico	94
12.- Conclusiones	109
13.-Bibliografía.	110

## **1.- INTRODUCCIÓN.**

En el mundo actual cuya tendencia generalizada es la globalización, los métodos y técnicas de la construcción han experimentado modificaciones trascendentales en las últimas décadas gracias a la utilización de la informática, así como la difusión de los conocimientos a través de los medios masivos de comunicación que en segundos trascienden fronteras; cambios tecnológicos y sistemáticos que si bien generan una mejor calidad de vida del ser humano, al modificarse en lapsos cronológicos cada vez más reducidos siguiendo el ritmo de los acontecimientos, políticos, económicos, y sociales de la humanidad, ocasionan que algunas disciplinas se desfasen en relación a aquellas que experimentan cambios más graduales o radicales.

La industria de la construcción por ser factor impulsor y reflejo del desarrollo económico de las naciones, es un hecho avanza de una manera más acelerada que los mismos cambios políticos y sociales, al grado de acentuarse notables contrastes en materia de normatividad técnica, entre los países en desarrollo y de los denominados del tercer mundo, que en determinados momentos genera serios conflictos en el sector, pues en aras de optima competitividad en un escenario de libre mercado globalizado, se hacen esfuerzos para equiparar normas comerciales, tecnológicas, y jurídicas de un país a otro, por lo cual los órganos encargados de la administración de la justicia adecuan en la medida que las circunstancias lo que exigen sus legislaciones internas.

Desafortunadamente en muchas naciones como es el caso de la Republica Mexicana aun persisten normas jurídicas relacionados con la construcción y por analogía o relación económica con la Valuación Inmobiliaria, que requieren adecuaciones conforme a los avances tecnológicos, nuevos métodos de construcción, así como de los aspectos económicos generados por los diferentes tratados comerciales internacionales firmados por nuestro país; normas jurídicas que si bien están basadas en el derecho universal que es la base del Derecho Mexicano como se expondrá en el presente trabajo, deberían tener adecuaciones que permitan a los impartidores de justicia al momento de emisión de sus juicios, contar con mayores elementos técnicos de convicción que coadyuven a emitir resoluciones apegadas a derecho en los diversos conflictos relacionados con el medio de la construcción y por consiguiente como ya se indicó en materia de Valuación Inmobiliaria.

Es importante señalar que el presente documento de ninguna manera pretende ser un tratado jurídico ya que esto es materia de profesionales del derecho, y si un análisis técnico dentro del marco de competencia de los Auxiliares de la Administración de la Justicia en específico de los Peritos Valuadores de Bienes Inmuebles, que permita aportar elementos técnicos de referencia útiles para los Administradores de la Justicia, que les permita allegarse de elementos de convicción basados en métodos de valuación inmobiliaria idóneos que apoyen en el momento procesal oportuno su valoración jurídica, y de igual manera sea un documento que sienta un precedente para que las instituciones de representación social que deben por razón de ley administrar justicia, puedan detectar apoyados en sus asesores técnicos o jurídicos internos aquellas normas que requieran adecuarse a la realidad técnica y evitar continúen generando controversia, falta de certeza jurídica y por lógica inconformidad social por una errónea interpretación técnica al momento de la valoración de las pruebas.

Como segundo objetivo se tiene contemplado crear un documento que sirva de referencia a los profesionales de la Valuación Inmobiliaria que deseen adentrarse en los diferentes aspectos de participación como Auxiliares de la Administración de la Justicia, proporcionarles un marco jurídico de actuación básico que les permita desarrollarse sin verse involucrados por desconocimiento de sus derechos y obligaciones o impericia en un proceso penal o civil de graves consecuencias, o definir a partir del mismo cual sería el método específico de valuación apropiado para cada proceso judicial, o cuáles los idóneos en aquellos casos en que se les requiera emitir dictamen pericial por una autoridad judicial o un particular en defensa de sus derechos, partiendo del conocimiento adquirido de que ningún caso jamás será igual a otro por mínimas que sean las coincidencias.

Por lo tanto dentro del temario propuesto se ha planteado que el Perito Valuador de Bienes Inmuebles en materia Judicial dentro del Distrito Federal para un adecuado desempeño de sus actividades profesionales, debe como ya indicamos tener entre su bagaje técnico conocimientos básicos del marco jurídico vigente, para lo cual considerando el alcance limitado que genera una tesina, se ha acotado este trabajo a la evolución del Derecho Mexicano a partir de sus antecedentes históricos, de la utilización de la Prueba pericial desde el Derecho Romano, Derecho Prehispánico, Derecho Español, Derecho Universal, y específicamente a la esfera del Derecho Civil, Penal, y parcialmente al Mercantil a fin de aportar de manera sistemática de lo general a lo particular, la forma de valoración de las pruebas por los encargados de la administración de la justicia y por consiguiente cuales son los límites de actuación profesional.

El desarrollo secuencial del esquema de trabajo inicia con la exposición del origen del problema que se pretende resolver, precisando que se ha detectado que diversos actores encargados de la administración de la justicia, previo a la valoración jurídica de las pruebas que precede a los juicios, sentencias y resoluciones, recurrentemente han consumado errores de interpretación técnica de conceptos teóricos, así como de los Métodos de Valuación Inmobiliaria utilizados por los peritos desde hace décadas generando además de controversia en el gremio de los Valuadores Inmobiliarios, malestar social en la ciudadanía por la percepción de corrupción o impunidad generalizada, para continuar posteriormente al marco jurídico y forma de valoración de las pruebas periciales, con los métodos, criterios y lineamientos técnicos vigentes que para cada controversia jurídica se consideran idóneos dentro del territorio del Distrito Federal, sin invadir el campo legal de actuación que por potestad de ley se ha otorgado a los administradores de la Justicia, y emitir finalmente recomendaciones, sugerencias, o modificaciones viables conforme a la normatividad existente.

Por ultimo con la finalidad de ilustrar al lector de la viabilidad de la emisión de dictámenes periciales en materia de valuación Inmobiliaria dentro del marco jurídico aplicable, principios de objetividad, probidad, ética y profesionalismo, criterios, lineamientos o sugerencias de modificaciones a la normatividad jurídica propuestos, se expone un caso práctico que permite visualizar los resultados de una Pericial en Materia de Valuación Inmobiliaria bajo distintas ópticas de las partes involucradas en un litigio, para así evaluar los diferentes escenarios y consecuencias jurídicas al aportar al administrador de justicia elementos de convicción en busca de la verdad histórica de los hechos por un lado o insuficientes, parciales y dogmáticos por otro;

es decir arribar a la negación o validez del problema planteado en el transcurso del presente trabajo, las conclusiones y el aporte de un acerbo bibliográfico básico.

## **2.-EL ORIGEN DEL PROBLEMA, FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA, ALCANCES Y LIMITACIONES.**

El hombre tiende naturalmente a conocer, su propia esencia lo lleva a buscar las causas de las cosas que conoce, así se explican las ciencias, que en el fondo no son más que el resultado de la actividad cognoscitiva del hombre en los distintos tiempos de la historia.

Pero como el hombre no se conforma con cualquier clase de conocimiento tiende a conocer mas, de tal forma que su conocimiento le proporcione la posesión efectiva de la verdad, la cual es y ha sido la inquietud universal del hombre, y por el deseo de llegar a ella han surgido los distintos aspectos del conocimiento.

La mejor manera de llegar a la verdad es mediante el conocimiento sistemático, ordenado, progresivo, y lógico, pero sintetizando se puede abstraer que el hombre por su razón de ser se distingue de los demás seres mediante el uso adecuado de la misma, debe alcanzar su propio perfeccionamiento, que en ultimo termino es la posesión de la verdad.

El hombre a través de la historia ha creado infinidad de cosas y así llega al campo de las ciencias, que no son más que el producto de la actividad cognoscitiva del hombre, las ciencias en efecto no son más que el conjunto sistemático de conocimientos verdaderos, por lo que se puede afirmar que las ciencias son el resultado del estudio humano.

Debemos recordar que el conocimiento humano se divide en dos partes fundamentales a saber:

A).- EL CONOCIMIENTO NATURAL.- Que es el que posee todo hombre, es la facultad innata que le permite conocer los objetos y situaciones que le rodean basado en los efectos y en la experiencia.

B).- EL CONOCIMIENTO CIENTÍFICO.- Que no es más que el conocimiento natural pero cultivado y elevado a la categoría de ciencia por el estudio.

Este último conocimiento se basa en causas, leyes o principios y como es evidente no lo poseen todos los hombres.

Por el conocimiento científico se conocen las cosas y los hechos de tal manera que pueden explicarse sus causas; por el conocimiento natural en cambio se conocen hechos concretos o los hechos generales cuyas causas se conocen solo de una manera obscura.

También recordemos que entre el conocimiento natural y el científico se conoce el modo de conocer, y que para que las verdades científicas puedan constituir una ciencia deben estar ordenadas, o jerarquizadas constituyendo un sistema, pues de esta manera logran su función,

sentido y desarrollo, por lo tanto cuando el conocimiento del hombre llega al nivel más profundo, y puede negar o afirmar las propiedades que poseen o carecen las cosas, se dice que ha llegado a la etapa del juicio, y cuando existen diversos juicios que se basan en otros anteriores se llega a la etapa del razonamiento, siendo esta la operación más perfecta y la meta de la mente humana.

Si consideramos que dentro de las ciencias concretas se encuentra LA CIENCIA JURÍDICA, debemos contemplar que esta ciencia para adentrarse en el mayor o menor grado de conocimiento de la verdad, puede relacionar diversos juicios previos conexos entre sí, dentro del proceso cognoscitivo de la verdad, y apoyarse en determinado subproceso (Ex alio) "A través de otro" de tal manera que se pasa de lo conocido a lo desconocido en diversas etapas sistematizadas, siendo una de estas en la cual tiene cabida la participación de LOS PERITOS como AUXILIARES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUSTICIA, no debiendo perder de vista que esto se da bajo formalidades jurídicas debidamente establecidas.

Es por ello que previamente al desarrollo de esta tesina, he considerado pertinente dar a conocer al profesional que se inicia como Perito Judicial o Auxiliar de la Administración de la Justicia en Materia de Valuación de Bienes Inmuebles, la importancia que tiene el precepto legal dentro de uno de las tres materias del fuero común clásicas como lo es la civil, penal y mercantil que se abordaran en este documento, que corresponde a los tribunales en la forma y términos que la ley establece cuando un hecho ejecutado dentro del territorio del Distrito Federal es o no delito, o infracción a las leyes, siendo este el eje alrededor del cual se puede y se debe construir la integridad de la teoría del delito, o un hecho punitivo que debe ser sancionado, al establecer una bipartición entre el hecho y el derecho, ya que el delito o violación de las leyes no existe antes de ser declarado como tal por quien tenga la facultad de hacerlo, el hecho precede a la calificación de la pena y es precisamente el que da motivo a la intervención de la autoridad competente.

Por lo tanto para que el hecho pueda ser calificado por el órgano administrador de la justicia, es de lógica elemental que deberá ser plenamente conocido, es decir que quien tenga que valorarlo como fenómeno jurídico lo conozca en su realidad naturalística para resolver dentro de los procesos intelectuales necesarios la calidad de delictuoso o no dentro del derecho y específicamente dentro del derecho penal.

En este último punto es donde se encuentra la vinculación entre el precepto legal y el problema que se plantea en el presente trabajo, pues si bien el ideal del derecho es el de alcanzar el derecho justo, tomando en cuenta que se alcanza la justicia cuando se sanciona o se condena a quien resulta responsable de la comisión de un delito, pero también cuando se absuelve a un inocente, porque el hecho que originó su enjuiciamiento resultó no ser delictuoso, o bien porque se logró probar que el sujeto no había participado en la realización del hecho.

Aquí es donde se observa claramente la importancia que tiene el hecho en el mundo del derecho, pues se puede vislumbrar que quien tiene en sus manos la función de calificar el hecho investido por el poder que la ley le confiere, al convertirse en administrador de la justicia es antes que un juzgador un ser humano, y por lo tanto falible.

La ley luego entonces tiene que buscar la manera de eliminar en la medida que sea posible la falibilidad que como ser humano es propia del administrador de la justicia, debiéndole permitir dentro de los márgenes previamente señalados el uso de los medios necesarios para que llegado el momento del juicio haya logrado adentrarse en la realidad del hecho sobre el que ha de emitir su juicio, ya que la injusticia puede depender fundamentalmente del conocimiento erróneo del hecho.

Es por ello que el administrador de la justicia para penetrar hasta la esencia misma del hecho se vale de las pruebas, y para la valoración de las mismas el juzgador básicamente busca la certeza mediante un proceso que abarca tres etapas diferentes:

1).- A TRAVÉS DE LA LÓGICA JUDICIAL.

2).- POR MEDIO DEL ARTE JUDICIAL.- entendido como la forma que concreta u garantiza la certidumbre del hecho, por lo que debe no solo conocer el hecho y sus características, sino que también su autor, ya que no es posible desvincular al hombre de su hecho.

3).- UTILIZANDO EL PROCESO CIVIL O PENAL.- a través del cual se tendrá que determinar si un hecho es delictuoso o punible referido a un caso concreto.

Por lo anterior se puede sintetizar que, mientras no ocurra un hecho determinado no hay motivo para que el estado u órgano jurisdiccional intervenga y que el juez para la valoración del hecho concreto tiene que seguir el proceso que todo ser humano cuando es confrontado con algo que no le es conocido a plenitud, y que es la aprehensión de la verdad, debiendo aclarar que la certeza del hecho es una **VERDAD FÁCTICA** que no siempre coincide con la **VERDAD JURÍDICA**.

De lo anterior se desprende que la verdad fáctica y la verdad jurídica no siempre son coincidentes porque pertenecen a mundos y sujetos a valoraciones distintas, la primera corresponde a las ciencias del ser y la segunda a las ciencias del deber ser, por lo tanto al haber dos tipos de verdad posibles en el mundo del derecho es más importante la segunda sin que pueda desconocerse que la verdad fáctica debe ser también conocida porque es justamente el hecho tal como ocurrió el que motiva la valoración jurídica y que la determinación de este sea o no punible.

Habiendo determinado la existencia de DOS VERDADES FACTICA Y JURIDICA para los efectos del Derecho Penal, pero que en consecuencia es extensivo al Derecho Civil, y Mercantil, se define que la verdad naturalística será comprensible por conocimientos especializados y que siempre precede a la verdad legal, puesto que la primera es el hecho en sí y la segunda la valoración del mismo, esto nos introduce directamente al tema que se plantea a la presente tesina, ya que por ley en todos aquellos hechos que no sean de fácil comprensión o que se trascienda la capacidad normal de comprensión del encargado de la valoración de la justicia, este tiene que recurrir a las personas que tienen la facultad para penetrar en la esencia misma del hecho con conocimientos especiales, estas personas son LOS PERITOS a quienes el procedimiento penal y civil mexicano les ha asignado esta función de aplicar sus conocimientos

para conocer la verdad histórica de los hechos auxiliando con ello al ADMINISTRADOR DE LA JUSTICIA.

Se dice que la función de penetración del conocimiento del hecho a través de conocimientos especiales de los peritos es extensivo al derecho civil, porque la potestad que por ley se otorga a los administradores de la justicia de valoración de los hechos, crea una bipartición de la verdad naturalística y de la verdad legal, la cual podemos también percibir dentro del derecho civil a través de los siguientes criterios tales como la tesis emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, Octava Época localizable en el Semanario Judicial de La Federación, Tomo Diez octubre de 1992, pagina 404 cuyo contenido es el siguiente:

*"PRUEBA PERICIAL, OPINION TECNICA NORMATIVA DEL CRITERIO DEL JUZGADOR. En tratándose de la prueba pericial, es obvio que si el juzgador se auxilia de un experto en determinada materia, gozando además de libertad de criterio para otorgarle el valor convictivo que merezca o verdaderamente importante al analizar el dictamen será la opinión técnica concreta y no la extensión, ampliación o detalle de todos y cada uno de los sistemas, fue todos procedimientos y demás movimientos y pasos seguidos por el perito, pues a fin de cuentas dicha opinión técnica concreta, es lo que resulta real y legalmente comprensible para el juzgador, no conocedor de la materia motivo del dictamen"*

De todo lo cual podemos ahora definir que el objetivo del presente trabajo, al momento del planteamiento del problema es como contribuir a la correcta administración de la justicia del distrito federal, aportando conocimientos técnicos, criterios, lineamientos y metodologías idóneos que permitan al juzgador allegarse de elementos técnicos de convicción que le permitan adecuadamente conocer la verdad fáctica o histórica de los hechos, para de esta manera también contar con mayores elementos de CONOCIMIENTO DE LOS HECHOS para la VALORACIÓN JURÍDICA DE LA PRUEBAS PERICIALES en materia de VALUACIÓN en todas aquellas controversias que se requiera la emisión de Valor de Bienes Inmuebles en cualquiera de sus variantes.

El objetivo de este trabajo es también como se expuso en la INTRODUCCION, es a través del procesamiento adecuado de la información recabada durante el proceso de la investigación, aportar recomendaciones y sugerencias que puedan promover en la medida de lo posible ante los órganos jurídicos competentes como se aborda en el capítulo correspondiente, las reformas que requieran los códigos actuales en los que se han detectado incongruencias o discrepancias con el sano ejercicio de la Valuación Inmobiliaria y que representan un retroceso o un obstáculo para una adecuada impartición de la justicia.

En efecto el propósito principal de este trabajo es ser partícipe de los incontenibles cambios en la impartición de la justicia que la ciudadanía exige, toda vez que como podrá haberse detectado en el planteamiento del problema, en nuestras instituciones encargadas de la Administración de la Justicia, aún persisten personajes o funcionarios públicos que en determinado momento para preservar los intereses de grupos de poder cuando las leyes no les son favorables, aun sostienen con visos de superioridad el dogma aberrante de que a los peritos les está estrictamente vedado externar en sus dictámenes conceptos, normas y elementos

jurídicos, convirtiéndolos en meras herramientas mecanizadas, sin capacidad de raciocinio y autonomía de criterio técnico que la ley les otorga, es decir una suerte de sujetos inferiores maleables a modo, impidiendo con ello que los peritos cumplan la encomienda de ser el aporte de conocimientos técnicos y científicos al administrador de justicia, plasmados en dictámenes debidamente fundados en Normas Técnicas Nacionales o Internacionales, Leyes y Reglamentos, es decir elementos de convicción basados en los principios de objetividad, probidad y profesionalismo, que permita por medio del raciocinio a los jueces o órganos jurisdiccionales competentes, llegar a la VALORACIÓN JURÍDICA de la VERDAD FACTICA O DE LOS HECHOS, en un sistema de justicia acusatorio..

De igual manera no se debe perder de vista que también todavía coexisten dentro del poder judicial desafortunadamente para la ciudadanía servidores públicos que en un exceso de las facultades que la ley les otorga, por abuso de autoridad, interés personal, o político, sin siquiera adentrarse en el conocimiento del contenido de los dictámenes les restan valor probatorio, o les da una interpretación técnica errónea alejándose por lo tanto del conocimiento de la verdad histórica de los hechos, o de plano sin mediar razón los desechan, al aplicar desmedidamente el concepto legal que el juez es PERITO DE PERITOS.

Considero que el camino para erradicar dogmas y vicios de poder que aún prevalecen en los grupos señalados y propiciar los cambios de criterio en torno de los Auxiliares de la Administración de la justicia, es precisamente combatirlos con el conocimiento mismo de los alcances, límites de actuación, así como las formalidades de la valoración de las pruebas conforme a la normatividad jurídica que en su momento está obligado a realizar de manera sistematizada el impartidor de justicia, es decir como ya se ha expuesto LA VERDAD SOLO SE ALCANZA CON EL CONOCIMIENTO VERDADERO, SISTEMÁTICO, ORDENADO Y PROGRESIVO, PUES ES UN HECHO COMPROBADO QUE NO SE PUEDE COMBATIR, NI MODIFICAR LO QUE SE DESCONOCE.

### **3.- ANTECEDENTES: MARCO TEÓRICO, CONCEPTUAL Y DE REFERENCIA.**

3.1.- Los Albores del Derecho

3.2.- El Derecho Romano.

3.3.- Breve Historia Del Derecho Mexicano.

3.3.1.- Época Prehispánica

3.3.2.- El Derecho Colonial.

3.3.3.- El Derecho En México Independiente.

3.3.4.- La Jerarquía Del Orden Jurídico.

3.4.- Antecedentes Históricos del Uso de Las Pruebas en El Derecho.

#### **3.1.- LOS ALBORES DEL DERECHO.**

Conforme a los teóricos del derecho universal el ser humano desde sus orígenes se desarrolló en tres facetas: cuerpo, conocimiento y organización social, de las dos primeras conservamos indicios tácitos en su mayoría de cómo se desarrollaron, sin embargo de la tercera

sólo puede hacerse un estudio de modo indirecto, realizándolo por medio de analogías, analizando lo que sucedió en los modernos grupos primitivos y entre animales evolucionados.

Los primeros aspectos jurídicos de la vida primitiva se refieren a las costumbres relacionadas con la promiscuidad sexual y ligadas a ella la jerarquización dentro del grupo de convivencia sedentaria o nómada, cuando los primitivos seres humanos comienzan su existencia con un prolongado período de ayuda y protección, se crea una relación social entre la madre y su prole surgiendo así alrededor de la figura materna un grupo social jerarquizado.

Al paso del tiempo con la constante convivencia de los primeros grupos sedentarios se hacen mas fuertes los lazos afectivos de la pareja humana, haciéndose cada vez mas necesaria la presencia continua de la mujer junto al hombre, esto conjuntado al instinto de conservación, protección y ayuda mutua pudo ser el origen de la familia como unidad social.

Que en ella haya existido afecto entre padre e hijos, comparable al que suele existir entre los hijos y la madre, es poco verosímil: el amor paternal parece ser un agregado bastante tardío a la convivencia humana, es seguro que el hombre del paleolítico haya conocido el sistema exogámico para los matrimonios de grupo o para sus otras formas de convivencia sexual, este sistema va siempre combinado con ciertos tabúes y con el totemismo.

Así el derecho de familia, la jerarquización dentro del grupo y el derecho penal se desarrollan juntos en íntima relación con la magia y las religiones primitivas, la transición hacia la agricultura, esto es, hacia el sedentarismo, obliga al hombre primitivo a formar comunidades en las que la ayuda mutua permite vencer la resistencia de la naturaleza, es así como surgen las ideas jurídicas de propiedad y posesión, al paso del tiempo las comunidades primitivas se convierten en aldeas y de las luchas de las diversos aldeas surgen esclavos y amos, esto es la estratificación social.

Las antiguas aldeas, convertidas en grandes ciudades se ven obligadas a diversificar su producción para competir en un mundo primitivamente capitalista, lo que permite una división del trabajo y por tanto propicia el surgimiento del comercio, es aquí al fin donde encontramos los primeros documentos jurídicos, escritos en alfabeto cuneiforme que tratan sobre dichas actividades lucrativas.

Pero tal vez, lo que realmente marca a la historia del Derecho, es el momento es que se busca mantener las normas de convivencia de forma permanente, grabándolo en materiales que resistan con facilidad el paso del tiempo, siendo quizá el Código de Hammurabi el más famoso de los que se conoce actualmente, datado hacia el año 1692 A.C. es uno de los primeros conjuntos de leyes que se han encontrado y uno de los ejemplos mejor conservados de este tipo de documento de la antigua Mesopotamia.

Se presenta como una gran estela de basalto de 2,25 metros, en lo alto hay una escultura que representa a Hammurabi de pie delante del dios del Sol de Mesopotamia, Shamash, debajo aparecen inscritos en caracteres cuneiformes acadios, leyes que rigen la vida cotidiana, fue colocado en el templo de Sippar; igualmente se colocaron varios otros ejemplares a lo largo y ancho del reino. El objeto de esta ley era homogeneizar jurídicamente el reino de Hammurabi.

Las leyes del Código de Hammurabi, (numeradas del 1 al 282, aunque faltan los números 13, 66–99 y 110–111) están inscritas en babilonio antiguo y norman diversas reglas de la vida cotidiana particularmente:

- 1.- La jerarquización de la sociedad: existen tres grupos, los hombres libres, los "muskenu" (quienes se especula podrían ser siervos o subalternos) y los esclavos.
- 2.- Los precios: los honorarios de los médicos varían según se atiende a un hombre libre o a un esclavo.
- 3.- Los salarios: varían según la naturaleza de los trabajos realizados.
- 4.- La responsabilidad profesional: un arquitecto que haya construido una casa que se desplome sobre sus ocupantes y les haya causado la muerte es condenado a la pena de muerte.
- 5.- El funcionamiento judicial: la justicia la imparten los tribunales y se puede apelar al rey; los fallos se deben plasmar por escrito.
- 6.- Las penas: aparece inscrita toda una escala de penas según los delitos y crímenes cometidos, la base de esta escala es la Ley del Talión.

Se tratan también el robo, la actividad agrícola (o pecuaria), el daño a la propiedad, los derechos de la mujer, los derechos en el matrimonio, los derechos de los menores, los derechos de los esclavos, homicidio, muerte y lesiones. El castigo varía según el tipo de delincuente y de víctima.

Parecería invaluable el legado jurídico de este documento, sin embargo, al compararlo con los pocos documentos de este tipo que se poseen de los sumerios sólo nos demuestra que es un código mal sistematizado que marca un retroceso en el ejercicio del Derecho, ya que los sumerios manejaban ya en sus normas la reparación del daño, elemento que desaparece en el código de Hammurabi.

De aquí en adelante es factible disertar sobre múltiples sistemas legales que imperaron en el mundo antiguo, como el derecho egipcio, cuya cúspide será la materia administrativa, o al derecho hitita que se maneja por normas aisladas o tal vez al derecho hebreo, interesante por la simbiosis que se produce entre su religión y sus leyes.

### **3.2.- EL DERECHO ROMANO.**

Gran parte de las normas jurídicas modernas son de origen romano, ya sea por sus raíces históricas en occidente, sea por la occidentalización que han sufrido algunos derechos de oriente, la aportación jurídica de Roma al mundo ha sido principalmente en materia de derecho privado al igual que en técnica jurídica, siendo por lo tanto muy útil actualmente el estudio del Derecho Romano en los tiempos modernos por lo siguiente:

*Utilidad Histórica:* Nuestro derecho actual, tiene por orígenes las costumbres y el Derecho Romano, títulos enteros del código civil, en especial lo tocante a las obligaciones, han sido sacados de esta fuente.

*Modelo:* Ya que poseemos no sólo las leyes, sino las aplicaciones que los jurisconsultos romanos hicieron de estas, las cuales se distinguen por una lógica impecable, llenas de análisis y deducción, nos permiten observar la perfección en la interpretación jurídica, deseable en todo jurista moderno.

*Auxiliar:* Ya que a excepción de Inglaterra, las legislaciones europeas han pedido prestadas más de una ley al Derecho Romano para fundamentar sus respectivos códigos, lo que hace que el resto del mundo colonizado por las potencias europeas sienten las bases de sus respectivos sistemas legales en la misma fuente.

*Marco Teórico:* Ya que el conocimiento del Derecho Romano, es indispensable para comprender la evolución sociológica cultural del Imperio Romano.

Es entonces necesario conocer los sistemas jurídicos en el mundo basados en el mismo:

I. *Sistema de Derecho Romano-Germánico.* -Es a este sistema al que pertenece el Derecho Mexicano, se caracteriza porque la norma de derecho se elabora inicialmente, y se aplica posteriormente a los problemas que la práctica presenta.

II. *Sistema Anglosajón.*- La cultura inglesa nace de la fusión de la nobleza normanda con la población anglosajona, esta última provista de sangre romana, lo cual logra a unificación del derecho a través de las decisiones de los tribunales reales de justicia en detrimento de las costumbres locales, para solucionar este defecto los particulares se dirigían al rey, que por medio de su "confesor canciller" suavizaba las normas, como siglos antes lo hiciera el "pretor" romano, este sistema se ha transmitido a las colonias inglesas en el mundo.

III. *Sistemas Socialistas.* -Ubicados principalmente en Europa oriental, originalmente se formaron con elementos romano-germánicos, pero que después de 1917 se han transformado de acuerdo a la corriente socialista.

IV. *Sistemas de extracción filosófica.*- Derechos como el hindú, musulmán y japonés, que sin embargo se han ido occidentalizando hasta parecerse en mucho al romano-germánico.

Ulpiano afirma que los preceptos del derecho son: vivir honestamente, no hacer daño a otro y dar a cada uno lo suyo, estas son consideradas tres verdades del orden moral, la última de ellas alude entonces a la noción de justicia que da sustancia al orden jurídico, para los romanos, la justicia era el criterio práctico conforme al cual se logra una verdadera y sana ordenación en el seno de la comunidad, lo que permite resolver el concreto y específico problema presentado ante los tribunales.

La equidad, entonces se convierte en el criterio corrector para adaptar el derecho a los problemas de la vida, notamos entonces que toda la evolución del derecho romano privado se reduce a dotar de equidad a las soluciones rigurosas y formalistas del derecho civil, ya que la equidad y el derecho natural son conceptos griegos, resalta la aportación romana al derecho: la "Humanitas" que es lo que nos permite apreciar el valor y la dignidad de la persona humana, concepción que influirá después en el catolicismo.

El mismo autor, Ulpiano, define a la jurisprudencia como la ciencia del derecho, afirmando que es la ciencia del conocimiento de las cosas divinas y humanas así como la ciencia de lo justo y lo injusto, la prudencia jurídica está en la base de la resolución que permite al juez dar una satisfactoria sentencia.

Entendidos los conceptos anteriores podemos comprender el derecho público y el derecho privado romano, el primero es el que se refiere a la organización del Estado, los que son propios de la ciudad o del imperio, el segundo es aquel que se refiere a la utilidad de los particulares, es el derecho Romano el que presenta por primera vez este bifrontismo.

El Derecho civil es el propio de los ciudadanos, cada persona se rige por el derecho de su ciudad, sea cual fuere el lugar en el que se encuentre, el derecho civil romano se vio fuertemente afectado por las conquistas del imperio, lo que le permite humanizarse gracias al comercio internacional, surgiendo así los negocios y los juicios de buena fe, lo que nos recuerda un poco las bases del derecho helénico, esto es, el derecho natural, es momento entonces de introducirnos a los conceptos del derecho contemporáneo.

### **3.3.- BREVE HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO.**

Para conocer las bases del Derecho Positivo Mexicano, primero hay que tener conocimiento de su historia, como son las culturas preclásicas del México antiguo siendo obligado revisar por ejemplo el derecho de los olmecas teocrático y donde la mujer no gozaba de ningún status, el derecho maya que jugaba entre el perdón del ofendido, el derecho chichimeca de triunviratos y residencias matrilocales, o el derecho azteca, que se alimentó de la sabiduría tolteca y donde la posesión de la tierra, las clases sociales y por supuesto la familia, estaban perfectamente regulados, para finalmente adentrarnos en el derecho español híbrido de derecho romano y derecho canónico que se deformó en México porque tuvo que adaptarse a las costumbres del país, y la época independiente, por lo tanto la historia del derecho se divide en tres épocas:

#### **3.3.1.- ÉPOCA PREHISPÁNICA.**

México ha dividido desde en la antigüedad en grandes culturas y pueblos; al tratarse de culturas como la azteca el derecho se manifestó en costumbres, las cuales eran ligadas por muchos con la religión, sin embargo, la inclinación habitual de la gran masa indígena ante el poder de los miembros superiores creó una incertidumbre para la posición jurídica del pueblo, a continuación se expone brevemente los principales grupos culturales precortesianos.

##### **A.- EL PUEBLO MAYA.**

Entre los mayas, las leyes penales al igual que en los otros reinos y señoríos, se caracterizaban por su severidad, los batabs o caciques tenían a su cargo la función de juzgar y aplicaban como penas principales la muerte y la esclavitud; la primera se reservaba para los adúlteros, homicidas, incendiarios, raptos y corruptores de doncellas; la segunda para los ladrones, las sentencias penales eran inapelables.

##### **B- EL DERECHO PENAL ENTRE LOS AZTECAS.**

De mayor importancia resulta el estudio del derecho penal de los aztecas, este pueblo influyó las prácticas jurídicas de todos aquellos núcleos que conservaban su independencia a

la llegada de los españoles, dos instituciones protegían a la sociedad azteca y la mantenían unida, constituyendo el origen y el orden social: la religión y la tribu.

Quienes violaban el orden social eran colocados en un status de inferioridad y se aprovechaba su trabajo en una especie de esclavitud; el pertenecer a la comunidad traía consigo seguridad y subsistencia; el ser expulsado significaba la muerte por las tribus enemigas, por las fieras, o por el propio pueblo.

Por otra parte el pueblo azteca, esencialmente guerrero y combativo, educaba a los jóvenes para el servicio de las armas; la animosidad personal se manifestaba en derramamientos de sangre, debilitándose la potencialidad guerrera de la tribu y fue preciso crear tribunales que ejercieran su jurisdicción en estos asuntos.

El Derecho Civil de los aztecas era objeto de tradición oral, el penal era escrito, pues en los códigos que se han conservado se encuentra claramente expresado; cada uno de los delitos se representaba mediante escenas pintadas, lo mismo las penas.

El Derecho Penal azteca revela excesiva severidad, principalmente con relación a los delitos considerados como capaces de hacer peligrar la estabilidad del gobierno o la persona misma del soberano; las personas crueles se aplicaron también a otros tipos de infracciones.

Las penas eran las siguientes: destierro, penas infamantes, pérdida de la nobleza, suspensión y destitución de empleo, esclavitud, arresto, prisión, demolición de la casa del infractor, corporal, pecuniaria y la de muerte que se prodigaba demasiado. Esta última se aplicaba principalmente en las siguientes formas: incineración en vida, decapitación, estrangulación, descuartizamiento, empalamiento, lapidación, garrote y machacamiento de la cabeza.

Los delitos en el pueblo azteca se pueden clasificar de la siguiente forma: contra la seguridad del Imperio; contra la moral pública; contra el orden de las familias; cometidos por funcionarios; cometidos en estado de guerra; contra la libertad y seguridad de las personas; usurpación de funciones y uso indebido de insignias; contra la vida e integridad corporal de las personas; sexuales y contra las personas en su patrimonio.

Hubo una jerarquía de tribunales aztecas comunes, desde el teuctli, el cual era el juez de elección popular, anual, competente para asuntos menores, pasando por un tribunal de tres jueces vitalicios, para asuntos más importantes, nombrados por el cihuacóatl, hasta llegar mediante un sistema de apelación, al tribunal de monarca, que se reunía cada 24 días por lo que se puede decir que ya los aztecas manejaron contratos, era muy conocido como el trueque, compraventa, préstamos, los contratos como se indica eran verbales y en ocasiones se utilizaron testigos para evitar trampas. Cuando en ocasiones ciertos indígenas faltaban a la ley, se aplicaba derecho penal, desde luego, era muy sangriento, ya que ellos manejaron la pena de muerte que era pintoresca y cruel, un ejemplo era el homicidio que se castigaba con la pena de muerte, pero que tenían derecho a un abogado; aparte de la pena de muerte otros castigos fueron la esclavitud, la mutilación, el destierro, etc.

El comercio era una de las actividades más conocidas y practicadas por los indígenas, por lo que se manejaba el derecho mercantil, aunque no había moneda había el trueque, pero siempre y cuando fueran del mismo valor, el lugar popular de comercio de los aztecas fue Tlatelolco.

### **3.3.2.- EL DERECHO COLONIAL.**

En este punto hay que ser breves ya que el sistema jurídico de los aztecas y los Españoles peninsulares, tuvieron una unión de sistemas; pero al final se puede decir que se sustituyó el sistema indígena por las leyes españolas, en Materia Civil se puso en vigor la Legislación de Castilla conocida con el nombre de Leyes de Toro; éstas tuvieron vigencia por disposición de las Leyes de Indias. Puede afirmarse que la legislación colonial tendía a mantener las diferencias de castas, por ello no debe extrañar que en materia penal haya habido un cruel sistema intimidatorio para los negros, mulatos y castas, como tributos al rey, prohibición de portar armas y transitar por las calles de noche, obligación de vivir con amo conocido, penas de trabajo en minas y de azotes, todo por procedimiento de sumarios. Los delitos contra los indios debían ser castigados con mayor rigor que en otros casos.

Los primeros antecedentes de lo que podría considerarse una pericial en valuación son las disposiciones jurídicas provenientes del primer avalúo de bienes muebles e inmuebles que se realizó el 14 de agosto del año de 1528, ordenado por el cabildo de la ciudad de México-Tenochtitlán y en febrero del año siguiente, surge la primera inconformidad de los gobernados presentada en contra de los aranceles y tasaciones que se encontraban pregonadas en la ciudad.

Para efectos impositivos se hizo la tasación o valuación general de todos los solares de la ciudad de México en el año de 1607, esta valuación fue practicada por Peritos Valuadores designados por la autoridad, con el fin de recabar fondos para las obras de desagüe de las aguas excedentes del valle y la ciudad.

Es de España de donde llegó la semilla de la inconformidad entre los residentes de la Colonia que incentivaron entre otros factores la transición al México independiente cortando de tajo todo lo que estorbara a sus intereses como se expondrá en el cuerpo de este trabajo...

Debido a la urgencia para financiar las guerras contra Inglaterra, o cubrir compromisos con Francia, la Corona Española, obligó al Virrey Iturrigaray en 1804 a firmar La Consolidación de los Vales Reales, Cedula Real que consistía en recuperar el dinero atesorado por los religiosos de la Nueva España, disponiendo que: 1.- Que pasarían a la metrópoli todos los capitales de las comunidades religiosas, 2.- Que los intereses vencidos de sus préstamos debían pagarse de inmediato y que, 3.- Que los bienes que respaldaban dichas hipotecas serían subastados, el fin era recuperar el capital que las comunidades religiosas habían acumulado e invertido entre los particulares: los afectados fueron los peninsulares, comerciantes, alto clero, y grandes agricultores, pues ellos eran los que solicitaban los préstamos a la iglesia para financiar sus empresas.

Lo anterior nos confirma que ya existían protocolos y procedimientos para la tasación de bienes inmuebles, la cuantificación de los beneficios futuros, y las sanciones por incumplimiento

como lo es el remate de bienes para la recuperación de los capitales otorgados en préstamo, es decir existía el Derecho Mercantil el cual se aplicó bajo la Ley de Partidas, esta Ley trata sobre los comerciantes, así como algunos contratos en la Nueva España.

### **3.3.3.- EL DERECHO EN MÉXICO INDEPENDIENTE.**

México ya al empezar a ser un país independiente, todavía seguía regido por algunas normas jurídicas implantadas en la Nueva España, pues las Leyes de Indias de 1680 y otras continuaban vigentes, como resumen de esta época nos queda una legislación fragmentaria y dispersa, motivada por los tipos de delitos que llegaban a constituir problemas políticos, pero ningún intento de formación de un orden jurídico total; hay atisbos de humanitarismo en algunas penas, pero se prodiga la de muerte como arma de lucha contra los enemigos políticos; las diversas normas jurídicas que se suceden ninguna influencia ejercen en el desenvolvimiento de la legislación penal y civil, no se puede afirmar que las escasas instituciones humanistas creadas por las leyes, se hayan realizado.

En materia de Valuación Inmobiliaria prestigiados especialistas en Valuación Inmobiliaria de nuestro país, han señalado que la profesión de la valuación es la labor más antigua que se tiene como cimiento en el país, con relación al gravamen de una propiedad inmobiliaria, pues a lo largo de los años dentro del Virreinato en México, se fue originando la práctica de censar y valorar todos los solares de las ciudades y pueblos del país con propósitos de fiscalización, y que para la etapa de la emancipación política y social a partir de la independencia de México, el Síndico primero del Cabildo de la capital, le ordenó a los arquitectos Joaquín de Heredia y Francisco de Paula ejercer el avalúo de los terrenos de la ciudad, considerándose como criterio esencial fijar valores unitarios por cada cuadra en los cruceros o centros de cada esquina en la capital.

En esta época en México como se señala en la Ley de valuación para el Estado de Colima del 12 de agosto de 2011, se consagraron dos tipos de procedimientos valuatorios: el primero mediante trabajos individuales, de cuantificación de partidas así como en trabajos masivos y el segundo; mediante criterios de uniformar valores de bienes muebles en zonas o calles.

A partir de la guerra de Reforma, Benito Juárez expidió en el año de 1859 una nueva estructura en México y por lo tanto un cambio de organización social mexicano, los más importantes fueron:

1. La separación de Iglesia y Estado
2. Establecimiento del registro civil
3. Matrimonio como un contrato civil.

Posteriormente Sierra O'Reilly elaboró un proyecto de código civil, el 8 de diciembre de 1870; el congreso aprobó el Código Civil Mexicano del D.F. el 31 de marzo de 1881; El 30 de agosto de 1928 fue expedido el Código Civil para el D.F. y los Territorios Federales, pero apenas el 1 de octubre de 1932 entra en vigor;. en el derecho Penal se manejaron tres códigos como el Martínez (1 de abril de 1872), Almaraz (en vigencia el 15 de diciembre de 1929), en este código se quitó la pena de muerte, y el penal mas reciente de 1931.

En el derecho mercantil, fue al principio regido por los de Bilbao, pero el 16 de mayo de 1854, el gobierno de Santa Anna expidió el código de comercio mexicano, este se dio a conocer como el código Lares, el segundo fue el 20 de abril de 1884 y cambiado por el de 15 de septiembre de 1889, el cual apenas recientemente fue reformado.

Otro punto importante en la historia del derecho positivo, fue la creación de la constitución ya que esta, es la ley suprema del país, la cual fue expedida por el poder Constituyente con el objetivo de organizar los poderes, la cual está integrada por dos partes: la dogmática, que trata de los derechos fundamentales del hombre y contiene las limitaciones de la actividad del Estado frente a los particulares; y la orgánica, que tiene por objeto articular y estructurar el poder público, señalando las facultades de sus órganos."

Antes de la constitución política de los Estados Unidos contaba la Nueva España con la llamada constitución federal, también la constitución de Cádiz, la importancia de esta constitución puede decirse que fue una fuente de inspiración para nuestra constitución, en el año de 1814 fue aprobado "el decreto Constitucional para la libertad de la América Mexicana", esta fue en Apatzingán, a través de la historia también se creó un primer congreso constituyente el cual había creado una Acta Constitutiva de la Federación en el año de 1824, el 30 de diciembre de 1836 se publicó la constitución de las siete leyes, la cual dio fin al sistema federal con el fin de establecer el centralismo en el año de 1843, se crean las bases orgánicas de la República Mexicana en 1847, el Acta de Reforma en el año de 1857, por lo que se puede decir que México al consumar su independencia no tubo constitución hasta el 5 de febrero de 1917 que fue promulgada y entró en vigor el 1 de mayo de ese mismo año, y esta se ha considerado la Carta Magna en México.

### **3.3.4.- LA JERARQUÍA DEL ORDEN JURÍDICO.**

En este apartado se expone que no todas las normas jurídicas tienen un mismo rango ni la misma categoría ya que algunas superan a otras, por lo que se jerarquiza los valores para comprender la importancia de cada una, ya que toda norma se considera válida y obligatoria por lo cual se debe cumplir. Por lo que queda mencionar que se ha establecido un orden jerárquico que determinará la secuencia en orden ascendente de cumplimiento en nuestro sistema jurídico siendo:

- a).-La constitución federal
- b).-Las leyes federales y tratados
- c).-Las leyes ordinarias
- d).-Los decretos
- e).-Los reglamentos
- f).-Las normas jurídicas individualizadas

La enciclopedia Encarta señala que "La Carta Magna de México garantiza y protege en sus primeros 28 artículos los derechos fundamentales, contenidos en el título primero, capítulo uno de la Constitución Federal. El artículo primero de la Constitución declara: "En los Estados Unidos

Mexicanos todo individuo gozará de las garantías (derechos fundamentales) que otorga esta Constitución, las cuales no podrán suspenderse, ni restringirse sino en los casos y con las condiciones que ella misma establece".

Este artículo garantiza la igualdad de los individuos para ser protegidos por la ley, mediante los derechos fundamentales consagrados en la constitución, la ciudadanía hace valer sus derechos frente al poder del Estado, trazando los límites de actuación del Estado frente a los particulares y consisten en el respeto a los derechos del hombre, que a su vez están constituidos por la facultad de los individuos para disfrutar de la igualdad, de la libertad, de la propiedad y de la seguridad.

No se debe perder de vista que un tratado; como los tratados internacionales son acuerdos que se celebran entre dos o más estados, con el fin de resolver problemas de interés común, y que sólo pueden celebrarse por el presidente de la República, por lo tanto se encuentran entre las normas jurídicas de máxima relevancia; siempre que los tratados internacionales celebrados estén de acuerdo con la Constitución, y con aprobación del Senado son de cumplimiento obligatorio en todo el país.

Las leyes federales son creadas por el Congreso de la Unión, es decir, por el poder legislativo federal al objeto de que sean aplicadas en todo el territorio nacional, de esta derivan la ya conocida ley orgánica, esta es una regla jurídica que no reglamenta o deriva de ningún artículo de la Constitución general, tiene a pesar de ello que seguir el espíritu de la misma en todas y cada una de sus disposiciones. Las leyes ordinarias; son únicamente validos en determinada entidad federal.

El decreto, es aquel que se refiere como disposiciones del poder ejecutivo referido al modo de aplicación de las leyes en relación con los fines de la Administración Pública, estas deben estar firmados por el Secretario de Estado; es de igual forma la disposición de un órgano legislativo que no tiene el carácter general atribuido a las leyes.

El Reglamento, este es una disposición de carácter legislativo, expedida por el ejecutivo, debe aplicarse a todas las personas cuya situación quede bajo su campo de acción. La ley sólo da bases para presentar y hacer posible su aplicación, los reglamentos tienen como fin facilitar el mejor cumplimiento de la ley

Las normas jurídicas individualizadas son aquellas que se refieren a situaciones jurídicas concretas o particulares, o sea son actos que comprenden la voluntad y el interés de un número limitado de personas. Para algunos autores no se trata de normas jurídicas en realidad, sino de actos jurídicos regidos por normas jurídicas.

Se consideran normas jurídicas individualizadas:

1) Los contratos.- Este es un acuerdo de voluntades entre determinadas personas para transferir obligaciones y derechos.

2) Los testamentos.- Como los indica el Diccionario enciclopédico "es la declaración de su última voluntad hace una persona,

Disponiendo de bienes y de asunto que le atañen, por el cual el otorgante dispone de sus bienes, obligaciones y derechos transmisibles para después de su muerte.

3) Las sentencias.- La sentencia contiene una declaración de voluntad del juez o tribunal en la que se aplica el Derecho a un determinado caso concreto.

4).-Las resoluciones administrativas.- Son las decisiones de la autoridad gubernamental, por lo donde se impone una obligación o se niega determinada obligación.

En el Derecho Positivo Mexicano la jerarquía del Orden Jurídico considera que la Federación la constituyen los 31 estados y un Distrito Federal, por lo que las leyes de orden federal, son obligatorias en todo México, y las de orden local, sólo se obliga su cumplimiento dentro de los Estados.

En los Estados y en el Distrito Federal el orden jerárquico es secuencialmente el siguiente:

1. La constitución federal.
2. Las leyes federales y los tratados.
3. La constitución local propia de cada Estado, 3. Leyes ordinarias
4. Leyes ordinarias, 4. Las leyes reglamentarias
5. Las leyes reglamentarias, 5. Las normas jurídicas individualizadas
6. Las leyes municipales.
7. Las normas jurídicas individualizadas.

### **3.4.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL USO DE LAS PRUEBAS EN EL DERECHO.**

En el Derecho Romano cuando las partes habían expuesto y sustanciado sus derechos, como demandante o como demandado, y el magistrado "abría" la causa a prueba, para que cada uno de ellos acreditara "su verdad", se estaba gestando el antecedente del uso de las pruebas; incluso hoy día es un principio en materia procesal que el que afirma un derecho debe probarlo.

Es decir que en el Derecho Procesal Civil Romano ambas partes ya ejercían el derecho a la prueba, precisamente para proporcionarle al magistrado la evaluación del litigio, haciendo uso del principio de la "sana crítica"

Con la prueba, el magistrado valoraba a los jurisconsultos mencionados en la sustanciación del litigio, como al mismo tiempo fundaba sus sentencias en la Ley de Citas (el histórico Tribunal de los Muertos), porque era fundamental, atento a su origen y su valor jurisprudencial.

La prueba es el eje del proceso en el Derecho Romano; en las dos primeras etapas del procedimiento, la prueba testimonial quedó totalmente desvalorizada, por razones de factores que hacían del testimonio vulnerable al perjurio, por la "compra de testigos", hasta que con el procedimiento extraordinario, otras pruebas —en especial la documental—coadyuvaron a darle condiciones propias a los medios de prueba, para que el magistrado pudiera valorar el litigio y sentenciar conforme a derecho. Si no podía resolver por vía de la sentencia el litigio, recurría a la

máxima autoridad en jerarquía que era el mismo Emperador, los principales medios de prueba en este sistema procesal eran:

**1) La prueba testimonial.** -Se sabe que en el Derecho Clásico fue la prueba de mayor relevancia y, como se señalara más arriba, su relevancia fue perdiendo el valor ético del testimonio, por los motivos propios de la corrupción y de la impunidad. Pero el romano, celoso del imperio de la justicia, a través de la defensa de los derechos, comenzó en la época del emperador Constantino, negando todo valor probatorio "a un solo testigo, principio que conforma la regla probatoria en nuestro propio derecho".

Posteriormente el emperador Justiniano, reglamentó de manera muy particular y especialmente la prueba testimonial. Claro está que en su reforma, Justiniano, en esta etapa probatoria, dio mayor credibilidad a la declaración de los ricos (honestiores) que a la de los pobres (humiliores), en el caso que el testigo fuera esclavo, como otra alternativa solamente obtenían el crédito de su testimonio en el caso de una tortura previa (a pesar de la Lex Poetelia Papina, prevalecía la figura condenada posteriormente incluso por nuestro derecho moderno) del "apremio ilegal".

Lo cierto es que prestar testimonio en esta etapa se constituyó en una carga pública, las raíces románicas capean en todo nuestro derecho, principalmente en el de fondo.

**2) Prueba documental.** -No ha sido fácil instaurar el método procesal romano, la prueba documental, considerando que su valor estaba sujeto a la autenticidad del documento escrito. Los romanos distinguían los documentos públicos de los documentos privados.

Los documentos conocidos propios como públicos, a menos que se probara que fueran apócrifos o falsos, tenían valor probatorio como prueba ofrecida en el litigio, y el privado estaba sujeto a su certificación y verificación judicial, mas la independencia de la contraria en reconocerlo o no, en caso de adulteración, que podía ser de forma. o también confeccionado con intencionalidad maliciosa.

Existieron las presunciones "hominis" que el magistrado obtenía por sus propias funciones encontradas en los elementos de la causa. Y, por otra parte, las presunciones "iuris", que se encontraban normadas en el propio derecho, como reglas jurídicas. Estas presunciones "iuris" eran "inris tantum" y si se llegara a admitir pruebas en contra, eran denominadas "iuris et de jure".

**3) Prueba pericial.** -Se empleó poco en el Derecho Clásico. La prueba pericial exigía conocimiento, técnica, hábito de vida como perito, con suficiente ciencia y arte.

Los que se constituían en sujetos activos del litigio (demandante y demandado), convenían en nombrar un juez *fluidex*, precisamente a una persona que reuniera las características del perito. Es decir, no cualquiera podía ejercer este oficio, ya que la idoneidad era indispensable para la garantía del proceso.

En el procedimiento extraordinario, considerando que los jueces eran funcionarios públicos, nombrados por el Estado, recurrieron siempre a la práctica de nombrar peritos, como en los casos de mensura, autenticidad de firmas, documentos, y otros tantos elementos, como el de reconocimiento en la identidad de las personas sustituidas. El perito romano poseía una formación psicológica que para la época de este procedimiento era de alto valor profesional y de respetabilidad social. La pericia moderna más tecnificada es una consecuencia cabal del Derecho Romano, en materia de prueba e idoneidad, incluso en nuestro propio derecho, quedando en reserva de las partes su tacha por razones de seguridad jurídica.

**4) Pruebas de juramento.**- La característica muy peculiar estaba en que podía darse la prueba extrajudicial o la previa al litigio incluso, y esto es lo peculiar, cuando el propio juez lo requiriese durante el transcurso del pleito.

El juramento judicial, no cabe duda, podía ser probatorio, siempre y cuando versara sobre la existencia de hechos, o también decisorio, si se refería al fondo de la cuestión en conflicto. Claro está que el "decisorio", como bien lo dice su propia palabra, tenía un efecto definitorio en la re controversia, si quien lo realizaba reconocía "la razón de su contraparte".

**5) Pruebas de presunción.** Es simplemente cuando se infiere la existencia de un hecho sobre el cual no hay certeza, el de Puede darse un "hecho dudoso" aplicando al caso concreto de la probabilidad, mientras no se pruebe que el presupuesto constituya una "excepción al principio general".

Los romanos distinguieron las "presunción hominis como inferencia del propio juez y las "presunciones iuris", procedentes de normas o reglas jurídicas, y aquí encontramos de estas últimas presunciones "iuris tantum" y las "iuris et de jure", cuya definición ontológica o conceptual "admitiese o no prueba en contra.

#### **4.- MARCO JURIDICO DE ACCION DE LOS PERITOS EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, PENALES DEL DISTRITO FEDERAL Y DE COMERCIO.**

Todo Perito Valuador de Bienes Inmuebles Judicial en el Distrito Federal en el marco de su actuación no debe dejar de tener presente los siguientes artículos y preceptos legales del Código Civil, Código de Procedimientos Civiles, Código Penal y Código de Procedimientos Penales del Distrito Federal, así como del Código de Comercio que involucran la Valuación de Bienes Inmuebles, que son básicos para un adecuado, imparcial, ético y eficiente desempeño profesional, que además le permitirán visualizar la diferentes formas y elementos jurídicos que tiene a su alcance el Administrador de Justicia al momento de aplicar las leyes o de la valoración de las pruebas:

**DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo de 1928.**

**Artículo 19.** *Las controversias judiciales del orden civil **deberán resolverse conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica. A falta de ley se resolverán conforme a los principios generales de derecho.***

**Artículo 20.** *Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable, la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios y no a favor del que pretenda obtener lucro. Si el conflicto fuere entre derechos iguales o de la misma especie, se decidirá observando la mayor igualdad posible entre los interesados.*

**Artículo 21. La ignorancia de las leyes no excusa su cumplimiento;** *pero los jueces teniendo en cuenta el notorio atraso intelectual de algunos individuos, su apartamiento de las vías de comunicación o su miserable situación económica, podrán, si está de acuerdo el Ministerio Público, eximirlos de las sanciones en que hubieren incurrido por la falta de cumplimiento de la ley que ignoraban, o de ser posible, concederles un plazo para que la cumplan; siempre que no se trate de leyes que afecten directamente al interés público.*

Toda vez que durante la participación de los peritos es requisito señalar domicilio de notificación dentro del distrito federal para las diversas actuaciones, en todo momento y durante el proceso de intervención, los peritos no deben perder de vista lo siguiente:

**TITULO TERCERO**

**Del domicilio**

**Artículo 29.** *El domicilio de las personas físicas es el lugar donde residen habitualmente, y a falta de éste, el lugar del centro principal de sus negocios; en ausencia de éstos, el lugar donde simplemente residen y, en su defecto, el lugar donde se encontraren. Se presume que una persona reside habitualmente en un lugar, cuando permanezca en él por más de seis meses.*

**Artículo 30.** *El domicilio legal de una persona física es el lugar donde la ley le fija su residencia para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, aunque de hecho no esté allí presente.*

**Artículo 32.** *Cuando una persona tenga dos o más domicilios se le considerará domiciliada en el lugar en que simplemente resida, y si viviere en varios, aquél en que se encontrare.*

**Artículo 33.** *Las personas morales tienen su domicilio en el lugar donde se halle establecida su administración.*

*Las que tengan su administración fuera del Distrito Federal pero que ejecuten actos jurídicos dentro de su circunscripción, se considerarán domiciliadas en este lugar, en cuanto a todo lo que a esos actos se refiera.*

*Las sucursales que operen en lugares distintos de donde radica la casa matriz, tendrán su domicilio en esos lugares para el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las mismas sucursales.*

En virtud de que en cualquier momento un Perito Valuador de Bienes Inmuebles puede ser llamado a juicio para la valuación de los mismos bajo condiciones especiales los siguientes artículos:

**CAPITULO V**

### **De la sociedad conyugal**

**Artículo 183.-** *La sociedad conyugal se regirá por las capitulaciones matrimoniales que la constituyan, y en lo que no estuviere expresamente estipulado, por las disposiciones generales de la sociedad conyugal.*

*Los bienes adquiridos durante el matrimonio formarán parte de la sociedad conyugal, salvo pacto en contrario.*

**Artículo 206.-** *Todo lo relativo a la formación de inventarios y solemnidades de partición y adjudicación de los bienes, se regirá en lo que corresponda, por lo que disponga este Código y el Código de Procedimientos Civiles; ambos en materia de sucesiones.*

**Artículo 206 Bis.-** *Ningún cónyuge podrá, sin el consentimiento del otro, vender, rentar y enajenar, ni en todo, ni en parte los bienes comunes, salvo en los casos del cónyuge abandonado, cuando necesite de éstos por falta de suministro de alimentos para sí o para los hijos, previa autorización judicial.*

**Artículo 212.** *En el régimen de separación de bienes los cónyuges conservarán la propiedad y administración de los bienes que respectivamente les pertenecen y, por consiguiente, todos los frutos y accesiones de dichos bienes no serán comunes, sino del dominio exclusivo del dueño de ellos.*

*Los bienes a los que se refiere el párrafo anterior, deberán ser empleados preponderantemente para la satisfacción de los alimentos de su cónyuge y de sus hijos, si los hubiere; en caso de que se les deje de proporcionar injustificadamente, éstos podrán recurrir al Juez de lo Familiar, a efecto de que les autorice la venta, gravamen o renta, para satisfacer sus necesidades alimentarias.*

**Artículo 267.** *El cónyuge que unilateralmente desee promover el juicio de divorcio deberá acompañar a su solicitud la propuesta de convenio para regular las consecuencias inherentes a la disolución del vínculo matrimonial, debiendo contener los siguientes requisitos:*

*V.- La manera de administrar los bienes de la sociedad conyugal durante el procedimiento y hasta que se liquide, así como la forma de liquidarla, exhibiendo para ese efecto, en su caso, las capitulaciones matrimoniales, el inventario, avalúo y el proyecto de partición;*

**Artículo 282.-** *Desde que se presenta la demanda, la controversia del orden familiar o la solicitud de divorcio y solo mientras dure el juicio, se dictarán las medidas provisionales pertinentes; asimismo en los casos de divorcio en que no se llegue a concluir mediante convenio, las medidas subsistirán hasta en tanto se dicte sentencia interlocutoria en el incidente que resuelva la situación jurídica de hijos o bienes, según corresponda y de acuerdo a las disposiciones siguientes:*

*B. Una vez contestada la solicitud:*

*IV.- Requerirá a ambos cónyuges para que le exhiban, bajo protesta de decir verdad, un inventario de sus bienes y derechos, así como, de los que se encuentren bajo el régimen de sociedad conyugal, en su caso, especificando además el título bajo el cual se adquirieron o poseen, el valor que estime que tienen, las capitulaciones matrimoniales y un proyecto de partición. Durante el procedimiento, recabará la información complementaria y comprobación de datos que en su caso precise; y*

*V.- Las demás que considere necesarias.*

Al ser la Valuación de Bienes Inmuebles una disciplina que tiene intervención directa sobre bienes patrimoniales, a petición de parte o de los jueces el perito valuador debe conocer ampliamente los siguientes conceptos jurídicos:

## **TITULO DUODECIMO**

### **Del patrimonio de la familia**

#### **CAPITULO UNICO**

**Artículo 723.-** El patrimonio familiar es una institución de interés público, que tiene como objeto afectar uno o más bienes para proteger económicamente a la familia y sostener el hogar. El patrimonio familiar puede incluir la casa-habitación y el mobiliario de uso doméstico y cotidiano; una parcela cultivable o los giros industriales y comerciales cuya explotación se haga entre los miembros de la familia; así como los utensilios propios de su actividad, siempre y cuando no exceda su valor, de la cantidad máxima fijada por este ordenamiento.

**Artículo 727.-** Los bienes afectos al patrimonio de la familia son inalienables, imprescriptibles y no estarán sujetos a embargo ni gravamen alguno.

**Artículo 728.** Sólo puede constituirse el patrimonio de la familia con bienes sitos en el lugar en que esté domiciliado el que lo constituya.

**Artículo 729.** Cada familia sólo puede constituir un patrimonio. Los que se constituyan subsistiendo el primero, no producirán efecto legal alguno.

**Artículo 730.-** El valor máximo de los bienes afectados al patrimonio familiar, señalados en el artículo 723, será por la cantidad resultante de multiplicar el factor 10,950 por el importe de tres salarios mínimos generales diarios, vigentes en el Distrito Federal, en la época en que se constituya el patrimonio, autorizando como incremento anual, el porcentaje de inflación que en forma oficial, determine el Banco de México. Este incremento no será acumulable.

**Artículo 731.-** Los miembros de la familia que quieran constituir el patrimonio lo harán a través de un representante común, por escrito al Juez de lo Familiar, designando con toda precisión los bienes muebles e inmuebles, para la inscripción de estos últimos en el Registro Público.

La solicitud, contendrá:

I. Los nombres de los miembros de la familia;

II. El domicilio de la familia;

III. El nombre del propietario de los bienes destinados para constituir el patrimonio familiar, así como la comprobación de su propiedad y certificado de libertad de gravámenes, en su caso, excepto de servidumbres; y

IV. El valor de los bienes constitutivos del patrimonio familiar no excederán el fijado en el artículo 730 de este ordenamiento.

**Artículo 735.** Con el objeto de favorecer la formación del patrimonio de la familia, se venderán a las personas que tengan capacidad legal para constituirlo y que quieran hacerlo, las propiedades raíces que a continuación se expresan:

II. Los terrenos que el Gobierno adquiriera por expropiación, de acuerdo con el artículo 27 de la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y

**Artículo 736.-** El precio de los terrenos a que se refiere la fracción II del artículo anterior se pagará de la manera prevenida en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por la naturaleza jurídica de los bienes los siguientes preceptos legales son imprescindibles, por lo que el Perito Valuador de Bienes Inmuebles los debe dominar como herramienta básica al momento de emisión de sus dictámenes en los que se tenga que valorar bienes inmuebles de uso particular o de usos común, como es el caso de los condominios o para definir criterios técnicos al momento de emisión de dictámenes sujetos a expropiación por causa de utilidad pública:

**LIBRO SEGUNDO**  
**DE LOS BIENES**

**TITULO PRIMERO**

*Disposiciones Preliminares*

**Artículo 747.** *Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio.*

**Artículo 748.** *Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.*

**Artículo 749.** *Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.*

**TITULO SEGUNDO**

**CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES**

**CAPITULO I**

**De los bienes inmuebles**

**Artículo 750. Son bienes inmuebles:**

**I. El suelo y las construcciones adheridas a él;**

**II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;**

**III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;**

**IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;**

**V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;**

**VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;**

**VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;**

**VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;**

IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;

X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII. Los derechos reales sobre inmuebles;

XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

### **CAPITULO III**

#### **De los bienes considerados según las personas a quienes pertenecen**

**Artículo 764.** Los bienes son de dominio del poder público o de propiedad de los particulares.

**Artículo 765.-** Son bienes de dominio del poder público los que pertenecen a la Federación, al Distrito Federal, a los Estados o a los Municipios.

**Artículo 766.-** Los bienes del dominio público del Distrito Federal, se regirán por las disposiciones de este Código en cuanto no esté determinado por leyes especiales.

**Artículo 767.** Los bienes de dominio del poder público se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios.

**Artículo 768.** Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley, pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que prevengan las leyes respectivas.

**Artículo 769.** Los que estorben el aprovechamiento de los bienes de uso común, quedan sujetos a las penas correspondientes, a pagar los daños y perjuicios causados y a la pérdida de las obras que hubieren ejecutado.

**Artículo 770.-** Los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios, pertenecen en pleno dominio al Distrito Federal; pero los primeros son inalienables e imprescriptibles, mientras no se les desafecte del servicio público a que se hallen destinados.

**Artículo 772.** Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.

### **TITULO TERCERO**

#### **DE LA POSESIÓN**

#### **CAPITULO UNICO.**

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

Y he aquí uno de los artículos que por su interpretación nos remite al concepto de Bienes Inmuebles:

**Artículo 794.** *Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación.*

Estos otros que nos dan luz sobre el tan cuestionado hecho de que los bienes inmuebles en posesión no tienen valor comercial, lo que nos lleva a determinar que si lo tienen aunque con una disminución de valor en función a los diversos factores que inciden en el valor en un mercado inmobiliario libre y abierto.

**Artículo 796.** *Cuando varias personas poseen una cosa indivisa podrá cada una de ellas ejercer actos posesorios sobre la cosa común, con tal que no excluya los actos posesorios de los otros coposeedores.*

**Artículo 797.** *Se entiende que cada uno de los partícipes de una cosa que se posee en común, ha poseído exclusivamente por todo el tiempo que duró la indivisión, la parte que al dividirse le tocara.*

**Artículo 798.** *La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.*

**Artículo 803.** *Todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.*

*Es mejor la posesión que se funda en título y cuando se trate de inmuebles, la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua. Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión.*

**Artículo 804.** *Para que el poseedor tenga derecho al interdicto de recuperar la posesión, se necesita que no haya pasado un año desde que se verificó el despojo.*

**Artículo 805.** *Se reputa como nunca perturbado o despojado, el que judicialmente fue mantenido o restituido en la posesión.*

**Artículo 806.** *Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.*

*Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.*

*Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.*

**Artículo 813.** *El que posee en concepto de dueño por más de un año, pacífica, continua y públicamente, aunque su posesión sea de mala fe, con tal que no sea delictuosa, tiene derecho:*

*II. A que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles, si es dable separarlas sin detrimento de la cosa mejorada.*

*No tienen derecho a los frutos naturales y civiles que produzca la cosa que posee, y responde de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa.*

Lo anterior nos lleva a tener presente cuando se nos requiere determinar el monto generado por concepto de gastos un término jurídico NO CONTEMPLADO GENERALMENTE EN LA VALUACION COMERCIAL, y el concepto de tasación erróneamente utilizado en el ámbito jurídico como sinónimo de valuación a tener presente lo siguiente:

**Artículo 817.** *Son gastos necesarios los que están prescritos por la ley, y aquellos sin los que la cosa se pierda o desmejora.*

**Artículo 818.** *Son gastos útiles aquellos que, sin ser necesarios, aumentan el precio o producto de la cosa.*

**Artículo 819.** *Son gastos voluntarios los que sirven sólo al ornato de la cosa, o al placer o comodidad del poseedor.*

**Artículo 820.** *El poseedor debe justificar el importe de los gastos a que tenga derecho; en caso de duda **se tasarán** aquéllos por peritos.*

**Artículo 821.** *Cuando el poseedor hubiere de ser indemnizado por gastos y haya percibido algunos frutos a que no tenía derecho, habrá lugar a la compensación.*

**Artículo 822.** *Las mejoras provenientes de la naturaleza o del tiempo, ceden siempre en beneficio del que haya vencido en la posesión.*

**Artículo 823.** *Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.*

**Artículo 824.** *Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título VII, de este Libro.*

**Artículo 825.** *Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.*

**Artículo 826.** *Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.*

Para normar el criterio técnico del Perito Valuador Judicial al momento de determinar el Valor de los bienes inmuebles puesto a su consideración debe también dominar los siguientes preceptos que son básicos durante intervenciones relacionadas con bienes expropiados a particulares, Valuación de Inmuebles bajo Régimen de Condominio y en Copropiedad entre otros objetivos propios de la valuación inmobiliaria:

## **TITULO CUARTO**

### **DE LA PROPIEDAD**

#### **CAPITULO I**

##### **Disposiciones generales**

**Artículo 830.** *El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.*

**Artículo 831.** *La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y **mediante indemnización**.*

**Artículo 832.-** *Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno del Distrito Federal de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica.*

**Artículo 833.-** *El Gobierno del Distrito Federal podrá expropiar las cosas que estén en su territorio, que pertenezcan a los particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura local, de acuerdo con la ley especial correspondiente.*

**Artículo 834.-** *Quienes actualmente sean propietarios de las cosas mencionadas en el artículo anterior, no podrán enajenarlas o gravarlas, ni alterarlas, en forma que pierdan sus características, sin autorización del Gobierno del Distrito Federal.*

**Artículo 835.** *La infracción del artículo que precede, se castigará como delito, de acuerdo con lo que disponga el Código de la materia.*

**Artículo 836.** *La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si esto es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.*

## **CAPITULO VI**

### **DE LA COPROPIEDAD.**

**Artículo 938.** *Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.*

**Artículo 939.** *Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.*

**Artículo 940.** *Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.*

**Artículo 950.** *Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuá que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto.*

**Artículo 951.** *Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.*

*Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.*

*El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.*

*Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.*

**Artículo 977.** *La división de una cosa común no perjudica a tercero, el cual conserva los derechos reales que le pertenecen antes de hacerse la partición, observándose, en su caso, lo dispuesto para hipotecas que graven fincas susceptibles de ser fraccionadas y lo prevenido para el adquirente de buena fe que inscribe su título en el Registro Público.*

**Artículo 978.** *La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que la ley exige para su venta.*

**Artículo 979.** *Son aplicables a la división entre partícipes las reglas concernientes a la división de herencias.*

Un tema poco conocido y extremadamente árido en el medio de la Valuación Inmobiliaria cuyo desconocimiento jurídico puede conducir a múltiples errores al momento de la Valuación de Bienes Inmuebles, es el concepto y naturaleza jurídica de LAS SERVIDUMBRES, por lo todo Perito Valuador Judicial en Materia de Bienes inmuebles debe tener bien claro los siguientes artículos pues se trata de un gravamen real impuesto sobre un bien inmueble, pero que no implica la pérdida ni de la posesión ni de la propiedad, de ahí que existan como se vera en su momento oportuno durante el desarrollo de este trabajo técnicas de valuación específicas:

## **TITULO SEXTO**

### **DE LAS SERVIDUMBRES**

#### **CAPITULO I**

##### **Disposiciones generales**

**Artículo 1057.** *La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.*

*El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.*

**Artículo 1058.** *La servidumbre consiste en no hacer o en tolerar. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho, es necesario que esté expresamente determinado por la ley, o en el acto en que se constituyó la servidumbre.*

**Artículo 1059.** *Las servidumbres son continuas o discontinuas; aparentes o no aparentes.*

**Artículo 1060.** *Son continuas aquellas cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre.*

**Artículo 1061.** *Son discontinuas, aquellas cuyo uso necesita de algún hecho actual del hombre.*

**Artículo 1062.** *Son aparentes las que se anuncian por obras o signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento.*

**Artículo 1063.** *Son no aparentes las que no presentan signo exterior de su existencia.*

**Artículo 1064.** *Las servidumbres son inseparables del inmueble a que activa o pasivamente pertenecen.*

**Artículo 1065.** *Si los inmuebles mudan de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente, en el predio u objeto en que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga.*

**Artículo 1066.** *Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda. Si es el predio dominante el que se divide entre muchos, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no variando el lugar de su uso, ni agravándolo de otra manera. Más si la servidumbre se hubiere establecido en favor de una sola de las partes del predio dominante, sólo el dueño de ésta podrá continuar disfrutándola.*

**Artículo 1067.** *Las servidumbres traen su origen de la voluntad del hombre o de la ley; las primeras se llaman voluntarias y las segundas legales.*

#### **CAPITULO III**

### **De la servidumbre legal de desagüe**

**Artículo 1071.** Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente, o como consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales que se hagan, caigan de los superiores, así como la piedra o tierra que arrastren en su curso.

**Artículo 1072.** Cuando los predios inferiores reciban las aguas de los superiores a consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales hechas a éstos, los dueños de los predios sirvientes tienen derecho de ser indemnizados.

## **CAPITULO IV**

### **De la servidumbre legal de acueducto**

**Artículo 1078.** El que quiera usar agua de que pueda disponer, tiene derecho a hacerla pasar por los fundos intermedios, con obligación de indemnizar a sus dueños, así como a los de los predios inferiores sobre los que se filtren o caigan las aguas.

**Artículo 1079.** Se exceptúan de la servidumbre que establece el artículo anterior, los edificios, sus patios, jardines y demás dependencias.

## **CAPITULO V**

### **De la servidumbre legal de paso**

**Artículo 1097.** El propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas sin salida a la vía pública, tiene derecho de exigir paso, para el aprovechamiento de aquéllas por las heredades vecinas, sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravamen.

**Artículo 1098.** La acción para reclamar esta indemnización es prescriptible; pero aunque prescriba, no cesa por este motivo el paso obtenido.

## **CAPITULO IX**

### **De la extinción de las servidumbres**

**Artículo 1130.** Las servidumbres legales establecidas como de utilidad pública o comunal, se pierden por el no uso de cinco años, si se prueba que durante este tiempo se ha adquirido, por el que disfrutaba aquéllas, otra servidumbre de la misma naturaleza, por distinto lugar.

De igual manera existen en el Código Civil diversos artículos que indistintamente involucran básicamente la valuación de bienes inmuebles para la adjudicación, partición o enajenación de bienes inmuebles así como la cuantificación de daños y perjuicios, como los siguientes:

## **LIBRO TERCERO**

### **DE LAS SUCESIONES**

#### **TITULO PRIMERO**

##### **Disposiciones preliminares**

**Artículo 1281.** Herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte.

**Artículo 1288.** A la muerte del autor de la sucesión los herederos adquieren derecho a la masa hereditaria como a un patrimonio común, mientras que no se hace la división.

**Artículo 1289.** Cada heredero puede disponer del derecho que tiene en la masa hereditaria; pero no puede disponer de las cosas que forman la sucesión.

**Artículo 1292.** *El heredero de parte de los bienes que quiera vender a un extraño su derecho hereditario, debe notificar a sus coherederos por medio de notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que se ha concertado la venta, a fin de que aquéllos, dentro del término de ocho días, hagan uso del derecho del tanto; si los herederos hacen uso de ese derecho, el vendedor está obligado a consumir la venta a su favor, conforme a las bases concertadas. Por el solo lapso de los ocho días se pierde el derecho del tanto. Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita en este artículo, será nula.*

## **CAPITULO II**

### **De la apertura y transmisión de la herencia**

**Artículo 1707.** *Los albaceas, dentro de los quince días siguientes a la aprobación del inventario, propondrán al juez la distribución provisional de los productos de los bienes hereditarios, señalando la parte de ellos que cada bimestre deberá entregarse a los herederos o legatarios.*

*El juez, observando el procedimiento fijado por el Código de la materia, aprobará o modificará la proposición hecha, según corresponda.*

*El albacea que no presente la proposición de que se trata o que durante dos bimestres consecutivos, sin justa causa, no cubra a los herederos o legatarios lo que les corresponda, será separado del cargo a solicitud de cualquiera de los interesados.*

**Artículo 1708.** *El albacea también está obligado, dentro de los tres meses, contados desde que acepte su nombramiento, a garantizar su manejo, con fianza, hipoteca o prenda, a su elección conforme a las bases siguientes:*

*I. Por el importe de la renta de los bienes raíces en el último año y por los réditos de los capitales impuestos, durante ese mismo tiempo;*

*II. Por el valor de los bienes muebles;*

*III. Por el de los productos de las fincas rústicas en un año, calculados por peritos o por el término medio de un quinquenio, a elección del juez;*

## **CAPITULO V**

### **Del inventario y de la liquidación de la herencia**

**Artículo 1750.** *El albacea definitivo, dentro del término que fije el Código de Procedimientos Civiles, promoverá la formación del inventario.*

**Artículo 1751.** *Si el albacea no cumpliere lo dispuesto en el artículo anterior, podrá promover la formación del inventario cualquier heredero.*

**Artículo 1752.** *El inventario se formará según lo disponga el Código de Procedimiento Civiles. Si el albacea no lo presenta dentro del término legal, será removido.*

**Artículo 1753.** *Concluido y aprobado judicialmente el inventario, el albacea procederá a la liquidación de la herencia.*

## **CAPITULO VI**

### **De la partición**

**Artículo 1767.** *Aprobados el inventario y la cuenta de administración, el albacea debe hacer en seguida la partición de la herencia.*

**Artículo 1768.** *A ningún coheredero puede obligarse a permanecer en la indivisión de los bienes, ni aun por prevención expresa del testador.*

**Artículo 1772.** Si el autor de la sucesión no dispuso cómo debieran repartirse sus bienes y se trata de una negociación que forme una unidad agrícola, industrial o comercial, habiendo entre los herederos agricultores, industriales, o comerciantes, a ellos se aplicará la negociación, siempre que puedan entregar en dinero a los otros coherederos la parte que les corresponda. El precio de la negociación se fijará por peritos.

Lo dispuesto en este artículo, no impide que los coherederos celebren los convenios que estimen pertinentes.

## **CAPITULO V**

### **De las obligaciones que nacen de los actos ilícitos**

**Artículo 1910.** El que obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres cause daño a otro, está obligado a repararlo, a menos que demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable de la víctima.

**Artículo 1912.** Cuando al ejercitar un derecho se cause daño a otro, hay obligación de indemnizarlo si se demuestra que el derecho sólo se ejercitó a fin de causar el daño, sin utilidad para el titular del derecho.

**Artículo 1917.** Las personas que han causado en común un daño, son responsables solidariamente hacia la víctima por la reparación a que están obligadas de acuerdo con las disposiciones de este Capítulo

**Artículo 1931.** El propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten por la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviene por falta de reparaciones necesarias o por vicios de construcción.

Un capítulo muy interesante y en el que los Peritos Valuadores de Bienes Inmuebles tienen un vasto campo de actuación es el arrendamiento inmobiliario, en el que se pueden aplicar todas y cada una de las técnicas de valuación de los beneficios futuros o pasados de un inmueble como se desprende de los siguientes artículos:

## **TITULO SEXTO**

### **Del arrendamiento**

#### **CAPITULO I**

##### **Disposiciones generales**

**Artículo 2398.** - El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.

El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.

**Artículo 2399.** La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

**Artículo 2400.** Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

**Artículo 2401.-** El que no fuere propietario de la cosa, podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato ya en virtud de mandato del propietario, ya por disposición de la ley.

**Artículo 2409.** - Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se transmitiere la propiedad del inmueble arrendado, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2448-J, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la totalidad de las rentas adeudadas y las que se causen, de conformidad a lo establecido en el contrato. A su vez el arrendador tiene la obligación de notificar de manera fehaciente al arrendatario de inmediato que le han otorgado el correspondiente título de propiedad, para estar en aptitud de reclamar el pago de rentas, aun cuando el arrendatario manifieste haber pagado por adelantado al propietario anterior, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el contrato, o lo acredite con los recibos de pago correspondientes.

**Artículo 2410.** - Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato, sea verbal o escrito, se rescindirá pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador; el primero siempre y cuando sea el propietario, en los términos y conforme a lo que establezca la ley respectiva; el segundo, con un monto equivalente a seis meses de renta, siempre y cuando compruebe haber habitado el inmueble al menos por un año; además, el arrendatario tendrá derecho a que se le indemnice con el importe de las mejoras que acredite haber realizado en el inmueble arrendado, siempre y cuando sean necesarias y se hayan efectuado durante los últimos seis meses.

**Artículo 2415.** El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

**Artículo 2416.** - Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que resuelva lo que en derecho corresponda. El arrendador será responsable de los daños y perjuicios que se cause al arrendatario por su omisión.

**Artículo 2417.** El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

**Artículo 2418.** Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario, en esos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza.

**Artículo 2419.** El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión.

Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.

**Artículo 2420.** Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.

**Artículo 2421.** El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

**Artículo 2423.** *Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:*

*I.- Si en el contrato, o posteriormente, por escrito, lo autorizó para hacerlas se obligó a pagarlas;*

*II.- Cuando se trata de mejoras útiles o urgentes por causa de fuerza mayor, o bien por esta circunstancia y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato; y*

*III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.*

**Artículo 2424.** *Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.*

**Artículo 2431.** *Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.*

**Artículo 2432.** *Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.*

**Artículo 2433.** *Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.*

**Artículo 2434.** *Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.*

**Artículo 2435.** *- El arrendatario es responsable del incendio y quedará obligado a cubrir los daños materiales y perjuicios que se causen, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.*

**Artículo 2441.** *El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.*

**Artículo 2445.** *El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos.*

## **CAPITULO II**

### **De la materia de la compra-venta**

**Artículo 2269.** *Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.*

**Artículo 2270.** *La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.*

**Artículo 2320.** *Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.*

**Artículo 2321.** *Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.*

*La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador.*

**Artículo 2322.** *La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este Código.*

## **CAPITULO IX**

### **De las ventas judiciales**

**Artículo 2323.** *Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se regirán por las disposiciones de este Título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este Capítulo.*

*En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles.*

**Artículo 2324.** *No pueden rematar por sí, ni por interpósita persona, el Juez, Secretario y demás empleados del juzgado; el ejecutado, sus procuradores, abogados y fiadores; los albaceas y tutores, si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a los incapacitados, respectivamente; ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate.*

**Artículo 2325.** *Por regla general las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles.*

**Artículo 2326.** *En las enajenaciones judiciales que hayan de verificarse para dividir una cosa común, se observará lo dispuesto para la partición entre herederos.*

## **TITULO DECIMOQUINTO**

### **De la hipoteca**

#### **CAPITULO I**

##### **De la hipoteca en general**

**Artículo 2893.** *La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.*

**Artículo 2894.** *Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.*

**Artículo 2895.** *La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados.*

**Artículo 2896.** *La hipoteca se extiende aunque no se exprese:*

- I. A las accesiones naturales del bien hipotecado;*
- II. A las mejoras hechas por el propietario en los bienes gravados;*
- III. A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no puedan separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de esos objetos;*
- IV. A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado, y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados.*

**Artículo 2897.** *Salvo pacto en contrario, la hipoteca no comprenderá:*

- I. Los frutos industriales de los bienes hipotecados, siempre que esos frutos se hayan producido antes de que el acreedor exija el pago de su crédito;*

*II. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.*

**Artículo 2915.** *La hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue intereses, no garantiza en perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de tres años; a menos que se haya pactado expresamente que garantizará los intereses por más tiempo, con tal que no exceda del término para la prescripción de los intereses, y de que se haya tomado razón de esta estipulación en el Registro Público.*

**Artículo 2916.** *El acreedor hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada, en remate judicial; o por adjudicación, en los casos en que no se presente otro postor, de acuerdo con lo que establezca el Código de Procedimientos Civiles.*

*Puede también convenir con el deudor en que se le adjudique en el precio que se fije al exigirse la deuda, pero no al constituirse la hipoteca. Este convenio no puede perjudicar los derechos de tercero.*

**Artículo 2917.** *Para la constitución de créditos con garantía hipotecaria se observarán las formalidades establecidas en los artículos 2317 y 2320.*

*Los contratos en los que se consigne garantía hipotecaria otorgada con motivo de la enajenación de terrenos o casas por el Gobierno del Distrito Federal para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos, cuando el valor del inmueble hipotecado no exceda del valor máximo establecido en el artículo 2317, se observarán las formalidades establecidas en el párrafo segundo de dicho precepto.*

**Artículo 2918.** *La acción hipotecaria prescribirá a los diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.*

**Artículo 2910.** *Si la finca estuviere asegurada y se destruyere por incendio u otro caso fortuito, subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, y además, el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retención del seguro, y si no lo fuere podrá pedir que dicho valor se imponga a su satisfacción, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo. Lo mismo se observará con el precio que se obtuviere en el caso de ocupación por causa de utilidad pública o de venta judicial.*

**Artículo 2911.** *La hipoteca subsistirá íntegra aunque se reduzca la obligación garantizada, y gravará cualquier parte de los bienes hipotecados que se conserven, aunque la restante hubiere desaparecido, pero sin perjuicio de lo que disponen los artículos siguientes.*

**Artículo 2912.** *Cuando se hipotequen varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca, y puede cada una de ellas ser redimida del gravamen, pagándose la parte de crédito que garantiza*

Y por ultimo un tema que merece especial atención y que por el grado de especialización que se requiere para el manejo del tema y cuyo desconocimiento o error puede originar que un caso en materia civil puesto a consideración de los peritos culmine en un proceso penal, es el tema de los contratos:

### **CAPITULO III**

#### **Del contrato de obras a precio alzado**

**Artículo 2616.** *El contrato de obras a precio alzado, cuando el empresario dirige la obra y pone los materiales, se sujetará a las reglas siguientes.*

**Artículo 2617.** *Todo el riesgo de la obra correrá a cargo del empresario hasta el acto de la entrega, a no ser que hubiere morosidad de parte del dueño de la obra en recibirla, o convenio expreso en contrario.*

**Artículo 2618.** *Siempre que el empresario se encargue por ajuste cerrado de la obra en cosa inmueble cuyo valor sea de más de cien pesos, se otorgará el contrato por escrito, incluyéndose en él una descripción pormenorizada, y en los casos que lo requieran, un plano, diseño o presupuesto de la obra.*

**Artículo 2619.** *Si no hay plano, diseño o presupuesto para la ejecución de la obra y surgen dificultades entre el empresario y el dueño, serán resueltas teniendo en cuenta la naturaleza de la obra, el precio de ella y la costumbre del lugar; oyéndose el dictamen de peritos.*

**Artículo 2620.** *El perito que forme el plano, diseño o presupuesto de una obra, y la ejecute, no puede cobrar el plano, diseño o presupuesto fuera del honorario de la obra; más si ésta no se ha ejecutado por causa del dueño, podrá cobrarlo, a no ser que al encargárselo se haya pactado que el dueño no lo paga si no le conviniere aceptarlo.*

**Artículo 2621.** *Cuando se haya invitado a varios peritos para hacer planos, diseños o presupuestos, con el objeto de escoger entre ellos el que parezca mejor, y los peritos han tenido conocimiento de esta circunstancia, ninguno puede cobrar honorarios, salvo convenio expreso.*

**Artículo 2622.** *En el caso del artículo anterior, podrá el autor del plano, diseño o presupuesto aceptado, cobrar su valor cuando la obra se ejecutare conforme a él por otra persona.*

**Artículo 2623.** *El autor de un plano, diseño o presupuesto que no hubiere sido aceptado, podrá también cobrar su valor si la obra se ejecutare conforme a él por otra persona, aun cuando se hayan hecho modificaciones en los detalles.*

**Artículo 2624.** *Cuando al encargarse una obra no se ha fijado precio, se tendrá por tal, si los contratantes no estuviesen de acuerdo después, el que designen los aranceles, o a falta de ellos el que tasan peritos.*

**Artículo 2625.** *El precio de la obra se pagará al entregarse ésta, salvo convenio en contrario.*

**Artículo 2626.** *El empresario que se encargue de ejecutar alguna obra por precio determinado, no tiene derecho de exigir después ningún aumento, aunque lo haya tenido el precio de los materiales o el de los jornales.*

**Artículo 2627.** *Lo dispuesto en el artículo anterior, se observará también cuando haya habido algún cambio o aumento en el plano o diseño, a no ser que sean autorizados por escrito por el dueño y con expresa designación del precio.*

**Artículo 2628.** *Una vez pagado y recibido el precio, no hay lugar a reclamación sobre él, a menos que al pagar o recibir, las partes se hayan reservado expresamente el derecho de reclamar.*

**Artículo 2629.** *El que se obliga hacer una obra por ajuste cerrado, debe comenzar y concluir en los términos designados en el contrato, y en caso contrario, en los que sean suficientes, a juicio de peritos.*

**Artículo 2631.** *La parte pagada se presume aprobada y recibida por el dueño; pero no habrá lugar a esa presunción solamente porque el dueño haya hecho adelantos a buena cuenta del precio de la obra, si no se expresa que el pago se aplique a la parte ya entregada*

Una vez expuesto el abanico de posibilidades de intervención de los Peritos Valuadores de Bienes Inmuebles en el ramo civil se expone a continuación las formalidades y procedimientos a seguir que se encuentran debidamente legislados e instrumentados en el Código de Procedimientos Civiles, cuya inobservancia puede redundar en la nulidad de los servicios periciales prestados e incluso ser motivo de sanciones pecuniarias o de Demanda Civil en contra

de los Peritos por Daños y Perjuicios situación prevista en los artículos anteriores, o en los casos mas graves sanciones de tipo penal que pueden incluir la privación de la libertad, inhabilitación en el Servicio Publico o cancelación de la Cedula Profesional.

Por economía Procesal se enumeran los principales artículos referentes a la Prueba Pericial

## **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

LEY PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 26 DE MAYO DE 1928.

### **CAPITULO VI**

#### **De los términos judiciales**

**Artículo 129.-** Los términos empezarán a correr desde el día siguiente a aquél en que se hubiere hecho el emplazamiento o notificación. Tratándose de notificación realizada por Boletín Judicial, el término empezará a correr el día siguiente de aquél en que haya surtido efectos dicha notificación.

**Artículo 131.-** En ningún término se contarán los días en que no puedan tener lugar actuaciones judiciales.

**Artículo 132.-** En los autos se harán constar el día en que comienzan a correr los términos y aquel en que deben concluir.

**Artículo 133.-** Una vez concluidos los términos fijados a las partes, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá el juicio su curso y se tendrá por perdido el derecho que, dentro de ellos, debió ejercitarse.

**Artículo 137.-** Cuando este Código no señale términos para la práctica de algún acto judicial, o para el ejercicio de algún derecho, se tendrán por señalados los siguientes:

IV. Tres días para la celebración de juntas, reconocimientos de firmas, exhibición de documentos; a no ser que por circunstancias especiales creyere justo el juez ampliar el término, lo cual podrá hacer por tres días más; y

V. Tres días para todos los demás casos, salvo disposición legal en contrario.

### **CAPITULO I**

#### **De los impedimentos y excusas**

**Artículo 170.-** Todo magistrado, juez o secretario se tendrá por forzosamente impedido para conocer en los casos siguientes:

I. En negocio en que se tenga interés directo o indirecto;

II. En los negocios que interesen de la misma manera a su cónyuge o a sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grados, a los colaterales dentro del cuarto grado, y a los afines dentro del segundo;

III. Siempre que entre el funcionario de que se trate, su cónyuge o sus hijos y alguno de los interesados, haya relación de intimidad nacida de algún acto civil o religioso, sancionado y respetado por la costumbre;

VI. Si ha hecho promesas o amenazas, o ha manifestado de otro modo su odio o afecto por alguno de los litigantes;

VIII. Cuando después de comenzado el pleito, haya admitido él, su cónyuge o alguno de sus hijos, dádivas o servicios de alguna de las partes;

**IX. Si ha sido abogado o procurador, perito o testigo en el negocio de que se trate;**

Tal y como se expuso en el planteamiento del problema uno de los puntos que mas controversia han generado en la actuación de los peritos como Auxiliares de la Administración de la Justicia es el desconocimiento de los procedimientos, alcances y limitaciones jurídicas al momento de su intervención, y por lo tanto derechos y obligaciones que la ley les otorga, por lo que considero que el conocimiento y análisis pormenorizado de cada uno los siguientes artículos es básico para la debida actuación de todo perito valuador de bienes inmuebles:

**CAPITULO II**

**DE LA PRUEBA**

**Reglas Generales**

**Artículo 278.-** *Para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos puede el juzgador valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier 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.*

**Artículo 281.-** *Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones*

**SECCION IV**

**PRUEBA PERICIAL**

**Artículo 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 valuador.**

**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.**

**Artículo 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 los casos a que se refiere el párrafo anterior, el juez sancionará a los peritos omisos con multa equivalente a sesenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.*

*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.*

En este punto es necesario hacer un paréntesis ya que el anterior artículo específicamente en la fracción I y III encierra una de las controversias mas fuertes que existen en el medio judicial, pues en afán de crear reformas que aparentemente beneficien a la administración de la justicia se han llegado a dar modificaciones que significan un franco retroceso en los procesos judiciales, que antaño por su sencillez se mantuvieron vigentes durante muchos años, como lo era la forma tradicional de aceptar el cargo de los peritos profesionales que anterior a las reformas, aceptaban el cargo en comparecencia voluntaria ante la presencia judicial presentando en el acto el original de su Cedula Profesional, la cual una vez cotejada por el Secretario de Acuerdos única persona de cualquier Juzgado que tiene Fe Publica, se devolvía a su dueño formalizándose la aceptación de cargo en no menos de cinco minutos.

Con las anteriores reformas el actual procedimiento de aceptación de cargo por escrito, con aportación de Cedula Profesional Certificada ante Notario Publico ha complicado sobre medida el procedimiento, por que además de retrasar un juicio hasta en tanto no se cubra la formalidad de presentación del escrito del Perito, el hecho de tener que aportar Copia Certificada de la Cedula Profesional implica realizar previamente el tramite ante el Notario Publico que certificará el documento, el cual dura un promedio de dos días ha elevado el costo de los servicios profesionales, pues además de erogar el importe de la certificación, deberá pagar por anticipado el importe de las copias necesarias para el ejercicio de su profesión, es decir el tramite que se hacia como máximo en cinco minutos actualmente lleva en promedio cinco días, computo que podría no ser de relevancia para un solo asunto, pero si consideramos que el Tribunal Superior de Justicia tiene un considerable atraso de atención expedientes el hecho adquiere relevancia preocupante.

El procedimiento actual es además excesivo pues para que un juez pueda admitir la pertinencia de la prueba pericial exige a las partes conforme al artículo 347 fracción I, acredite previamente la calidad de perito, profesión y el numero de su Cedula Profesional, lo que implica que si el juez de la causa admitió la prueba pericial bajo el procedimiento de ley, significa de manera ficta que ha verificado la veracidad del Titulo, Cedula Profesional y Calidad de Perito, este procedimiento tan cuestionado en las reformas al Código de Comercio se hizo extensivo al Código de Procedimientos Civiles desde el año de 2009

**Artículo 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.

Como podrá observarse este es una de los riesgos mas graves en que puede incurrir un perito tanto tercero en discordia como de parte, pues ante un incumplimiento de los procedimientos establecidos se corre el riesgo de ser sancionado pecuniariamente por daños y perjuicios o inhabilitado como auxiliar de la administración de la justicia por la vía civil y en casos mas graves acusado de fraude por la parte que lo contrató en la vía penal.

De igual manera se deberá tener especial cuidado por las posibles sanciones ante una irregularidad con los siguientes:

**Artículo 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.

**Artículo 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 remplazar 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.

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;

**Artículo 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 de 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 de 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.

## **CAPITULO VII**

### **Del valor de las pruebas**

**Artículo 402.-** *Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia. En todo caso el tribunal deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.*

EN CUANTO AL CODIGO PENAL SOBRESALEN LAS SIGUIENTES NORMAS JURÍDICAS RELACIONADAS CON LA VALUACIÓN INMOBILIARIA Y LOS SIGUIENTE MEDIOS DE PRUEBA

### **CÓDIGO PENAL DEL DISTRITO FEDERAL.**

**(Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de julio de 2002)**

**ARTÍCULO 45** *(Derecho a la reparación del daño). Tienen derecho a la reparación del daño:*

*I. La víctima y el ofendido. En los casos de violencia contra las mujeres también tendrán derecho a la reparación del daño las víctimas indirectas.*

*Se entiende como víctima indirecta a los familiares de la víctima o a las personas que tengan o hayan tenido relación o convivencia con la misma en el momento de la comisión del delito.*

*II. A falta de la víctima o el ofendido, sus dependientes económicos, herederos o derechohabientes, en la proporción que señale el derecho sucesorio y demás disposiciones aplicables.*

**ARTÍCULO 46** *(Obligados a reparar el daño). Están obligados a reparar el daño*

*I. Los tutores, curadores o custodios, por los ilícitos cometidos por los inimputables que estén bajo su autoridad;*

*II. Los dueños, empresas o encargados de negociaciones o establecimientos mercantiles de cualquier especie, por los delitos que cometan sus obreros, jornaleros, empleados, domésticos y artesanos, con motivo y en desempeño de sus servicios;*

*III. Las sociedades o agrupaciones, por los delitos de sus socios o gerentes, directores, en los mismos términos en que, conforme a las leyes, sean responsables por las demás obligaciones que los segundos contraigan. Se exceptúa de esta regla a la sociedad conyugal, pues, en todo caso, cada cónyuge responderá con sus bienes propios por la reparación del daño que cause; y*

*IV. El Gobierno del Distrito Federal responderá solidariamente por los delitos que cometan sus servidores públicos, con motivo del ejercicio de sus funciones.*

*Queda a salvo el derecho del Gobierno del Distrito Federal para ejercitar las acciones correspondientes contra el servidor público responsable.*

El siguiente artículo es de primordial importancia para los valuadores de Bienes Inmuebles debido a que antes y durante el proceso de valuación se requiere el acceso a cualquier domicilio o inmueble en general a fin de que conozca los riesgos penales de hacerlo sin los protocolos de ley.

### **CAPÍTULO II**

#### **ALLANAMIENTO DE MORADA, DESPACHO, OFICINA O ESTABLECIMIENTO MERCANTIL**

**ARTÍCULO 210.** *Al que se introduzca a un departamento, vivienda, aposento o dependencia de una casa habitación sin motivo justificado, sin orden de autoridad competente, furtivamente,*

con engaño, violencia o sin permiso de la persona autorizada para darlo, se le impondrá de seis meses a dos años de prisión o de cincuenta a cien días multa.

Si el hecho se realiza por dos o más personas o por servidor público en ejercicio de sus funciones o con motivo de ellas, la pena será de uno a cuatro años de prisión.

**ARTÍCULO 211.** Se impondrán las penas previstas en el artículo anterior, al que se introduzca sin orden de autoridad competente o sin permiso de la persona autorizada para ello, en el domicilio de una persona moral pública o privada, despacho profesional, establecimiento mercantil o local abierto al público fuera del horario laboral que corresponda.

Para lo cual se recomienda prudencia y de ser absolutamente necesario solicitar el ingreso a los inmuebles mediante orden judicial de por medio y dejar siempre constancia de la persona autorizada que permite el acceso.

### **CAPÍTULO III**

#### **FRAUDE**

**ARTÍCULO 230.** Al que por medio del engaño o aprovechando el error en que otro se halle, se haga ilícitamente de alguna cosa u obtenga un lucro indebido en beneficio propio o de un tercero, se le impondrán:

I. De veinticinco a setenta y cinco días multa, cuando el valor de lo defraudado no exceda de cincuenta veces el salario mínimo, o no sea posible determinar su valor;

II. Prisión de cuatro meses a dos años seis meses y de setenta y cinco a doscientos días multa, cuando el valor de lo defraudado exceda de cincuenta pero no de quinientas veces el salario mínimo;

III. Prisión de dos años seis meses a cuatro años y de doscientos a quinientos días multa, cuando el valor de lo defraudado exceda de quinientas pero no de cinco mil veces el salario mínimo;

IV. Prisión de cuatro a seis años y de quinientos a ochocientos días multa, cuando el valor de lo defraudado exceda de cinco mil pero no de diez mil veces el salario mínimo; y

V. Prisión de seis a once años y de ochocientos a mil doscientos días multa, cuando el valor de lo defraudado exceda de diez mil veces el salario mínimo.

Cuando el delito se cometa en contra de dos o más personas, se impondrá además las dos terceras partes de las penas previstas en las fracciones anteriores.

**ARTÍCULO 231.** Se impondrán las penas previstas en el artículo anterior, a quien:

I. Por título oneroso enajene alguna cosa de la que no tiene derecho a disponer o la arriende, hipoteque, empeñe o grave de cualquier otro modo, si ha recibido el precio, el alquiler, la cantidad

en que la gravó, parte de ellos o un lucro equivalente;

**III. Venda a dos personas una misma cosa, sea mueble o inmueble, y reciba el precio de la primera, de la segunda enajenación o de ambas, o parte de él, o cualquier otro lucro, con perjuicio del primero o del segundo comprador;**

XII. Construya o venda edificios en condominio obteniendo dinero, títulos o valores por el importe de su precio o a cuenta de él, sin destinarlo al objeto de la operación concertada.

*En este caso, es aplicable lo dispuesto en el párrafo segundo de la fracción anterior.*

*Las instituciones y organismos auxiliares de crédito, las de fianzas y las de seguros, así como los organismos oficiales y descentralizados autorizados legalmente para operar con inmuebles, quedan exceptuados de la obligación de constituir el depósito a que se refiere la fracción anterior.*

XV. Por sí, o por interpósita persona, sin el previo permiso de las autoridades administrativas competentes o sin satisfacer los requisitos señalados en el permiso obtenido, fraccione o divida en lotes un terreno urbano o rústico, con o sin construcciones, propio o ajeno y transfiera o prometa transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho sobre alguno de esos lotes.

**ARTÍCULO 232.** *A quien por medio del engaño o aprovechando el error en que otro se halle le cause perjuicio patrimonial, se le impondrán de cuatro meses a dos años seis meses de prisión y de setenta y cinco a doscientos días multa.*

## **CAPÍTULO VII**

### **DESPOJO**

**ARTÍCULO 237.** *Se impondrán de tres meses a cinco años de prisión y de cincuenta a quinientos días multa:*

*I. Al que de propia autoridad, por medio de violencia física o moral, el engaño o furtivamente, ocupe un inmueble ajeno, haga uso de él o de un derecho real que no le pertenezca;*

*II. Al que de propia autoridad y haciendo uso de cualquiera de los medios indicados en la fracción anterior o furtivamente, ocupe un inmueble de su propiedad, en los casos en que la ley no lo permite por hallarse en poder de otra persona o ejerza actos de dominio que lesionen derechos legítimos del ocupante; o*

*III. Al que en los términos de las fracciones anteriores, cometa despojo de aguas.*

*El delito se sancionará sin importar si el derecho a la posesión de la cosa usurpada sea dudosa o esté en disputa.*

**ARTÍCULO 238.** *Cuando el despojo se realice por grupo o grupos, que en conjunto sean mayores de cinco personas, además de la pena señalada en el artículo anterior, se impondrá a los autores intelectuales y a quienes dirijan la invasión, de uno a seis años de prisión.*

*Cuando el delito se cometa en contra de persona mayor de sesenta años de edad o con discapacidad, las penas previstas en el artículo anterior, se incrementarán en una tercera parte.*

*A quienes cometan en forma reiterada el despojo de inmuebles urbanos en el Distrito Federal, se les impondrán de dos a nueve años de prisión y de cien a mil días multa.*

## **CAPÍTULO VIII**

### **DAÑO A LA PROPIEDAD**

**ARTÍCULO 239.** *Al que destruya o deteriore una cosa ajena o una propia en perjuicio de otro, se le impondrán las siguientes penas:*

*I. De veinte a sesenta días multa, cuando el valor del daño no exceda de veinte veces el salario mínimo, o no sea posible determinar su valor;*

*II. Prisión de seis meses a dos años y sesenta a ciento cincuenta días multa, cuando el valor del daño exceda de veinte pero no de trescientas veces el salario mínimo;*

*III. Prisión de dos a tres años y de ciento cincuenta a cuatrocientos días multa, cuando el valor del daño exceda de trescientos pero no de setecientas cincuenta veces el salario mínimo; y*

*IV. Prisión de tres a siete años y de cuatrocientos a seiscientos días multa, cuando el valor del daño exceda de setecientas cincuenta veces el salario mínimo.*

**ARTÍCULO 240.** *Cuando los daños sean causados por culpa, sólo se impondrá al responsable multa hasta por el valor de los daños y perjuicios causados, y se le condenará a la reparación de éstos. Si se repara el daño antes de que el Ministerio Público ejercite acción penal, se extinguirá la pretensión punitiva. Se sobreseerá el juicio, si el inculpado repara los daños y perjuicios, antes de que se dicte sentencia en segunda instancia.*

**ARTÍCULO 241.** *Las penas previstas en el artículo 239 de este Código, se aumentarán en una mitad, cuando por incendio, inundación o explosión, dolosamente se cause daño a:*

*I. Un edificio, vivienda o cuarto habitado;*

*IV.- Bibliotecas, museos, templos, escuelas o edificios, monumentos públicos y aquellos bienes que hayan sido declarados como patrimonio cultural; o*

*Cuando el delito se cometa culposamente, en las hipótesis previstas en este artículo, se impondrá la mitad de las penas a que se refiere el artículo 239 de este Código.*

El siguiente artículo es aplicable a un profesionista en general que se niegue a proporcionar un servicio de interés público como lo es un dictamen pericial ante la orden de una autoridad judicial.

## **CAPÍTULO II**

### **DESOBEDIENCIA Y RESISTENCIA DE PARTICULARES**

**ARTÍCULO 281.** *Se le impondrá de seis meses a dos años de prisión o de trabajo en favor de la comunidad, al que rehusare prestar un servicio de interés público al que la ley lo obligue, o desobedeciere un mandato legítimo de la autoridad.*

*La misma pena se le impondrá a quien debiendo declarar ante la autoridad, sin que le aproveche las excepciones establecidas para hacerlo, se niegue a declarar.*

**ARTÍCULO 291.** *Se impondrán prisión de uno a cinco años y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa, al servidor público que:*

*I. Conozca de un negocio para el cual tenga impedimento legal;*

*II. Litigue por sí o por interpósita persona, cuando la ley les prohíba el ejercicio de su profesión, dirija o aconseje a las personas que litiguen ante él;*

*III. Ejecute un acto o incurra en una omisión que dañe jurídicamente a alguien o le conceda una ventaja indebida;*

*IV. Remate a su favor algún bien objeto de remate en cuyo juicio hubiere intervenido;*

*La misma sanción se impondrá a quien, como intermediario de un servidor público, remate algún bien objeto del remate en cuyo juicio haya intervenido aquél.*

Los siguientes preceptos son fundamentales para valorar los riesgos en que incurre un Perito Judicial que se desvía de los principios de objetividad, probidad, y profesionalismo, con la clara intención de beneficiar a alguna de las partes en conflicto de manera ilegal.

## **CAPÍTULO II**

### **FALSEDAD ANTE AUTORIDADES**

**ARTÍCULO 311.** *Quien al declarar ante autoridad en ejercicio de sus funciones o con motivo de ellas, faltare a la verdad en relación con los hechos que motivan la intervención de ésta, será sancionado con pena de dos a seis años de prisión y de cien a trescientos días multa.*

*Si la falsedad en declaración se refiere a las circunstancias o accidentes de los hechos que motivan la intervención de la autoridad, la pena será de uno a tres años de prisión y de cincuenta a ciento cincuenta días multa.*

**ARTÍCULO 313.** *Al que examinado como perito por la autoridad judicial o administrativa dolosamente falte a la verdad en su dictamen, se le impondrán de tres a ocho años de prisión y de cien a trescientos días multa así como suspensión para desempeñar profesión u oficio, empleo, cargo o comisión públicos hasta por seis años.*

**ARTÍCULO 314.** *Si el agente se retracta espontáneamente de sus declaraciones falsas o de su dictamen, antes de que se pronuncie resolución en la etapa procedimental en la que se conduce con falsedad, sólo se le impondrá la multa a que se refiere el artículo anterior. Si no lo hiciera en dicha etapa, pero sí antes de dictarse en segunda instancia, se le impondrá pena de tres meses a un año de prisión.*

**ARTÍCULO 315.** *Al que aporte testigos falsos conociendo esta circunstancia, o logre que un testigo, perito, intérprete o traductor falte a la verdad o la oculte al ser examinado por la autoridad pública en el ejercicio de sus funciones, se le impondrán de seis meses a cinco años de prisión y de cincuenta a doscientos días multa.*

**ARTÍCULO 316.** *Además de las penas a que se refieren los artículos anteriores, se suspenderá hasta por tres años en el ejercicio de profesión, ciencia, arte u oficio al perito, intérprete o traductor, que se conduzca falsamente u oculte la verdad, al desempeñar sus funciones.*

Al igual que en el Código Civil se exponen los procedimientos aplicables en las diversas etapas procesales:

## **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS PENALES PARA EL DISTRITO FEDERAL**

*Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de agosto de 1931*

### **TITULO PRELIMINAR**

**ARTÍCULO 1o.-** *Corresponde exclusivamente a los tribunales penales del Distrito Federal:*

*I. Declarar, en la forma y términos que esta ley establece, cuándo un hecho ejecutado en las entidades mencionadas es o no delito;*

*II. Declarar la responsabilidad o la irresponsabilidad de las personas acusadas ante ellos; y*

*III. Aplicar las sanciones que señalen las leyes.*

*Sólo estas declaraciones se tendrán como verdad legal.*

**ARTÍCULO 2o.-** *Al Ministerio Público corresponde el ejercicio exclusivo de la acción penal, la cual tiene por objeto:*

- I. Pedir la aplicación de las sanciones establecidas en las leyes penales;*
- II. Pedir la libertad de procesados, en la forma y términos que previene la ley;*
- III. Pedir la reparación del daño, en los términos especificados en el Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.*

**ARTÍCULO 23.-** *Todos los gastos que se originen por las diligencias en un proceso, se pagarán por la parte que las promueva, con excepción de aquéllas decretadas por un Tribunal o Juez, o promovidas por el Ministerio Público o el Defensor de Oficio o por el mismo inculcado cuando se encuentre asesorado por un Defensor de Oficio.*

**ARTÍCULO 24.-** *Los peritos, intérpretes y demás personas que intervengan en los procedimientos, sin recibir sueldo o retribución del erario, cobrarán sus honorarios conforme a los aranceles vigentes si no hubiere éstos, los honorarios se fijarán por personas del mismo arte u oficio.*

**ARTÍCULO 25.-** *Cuando los peritos que gocen sueldo del erario emitan un dictamen, sobre puntos decretados de oficio o a petición del Ministerio Público, no podrán cobrar honorarios.*

A continuación se exponen los medios de prueba que complementan a los ya analizados en la vía civil

#### **CAPITULO IV DE LAS PRUEBAS**

**ARTÍCULO 135.-** *La Ley reconoce como medios de prueba:*

- I. La confesión;*
- II. Los documentos públicos y los privados;*
- III. Los dictámenes de peritos;*
- IV. La inspección ministerial y la judicial;*
- V. Las declaraciones de testigos; y*
- VI. Las presunciones.*

*Se admitirá como prueba en los términos del artículo 20, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todo aquello que se ofrezca como tal, incluso aquellos elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia.*

#### **CAPITULO VIII PERITOS**

**ARTÍCULO 162.-** *Siempre que para el examen de alguna persona o de algún objeto se requieran conocimientos especiales, se procederá con intervención de peritos.*

*Cuando la Parte que promueve lo haga a través de defensor de oficio, por alguna circunstancia no le sea posible contar con un perito, o no tenga los medio económicos para cubrir los gastos que esto implique, el Juez previa la comprobación de dicha circunstancia, de oficio o a petición de parte, nombrará un perito oficial de alguna institución pública, a fin de no dejar en estado de indefensión al inculcado.*

**ARTÍCULO 163.-** *Por regla general, los peritos que se examinen, deberán ser dos o más; pero bastará uno cuando sólo éste pueda ser habido, cuando haya peligro en el retardo o cuando el caso sea de poca importancia.*

**ARTÍCULO 164.-** *Cada una de las partes tendrá derecho a nombrar hasta dos peritos, a los que se les hará saber por el juez su nombramiento, y a quienes se les ministrarán todos los datos*

que fueren necesarios para que emitan su opinión. Esta no se atenderá para ninguna diligencia o providencia que se dictare durante la instrucción, en la que el juez normará sus procedimientos por la opinión de los peritos nombrados por él.

**ARTÍCULO 168.-** Los peritos que acepten el cargo, con excepción de los oficiales, tienen obligación de presentarse al juez para que les tome protesta legal.

*En casos urgentes, la protesta la harán al producir o ratificar el dictamen.*

**ARTÍCULO 169.-** El juez fijará a los peritos el tiempo en que deban desempeñar su cometido. Transcurrido éste, si no rinden su dictamen, serán apremiados por el juez, del mismo modo que los testigos y con iguales sanciones.

*Si a pesar del primer apremio, el perito no presentare su dictamen, será procesado por los delitos previstos en el Nuevo Código Penal para el Distrito Federal para estos casos.*

**ARTÍCULO 170.-** Siempre que los peritos nombrados discordaren entre sí, el juez los citará a una junta, en la que se decidirán los puntos de diferencia. En el acta de la diligencia se asentará el resultado de la discusión.

El siguiente Artículo confirma las observaciones hechas en relación al artículo 346, 347 y 354 del Código de Procedimientos Civiles en párrafos anteriores respecto de la Pericial en Materia de Valuación Inmobiliaria.

**ARTÍCULO 171.-** Los peritos deberán tener título oficial en la ciencia o arte a que se refiere el punto sobre el cual deben dictaminar, si la profesión o arte están legalmente reglamentados; en caso contrario, el juez nombrará a personas prácticas. Cuando el inculpado pertenezca a un grupo étnico indígena, podrán ser peritos prácticos, personas que pertenezcan a dicho grupo étnico indígena.

**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 librárá exhorto o requisitoria al juez del lugar en que los haya, para que, en vista de la declaración de los prácticos, emitan su opinión.

**ARTÍCULO 173.-** Los peritos deberán ser citados en la misma forma que los testigos; reunirán, además, las propias condiciones de éstos y estarán sujetos a iguales causas de impedimento.

**ARTÍCULO 174.-** El juez y las partes harán a los peritos todas las preguntas que consideren oportunas; les darán por escrito o de palabra pero sin sugestión alguna, los datos que consten en el expediente y se asentarán estos hechos en el acta de la diligencia respectiva.

**ARTÍCULO 175.-** Los peritos practicarán todas las operaciones y experimentos que su ciencia o arte les sugiera y expresarán los hechos y circunstancias que sirvan de fundamento a su dictamen.

**ARTÍCULO 176.-** El Ministerio Público o el juez cuando lo juzguen conveniente, asistirán a reconocimiento que los peritos hagan de las personas o de los objetos.

**ARTÍCULO 177.-** Los peritos emitirán su dictamen por escrito y lo ratificarán en diligencia especial, en el caso de que sean objetados de falsedad, o el Ministerio Público o el juez lo estimen necesario.

**ARTÍCULO 178.-** Cuando las opiniones de los peritos discreparen, el juez nombrará un tercero en discordia.

**ARTÍCULO 180.-** *La designación de peritos, hecha por el juez o por el Ministerio Público, deberá recaer en las personas que desempeñen este empleo por nombramiento oficial y a sueldo fijo.*

*Si no hubiere peritos oficiales, se nombrará de entre las personas que desempeñen el profesorado del ramo correspondiente en las escuelas nacionales, o bien, de entre los funcionarios o empleados de carácter técnico en establecimientos o corporaciones dependientes del Gobierno.*

*Si no hubiere peritos de los que menciona el párrafo anterior y el Juez o el Ministerio Público lo estimaren conveniente, podrán nombrar otros. En estos casos, los honorarios se cubrirán según lo que se pague por costumbre en los establecimientos particulares de que se trate, a los empleados permanentes de los mismos, teniendo en cuenta el tiempo que los peritos debieron ocupar en el desempeño de su comisión.*

El anterior artículo no se debe perder de vista ya que es uno de los que han creado mayor controversia en la administración de la justicia en el Distrito Federal, pues en las dependencias de gobierno, ya sea por carencia de presupuesto o falta de capacitación del personal, aunado a las enormes cargas de trabajo, no existe una plantilla suficiente de Peritos Valuadores con el Grado de Especialización que la Ley exige, teniendo que utilizar el ancestral recurso de habilitar peritos, amparados en el artículo 171 y 172 que permite a las autoridades judiciales designar provisionalmente Peritos Prácticos, lo que repercute en la calidad del servicio pericial, pues pocas veces los jueces cuestionan la capacidad profesional de los peritos oficiales por considerarlos de "casa", sin verificar que cuenten con la capacidad suficiente para emitir dictamen, o que están certificados, pues al ser oficiales en automático se les exenta de la presentación del Título y de la Cedula Profesional a menos que sean impugnados por las partes durante el proceso o mediante una Junta de Peritos.

**ARTÍCULO 181.-** *Cuando los peritos que gocen sueldo del erario emitan su dictamen sobre puntos decretados de oficio, o a petición del Ministerio Público, no podrán cobrar honorarios.*

**ARTÍCULO 182.-** *El juez, cuando lo crea conveniente, podrá ordenar que asistan los peritos a alguna diligencia y que se impongan de todo el proceso o de parte de él.*

#### **CAPITULO XIV**

#### **VALOR JURIDICO DE LA PRUEBA**

**ARTÍCULO 246.-** *El Ministerio Público y la autoridad judicial apreciarán las pruebas, con sujeción a las reglas de este capítulo.*

**ARTÍCULO 247.-** *En caso de duda debe absolverse. No podrá condenarse a un acusado, sino cuando se pruebe que cometió el delito que se le imputa.*

**ARTÍCULO 248.-** *El que afirma está obligado a probar. También lo está el que niega, cuando su negación es contraria a una presunción legal o cuando envuelve la afirmación expresa de un hecho.*

**ARTÍCULO 254.-** *La fuerza probatoria de todo dictamen pericial, incluso el cotejo de letras y los dictámenes de peritos científicos, será calificada por el Ministerio Público, por el juez o por el tribunal, según las circunstancias*

## 5.- VALORACION JURIDICA DE LA PRUEBA PERICIAL.

En la introducción de este trabajo se determinó la existencia de DOS VERDADES, LA FACTICA Y JURIDICA para los efectos del Derecho Penal, extensiva al Derecho Civil, y Mercantil, definiéndose que la verdad naturalistica será comprensible por conocimientos especializados y que siempre precede a la verdad legal, puesto que la primera es el hecho en sí y la segunda la valoración del mismo, esto nos introduce directamente al tema que se plantea a la presente tesina, ya que por ley en todos aquellos hechos que no sean de fácil comprensión o que se trascienda la capacidad normal de comprensión del encargado de la valoración de la justicia, este tiene que recurrir a las personas que tienen la facultad para penetrar en la esencia misma del hecho con conocimientos especiales, estas personas son LOS PERITOS a quienes el procedimiento penal y civil mexicano les ha asignado esta función de aplicar sus conocimientos para conocer la verdad histórica de los hechos auxiliando con ello al ADMINISTRADOR DE LA JUSTICIA.

Se ha establecido también que la función de penetración del conocimiento del hecho a través de conocimientos especiales de los peritos es extensivo al derecho civil, porque la potestad que por ley se otorga a los administradores de la justicia de valoración de los hechos, crea una bipartición de la verdad naturalistica y de la verdad legal, la cual podemos también percibir dentro del derecho civil a través de los siguientes criterios tales como la tesis emitida por el segundo tribunal colegiado del segundo circuito, octava época localizable en el semanario judicial de la federación, tomo diez octubre de 1992, pagina 404 cuyo contenido es el siguiente:

*“PRUEBA PERICIAL, OPINION TECNICA NORMATIVA DEL CRITERIO DEL JUZGADOR. En tratándose de la prueba pericial, es obvio que si el juzgador se auxilia de un experto en determinada materia, gozando además de libertad de criterio para otorgarle el valor convictivo que merezca o verdaderamente importante al analizar el dictamen será la opinión técnica concreta y no la extensión, ampliación o detalle de todos y cada uno de los sistemas, fue todos procedimientos y demás movimientos y pasos seguidos por el perito, pues a fin de cuentas dicha opinión técnica concreta, es lo que resulta real y legalmente comprensible para el juzgador, no conocedor de la materia motivo del dictamen”*

De todo lo cual podemos ahora definir que el objetivo del presente trabajo, al momento del planteamiento del problema es como contribuir a la correcta administración de la justicia del distrito federal, aportando conocimientos técnicos, criterios, lineamientos y metodologías idóneos que permitan al juzgador allegarse de elementos técnicos de convicción que le permitan adecuadamente conocer **la verdad fáctica o histórica de los hechos**, para de esta manera también contar con mayores elementos de CONOCIMIENTO DE LOS HECHOS para la VALORACIÓN JURÍDICA DE LA PRUEBAS PERICIALES en materia de VALUACIÓN en todas aquellas controversias que se requiera la emisión de Valor de Bienes Inmuebles en cualquiera de sus variantes.

Esto es así por que La función de los peritajes aportados por las partes dentro de un juicio, es una especie de exposición de divulgación científica, para que el jurista pueda formarse una idea de las cuestiones técnicas o científicas involucradas, y elaborar un juicio propio sobre cuál de los peritajes es el correcto, cuando no son coincidentes. En principio, es claro que el Juez

debe dar mayor valor al peritaje que más luces le dé sobre las cuestiones técnicas involucradas y más elementos le proporcione para formarse un juicio propio, explicando el contenido y modo de aplicación en términos de la tesis número I.8o.C.28 K, página 780, Novena Época, sustentada por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, Agosto de 1999, aplicada por analogía, cuyo rubro dice:

"PERITOS. EL JUEZ GOZA DE LA MÁS AMPLIA LIBERTAD PARA CALIFICAR EL VALOR PROBATORIO DE LOS DICTÁMENES EMITIDOS POR AQUÉLLOS".---

Por su parte como hemos visto dentro del marco jurídico tanto en el Procedimiento Civil, Penal, como Mercantil del Distrito Federal los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia. En todo caso el tribunal deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión, a qué dictámenes se les concederá pleno valor probatorio.

En efecto conforme a la normatividad jurídica aplicable en cualquier vía, la prueba pericial será calificada por el Juez según su prudente estimación, facultad discrecional que además se sustenta en la jurisprudencia número 254, emitida por la primera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 143, Tomo II, Sexta Época del Apéndice de mil novecientos diecisiete a mil novecientos noventa y cinco, cuyo rubro y texto son:

*"PERITOS, VALOR PROBATORIO DE SU DICTAMEN. Dentro del amplio arbitrio que la ley y la jurisprudencia reconocen a la autoridad judicial para justipreciar los dictámenes periciales, el juzgador puede negarles eficacia probatoria o concederles hasta el valor de prueba plena, eligiendo entre los emitidos en forma legal, o aceptando o desechando el único o los varios que se hubieran rendido, según la idoneidad jurídica que fundada y razonadamente determine respecto de unos y otros."*

De igual manera la tesis número V.4o.4 K del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo: XXII, Diciembre de 2005, visible en la página: 2745, a la letra indica:

*"PRUEBA PERICIAL, SU NATURALEZA JURÍDICA Y ALCANCE. La doctrina, en forma coincidente con la esencia de las disposiciones legales que regulan la prueba a cargo de peritos, ha sustentado que la peritación (que propiamente es el conjunto de actividades, experimentos, observaciones y técnicas desplegadas por los peritos para emitir su dictamen), es una actividad procesal desarrollada en virtud de encargo judicial (o incluso ministerial), por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por sus conocimientos técnicos, clínicos, artísticos, prácticos o científicos, mediante la cual se suministran al Juez argumentos o razones para la formación de su convicción respecto de ciertos hechos cuya percepción, entendimiento o alcance, escapa a las aptitudes del común de la gente, por lo que se requiere esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas, de sus efectos o simplemente para su apreciación e interpretación. De esta manera, el perito es un auxiliar técnico de los tribunales en determinada materia, y como tal, su dictamen constituye una opinión ilustrativa sobre cuestiones técnicas emitidas bajo el leal saber y entender de personas diestras y versadas en materias que requieren conocimientos especializados, expresados en forma*

*lógica y razonada, de tal manera que proporcionen al juzgador elementos suficientes para orientar su criterio en materias que éste desconoce. Ese carácter ilustrativo u orientador de los dictámenes periciales, es lo que ha llevado a la Suprema Corte de Justicia de la Nación y a los diversos tribunales de la Federación a destacar que los peritajes no vinculan necesariamente al juzgador, el cual disfruta de la más amplia facultad para valorarlos, asignándoles la eficacia demostrativa que en realidad merezcan, ya que el titular del órgano jurisdiccional **se constituye como perito de peritos, y está en aptitud de valorar en su justo alcance todas u cada una de las pruebas que obren en autos.**"*

La anterior máxima legal que otorga la ley a los jueces un alcance infinito en la valoración técnica, y científica, de las pruebas periciales, es aun una de las causas que en determinado momento como se expuso en el Origen del Problema, de que cuando algún dictamen van en contra de los intereses personales, económicos o políticos de alguna de las partes, por muy bien sustentados técnica y científicamente que estén, sean prácticamente desechados y arrojados a la basura calificándolos de dogmáticos sin siquiera haber penetrado en su esencia, con el argumento que no creaban convicción en el criterio del juzgador.

Afortunadamente para la ciudadanía existe cada vez mas órganos de control y jurisprudencia que establece claramente cuales son los dictámenes periciales que deben ser calificados como dogmáticos o que no cumplen con los parámetros legales de los dictámenes periciales, como el criterio sostenido por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, 163-168 Tercera Parte, página setenta y tres, cuyo rubro y texto señalan:

*"DICTÁMENES PERICIALES DOGMÁTICOS. Si los peritos señalan en sus dictámenes que se apoyaron en la documentación que aparece en autos y en los estudios, efectuados, sin indicar cuáles eran esa documentación y esos estudios realizados además, emitieron su opinión sin hacer ninguna explicación técnica que los condujera a ella, es evidente que tales dictámenes resultan dogmáticos y, por lo mismo, que no producen convicción alguna."*

De igual manera debido al grado de especialización de algunas materias como lo es la Valuación Inmobiliaria, paulatinamente se ha ido abandonando la doctrina que consideraba que solo los dictámenes de los peritos nombrados por el juez o los oficiales eran dueños de la VERDAD FACTICA, por ser cubierto su sueldo por el erario publico, restándole crédito a los peritos de parte, por considerar que incurrían en parcialidad al ser contratados particularmente creando dependencia económica, esta postura de los jueces es otra de los factores que durante muchos años se haya generado una enorme corrupción y un mercado negro de dictámenes oficiales, pues bajo esta óptica, para las partes involucradas en un juicio era mas redituable cohechar a los peritos oficiales, que pagar un dictamen totalmente profesional.

Sirve de apoyo en lo conducente a lo expresado en el párrafo anterior la tesis de la Séptima Época de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación del Semanario Judicial de la Federación, Torno: 163-168, Tercera Parte, visible en la página 83, que dice: —

*"PERITOS DESIGNADOS POR EL JUEZ O POR LAS PARTES. VALORACIÓN DE SUS DICTÁMENES.*

*No es jurídicamente posible aceptar que sólo los peritos designados por el Juez de Distrito son dignos de crédito, ya que el artículo 151 de La Ley de Amparo establece que la prueba pericial debe ser calificada por él juzgador según su prudente estimación, por lo que en uso de tal facultad, se puede dar valor probatorio a uno o más de los dictámenes presentados en el juicio, si contienen razonamientos y datos que produzcan convicción **sin importar que los perito haya sido designados por el Juez o por las partes** ”*

De igual manera la Tesis de la Séptima Época, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 217-228, Tercera Parte, a foja 97, expresa lo siguiente:

*"PRUEBA PERICIAL CUANDO DEBE CONSIDERARSE CORRECTO EL ANALISIS Y VALORACION DE LA. Si el Juez de Distrito, al examinar la pericial indica prolijamente las razones que tuvo para darle valor, tales como la calidad y conocimiento de los profesores que la emitieron, el que ambos peritos estuvieron acordes en su opinión, que las peritaciones encontraron apoyo en la documental; y, en cuanto a su análisis, expresa el fondo de lo que se trata de probar, los elementos de hecho que se desprenden de las respuestas al cuestionario y la conclusión lógica que se obtiene de dicha exposición, debe concluirse que el a quo analizó y valoró debidamente la prueba pericial.*

Los anteriores criterios jurídicos de valoración de las pruebas periciales ha impulsado de manera exponencial que las actuales generaciones de peritos se vean obligados a optar por una verdadera capacitación profesional, alejándose de las malas practicas de la Valuación Inmobiliaria, teniendo como meta la estandarización de lineamientos y criterios técnicos, además de la Certificación de los Peritos por medio de Cedula Profesional de Especialista y no a través de una Certificación Administrativa y política como lo es la Norma ISO 9000-2002.

## **6.- LOS AUXILIARES DE LA ADMINISTRACION DE LA JUSTICIA EN EL DISTRITO FEDERAL.**

Como podremos habernos dado cuenta en el Código de Procedimientos Civiles subsiste aun una de las mayores discrepancias que aun no han sido subsanadas del todo en la legislación local, pues en el Artículo 346, se indica que el título de habilitación de corredor público acredita para todos los efectos la calidad de perito valuador, mientras que en el 353 se señala ....SIC...**"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,"** situación que evidencia que en el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal aun se desconoce el alcance del Perito Valuador, asignándole el mismo grado profesional al Valuador de Bienes muebles, que al Corredor Publico y al Valuador de Bienes Inmuebles, pasando por alto que los primeros no requieren de Cedula Profesional para su ejercicio por no estar dicha materia regulada por la Ley de Profesiones, mientras que los Corredores Públicos, si bien por ley se les concede para todos los efectos la calidad mas no el grado de perito valuador, cuando si es exigible a los Peritos

Valuadores de Bienes Inmuebles por ser una Especialidad reglamentada por la Ley de Profesiones.

Por lo tanto por error de interpretación de la Ley o por simple desconocimiento del campo de la valuación en general, se denomina simple y llanamente VALUADOR al Valuador de todo tipo de bienes muebles u objetos, a Corredores Públicos, y Valuadores de Bienes Inmuebles, ignorando el hecho de que el Grado de Especialista en Valuación de **Bienes Inmuebles** por involucrar una disciplina que atañe a profesionistas con grado de Licenciatura no debería ser considerada como una Materia Técnica, este error de interpretación tiene su origen en el antiguo Código de Comercio del cual se hizo extensivo desde el año de 2009 al Código de Procedimientos Civiles, en el que se contemplaba a los Corredores Públicos como eruditos en VALUACIÓN en general pero se presupone de mercancías o bienes muebles, materia técnica para lo cual hasta la fecha no se exige ni título ni Cedula Profesional, esta discordancia la trata de subsanar parcialmente el mismo artículo 346, del Código de Procedimientos Civiles, y el 1257 del Código de Comercio. pues en ellos se indica de manera confusa: SIC...**"El título de habilitación de corredor público acredita para todos los efectos la calidad de perito valuador, 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.**

Por otra parte es un hecho que debido a que los Peritos Valuadores de Instituciones de Crédito se rigen por disposiciones internas que nada tienen que ver con los Procedimientos Civiles, como es el hecho de entregar los avalúos en términos superiores a los quince días contrario a los términos legales previo pago anticipado de honorarios, y sin ningún tipo de responsabilidad ante los tribunales, pues laboralmente dependen de las instituciones de crédito, su actuación es prácticamente inoperante.

Lo anterior obliga a conocer la normatividad establecida en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal referente a los AUXILIARES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUSTICIA que se contraponen y da certeza a lo afirmado anteriormente como podrá observarse en los siguientes artículos:

**Artículo 4o. Son auxiliares de la administración de justicia y están obligados a cumplir las órdenes que en el ejercicio de sus atribuciones legales, emitan Jueces y Magistrados del Tribunal:**

*(ADICIONADA, G.O. 21 DE ENERO DE 1999)*

*I. La Subsecretaría de Gobierno del Distrito Federal;*

*II. (DEROGADA, G.O. 14 DE NOVIEMBRE DE 2007)*

*III. El Consejo de Menores;*

*IV. El Registro Civil;*

*V. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio;*

*VI. Los Peritos Médico Legistas;*

**VII. Los Intérpretes oficiales y demás Peritos en las ramas que les sean encomendadas;**

*VIII. Los Síndicos e Interventores de concursos y quiebras;*

*IX. Los Albaceas, Interventores, Depositarios, Tutores, Curadores y Notarios, en*

*las funciones que les encomienden las leyes correspondientes;*

*X. Los Agentes de la Policía Preventiva y Judicial, y*

***XI. Todos los demás a quienes las leyes les confieran este carácter.***

*Los auxiliares comprendidos en las fracciones III a IX de este artículo están obligados a cumplir las órdenes que, en ejercicio de sus atribuciones legales, emitan los Jueces y Magistrados del Tribunal. (REFORMADO, G.O. 21 DE ENERO DE 1999)*

*El Jefe de Gobierno del Distrito Federal, facilitará el ejercicio de las funciones a que se refiere éste artículo.*

### **CAPITULO III**

#### **DE LOS PERITOS**

*Artículo 101. El peritaje de los asuntos judiciales que se presenten ante las autoridades comunes del Distrito Federal, es una función pública y en esa virtud los profesionales, los técnicos o prácticos en cualquier materia científica, arte u oficio que presten sus servicios a la administración pública, están obligados a cooperar con dichas autoridades, dictaminando en los asuntos relacionados con su encomienda.*

*Artículo 102. Para ser Perito se requiere ser ciudadano mexicano, gozar de buena reputación, tener domicilio en el Distrito Federal, así como conocer la ciencia, arte u oficio sobre el que vaya a versar el peritaje y acreditar su pericia mediante examen que presentará ante un jurado que designe el Consejo de la Judicatura, con la cooperación de instituciones públicas o privadas que a juicio del propio Consejo cuenten con la capacidad para ello. La decisión del jurado será irrecurrible.*

*Artículo 103. Los peritajes que deban versar sobre materias relativas a profesiones, deberán encomendarse a personas autorizadas con título, que deberán satisfacer los requisitos señalados en el artículo anterior.*

*Los peritos profesionales a que se refiere el artículo 102 de esta Ley, deberán provenir de la lista de peritos, que en cada materia profesional, elaboran anualmente los colegios de profesionistas y estar colegiados de acuerdo con la Ley reglamentaria de la materia. Así mismo se considerarán las propuestas de Institutos de Investigación que reúnan tales requisitos.*

*Artículo 105. Sólo en el caso de que no existiere lista de peritos en el arte o ciencia de que se trate, o que los enlistados estuvieren impedidos para ejercer el cargo, las autoridades podrán nombrarlos libremente, y se ocurrirá de preferencia a las instituciones públicas, poniendo el hecho en conocimiento del Consejo de la Judicatura para los efectos a que haya lugar.*

*Artículo 106. Los honorarios de los Peritos designados por el Juez, serán cubiertos de acuerdo con el arancel que al efecto fije esta Ley, sin perjuicio de lo que disponga la sentencia definitiva respecto a la condenación en costas.*

Lo anterior demuestra que mientras el Código Civil, el de Comercio e incluso el Penal en el Distrito Federal hacen alusión a que cuando se requieran conocimientos especiales en materia de VALUACION se tomara de manera genérica la opinión de PERITOS VALUADORES, existiendo confusión en relación al grado de Especialización esperado de los Peritos Valuadores de Bienes Muebles; es la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal la que permite definir que los Valuadores de Bienes Inmuebles al tratarse de una Especialidad normada por la Ley de Profesiones requiere se ejerza por peritos debidamente especializados, quienes tendrán en todo momento la categoría de AUXILIARES DE LA ADMINISTRACION DE LA JUSTICIA.

## **7.- LA PRUEBA PERICIAL EN MATERIA DE VALUACION INMOBILIARIA DENTRO DEL SISTEMA DE ADMINISTRACION DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.**

Del análisis y estudio de las normas jurídicas civiles, penales y mercantiles que rigen la actuación de los Auxiliares de la Administración de la Justicia y en particular de los peritos, se ha definido el UNIVERSO de actuación de la Especialidad del Perito en Valuador de Bienes inmuebles dentro del Distrito Federal, que por tratarse de una disciplina reglamentada por la Ley de Profesiones, debería ser ejercida solo por Peritos calificados con título y Cedula Profesional y , cuya actuación esta también normada por las reglas específicas de la Prueba Pericial en todos aquellos casos y controversias jurídicas en que se requiere conocer el Valor de los Bienes Inmuebles en sus diferentes variantes y acepciones.

Se ha definido también que el carácter de Perito Auxiliar de la Administración de la Justicia se adquiere a partir del momento en que los jueces o administradores de la justicia 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. De igual manera se ha determinado que 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, pudiendo participar como peritos de parte en cualquiera de las ramas del derecho cuya carga económica deberá recaer en la parte que lo nombró conforme a los aranceles autorizados, o como Peritos Oficiales con cargo al erario publico en cuyo caso no tendrán derecho a cobrar honorarios.

Lo anterior ha permitido ir prescindiendo paulatinamente de los peritos empíricos que han venido ejerciendo la actividad sin ninguna restricción durante muchos años y sin la debida capacitación profesional tanto en las instancias oficiales, como en la iniciativa privada en perjuicio del patrimonio de los ciudadanos que requieren de dichos servicios dentro del territorio del distrito federal, actividad que en todos los casos al tratarse de la prestación de servicios profesionales debe otorgarse bajo los principios de objetividad, probidad, ética y profesionalismo.

La Pericial en Valuación de Bienes Inmuebles es por lo tanto una de las diversas ramas técnicas de las que los jueces pueden recurrir por ley para allegarse de elementos de convicción, por tratarse de conocimientos técnicos y científicos que debido al alto grado de especialización se salen de su campo de actuación.

## **8 – CONCEPTO DE VALOR, PRECIO Y COSTO EN VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUSTICIA.**

En este orden de ideas a través del análisis del universo de actuación y de los procedimientos jurídicos, tanto en la vía penal, civil o mercantil, se determina que en el momento procesal de la petición de un servicio pericial en materia de Valuación y en el de la

valoración de las pruebas es cuando existe mayor falibilidad de una INTERPRETACIÓN TÉCNICA INEXACTA DE LAS PRUEBAS PERICIALES EN MATERIA DE VALUACION INMOBILIARIA por los Administradores de la Justicia en el Distrito Federal, ya sea por una mala asesoría o un mal planteamiento al exponer sus elementos de convicción los peritos, o por paradójico que resulte por un desconocimiento profundo de los conceptos económicos sobre los que descansa LA VALUACIÓN INMOBILIARIA de las partes involucradas. en un litigio.

Es un hecho cierto y conocido que en la práctica diaria del servicio pericial se llegan a recibir solicitudes tan vagas, o imprecisas de los impartidores de justicia tales como: *¿Qué los Peritos Determinen en lo Conducente el Valor Real del Inmueble;* o que *¿El Perito determine el Valor del Inmueble, (así simple y llanamente el Valor del Inmueble)*, o cuestionamientos tan aberrantes e impositivos contra la libertad y autonomía de criterio técnico que tienen los peritos como el siguiente: *¿que el Perito Determine el Valor Catastral del Inmueble, **sin utilizar el Valor de Mercado, Valor Residual Dinámico o Valor Comercial;*** o totalmente tendenciosas que pueden ser una trampa virtual para el Valuador Neófito como la siguiente: *¿Qué el Perito determine cual es el Costo de Reparación del Daño Intencional ocasionado al inmueble por el indiciado?* preguntas que de manera obligada cualquier perito con experiencia suficiente manifestaría, ¿que tan amplio es el termino en lo conducente?, ¿cual el Valor Real?, o como se podría determinar un Valor Catastral sin tener un parámetro de comparación Comercial o de Mercado; o que inocentemente al contestar la última pregunta directamente estaría calificando un delito y además señalando quien lo cometió, lo cual es potestad por ley única y exclusivamente de los Jueces y en ciertas instancias de los Agentes del Ministerio Publico.

Previamente al desarrollo de los Métodos de Valuación Inmobiliaria Judicial del Distrito Federal considero por lo tanto obligado exponer un apartado de definiciones y conceptos básicos de Valuación Inmobiliaria que cotidianamente deberían tener presente en su acepción exacta los administradores de la administración de la justicia, siempre con la asesoría de Peritos Valuadores de Bienes Inmuebles calificados, por las diferentes implicaciones legales a que puede conducir una interpretación errática, entre los que no se debe de perder de vista las siguientes:

#### **DEFINICIONES DE:**

**VALOR:** Concepto económico que se refiere a la cantidad expresada en términos monetarios del bien materia de la valuación, en función de su utilidad, demanda y oferta...

El concepto económico de valor refleja la visión que se tiene en un mercado de los beneficios que deriva del que posee los bienes o recibe los servicios en la fecha efectiva de valuación.

**COSTO:** Es el capital, trabajo y tiempo necesario para generar un bien, lo cual no es igual a su valor que puede ser mayor o menor.

**PRECIO:** Es la cantidad de dinero que se fija a un bien o servicio como resultado de la negociación entre la oferta y la demanda en un mercado libre y abierto.

**VALUAR.-** Es estimar el Justo valor de un Bien.

**AVALUO:** se entenderá como la opinión de valor que emite una persona física o moral respecto de un bien

**BIENES INMUEBLES:** Conforme al Artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal.  
**(Entre otros):**

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. *Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;*
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- XII. Los derechos reales sobre inmuebles;

**TERRENO:** Es una porción de la superficie de la tierra delimitada por medio de linderos determinados jurídica o geográficamente, de acuerdo al artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**TERRENO URBANO:** Es una porción de la superficie de la tierra delimitada por medio de linderos determinados jurídica o geográficamente, de acuerdo al artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que cuenta **total o parcialmente con servicios públicos** como: drenaje y alcantarillado, suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y vías pavimentadas, entre otros.

**TERRENO URBANO CON CONSTRUCCIÓN:** Son aquellos terrenos urbanos sobre los que se asientan elementos de manufactura humana (construcciones) que se adhieren a éste.

**MERCADO:** lo entenderemos como el escenario donde compradores y vendedores coinciden articulando mecanismos de oferta y demanda con la finalidad de efectuar transacciones sobre diferentes tipos y calidades de bienes. Un caso específico de aplicación lo configura el mercado inmobiliario en dos rubro: Rentas y Ventas de Inmuebles (Terrenos, edificaciones en todas sus variedades) dentro de una comunidad o desarrollo inmobiliario.

**CONCEPTOS DE VALOR Y PRINCIPIOS DE LA VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES.**

Los Valuadores Profesionales evitan el uso del término "valor" sin calificación, substituyendo en su lugar algún adjetivo que describa el tipo de valor de que se trata. *Valor de Reposición Nuevo, Valor de Reproducción, Físico o de Capitalización, etc.* en la Administración de Justicia como se desprende de esta investigación el Valor de Mercado es el termino tipo mas asociado a alguna controversia jurídica aun cuando su uso común posiblemente dicta el entendimiento se refiera por conexidad al Valor Comercial de un Bien Inmueble, por lo que es particularmente importante que el valor solicitado, se identifique y defina claramente en cada trabajo.

Existe gran variedad de acepción de valores, por lo que casi podemos afirmar que hay tantos como cualidades o características propias de los objetos que sean susceptibles de comparación, de la percepción de los actores involucrados o del propósito mismo de su búsqueda, como podemos apreciar en la Metodología de Valuación de Bienes Inmuebles del Ing. Santiago Briceño Ecker, miembro del Órgano oficial de UPAV (Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación) hoy SOITAVE,( Sociedad de Ingenieros Tasadores de Venezuela), los más usuales son:

**VALOR DE MERCADO:** es "el mayor precio estimado en términos de moneda circulante, que una propiedad puede producir al ser ofrecida a la venta en un mercado competitivo y abierto, bajo todas las condiciones requeridas para llegar a una venta justa y considerando que tanto el comprador como el vendedor actúan prudentemente, con conocimiento de causa y suponiendo que el precio de la operación no es afectado por estímulos improcedentes

**VALOR FISICO:** Se entiende por Avalúo Físico los Valores del Precio Unitario Investigado en la zona por M2 de terreno, multiplicado por la superficie valuada con los incrementos o castigos por su ubicación, topografía, tipo de suelo, vegetación, etc. Mas el precio Unitario de las Construcciones por la superficie de las mismas, según su tipo o tipos con los deméritos por uso, antigüedad, estado de conservación y obsolescencia.

**VALOR DE CAPITALIZACION O DE RENTAS:** Es el capital que se requiere para generar rendimientos financieros similares a las utilidades que producen rentas de un inmueble en similares condiciones de riesgo. Se calcula sobre los ingresos netos anuales por concepto de rentas reales o estimadas, invertidos a tasas de largo plazo y bajo riesgo.

**VALOR COMERCIAL:** Se entiende como la cantidad más alta, expresada en términos monetarios, mediante la cual se intercambiaría un bien en el mercado corriente de bienes, entre un comprador y un vendedor que actúan sin presiones ni ventajas de uno y otro, en un mercado abierto y competido, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo y en un plazo razonable de exposición. Es el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: Valor Físico o Neto de Reposición (Enfoque De Costos), Valor De Capitalización De Rentas (Enfoque De Los Ingresos) y Valor Comparativo o De Mercado. Es el equivalente a VALOR JUSTO DE MERCADO.

**VALOR POTENCIAL.-** Es el valor de un bien, basado en los beneficios potenciales a futuro que le puedan proporcionar situaciones potencialmente factibles de tipo jurídico, económico, político, social y AMBIENTAL.

**VALOR RESIDUAL.-** En la valuación inmobiliaria, al restar del valor de un inmueble el costo de las mejoras, los gastos de comercialización, los gastos indirectos y la utilidad razonable, el residuo equivale al valor del terreno.

Toda vez que dentro de los diferentes métodos de valuación se debe aplicar por lo menos uno de los principios económicos de la valuación inmobiliaria se debe tener presente por lo menos los siguientes:

**Principio de oferta y demanda.**

Establece que la escasez influye en las fuerzas económicas de la oferta y la demanda y que cuando la oferta supera a la demanda existe disminución en el nivel general de los precios de bienes o servicios específicos, mientras que cuando ocurre lo contrario, éste aumenta. Este principio señala la existencia de una relación inversa entre la oferta y el precio, así como de una relación directa entre la demanda y el precio.

**Principio de cambio.**

El cual considera la variación del valor de los inmuebles en el tiempo, siempre deberá preverse lo que es hoy, lo que fue ayer y lo que será mañana, basándose en el principio de causa y efecto.

**Principio de sustitución.**

Establece la posibilidad de que un bien o servicio puede ser remplazado por otro idéntico o similar en lo que se refiere a sus capacidades, aspecto, tamaño, forma, amenidades, estado físico, entre otros. En este sentido, puede fijarse el valor del bien materia de la valuación a partir de la consulta de los precios de adquisición de aquellos que pueden sustituirlo.

**Principio de anticipación.**

Establece que el valor presente del bien materia de la de valuación se sustenta en los beneficios futuros que pueden retribuir su uso o explotación, así como en los costos y gastos asociados con dicho uso o explotación.

**Principio de mayor y mejor uso.**

Establece que el valor comercial del bien materia de la valuación debe determinarse con base en el uso probable más apto, que sea físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido y financieramente factible, de manera que se establezca el valor más alto.

**Principio de probabilidad.**

Aplicable dentro del análisis de tipo residual y que resulta de considerar, entre varios escenarios o posibilidades de elección de referencias, aquellos que se estimen con mayor probabilidad de aplicación.

### **Principio de progresión y regresión.**

Tiene lugar cuando un inmueble no es compatible en tamaño y calidad, con las propiedades que lo circundan y tiende a reflejar el valor de éstas.

### **Principio de Equilibrio.**

Es una Ley natural que esta gobernada por el equilibrio de los cuatro agentes de la productividad que son:

- a).- Mano de Obra y materiales de construcción.
- b).- Administración.
- c).- Capital.
- d).- Terreno

El valor máximo se da cuando estos cuatro factores están en equilibrio.

## **9.- VALUACIÓN, TASACIÓN, EVALUACIÓN Y SUS DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUSTICIA.**

### **9.1 LA VALUACIÓN.**

#### **MÉTODO Y OBJETIVO.**

Como se estableció en el apartado de definiciones de este dictamen LA VALUACIÓN es un proceso de estimación de valor, debiéndose entender por VALOR el concepto económico que se refiere a la cantidad expresada en términos monetarios del bien materia de la valuación, en función de su utilidad, demanda y oferta, en una fecha determinada.

Por AVALUO: se entenderá como la opinión de valor que emite una persona física o moral respecto de un bien. Un estimado de valor por lo tanto puede ser interpretado, en la más amplia acepción, como la respuesta a una necesidad, bajo condiciones y circunstancias específicamente establecidas.

Este estimado de valor requiere de experiencia profesional, así como del conocimiento en la aplicación de ciertos métodos y técnicas, sin embargo los métodos y técnicas de valuación deberán proporcionar respuestas que han de servir plena y cabalmente a los propósitos que fundamentan la solicitud de los estudios.

Los objetivos varían considerablemente y requieren la aplicación de métodos y técnicas diferentes de valuación. En otras palabras, EL MÉTODO ES CONTROLADO POR EL OBJETIVO DE LA VALUACIÓN, ya que esta no constituye una finalidad en sí, El problema no radica en el hecho

de establecer el valor, sino que hay que encontrar un valor o una serie de valores para un propósito determinado.

## 9 2.-TASACION O VALUACIÓN CATASTRAL.

Podemos definir luego entonces que el objetivo de la mal llamada VALUACIÓN CATASTRAL, toda vez que con fines de política recaudatoria de los Estados de la Republica y del Gobierno del Distrito Federal, se trata en realidad de **tasaciones** basadas en políticas oficiales de recaudación y legislación fiscal, **es la determinación de la base gravable a la propiedad raíz, para efectos de pago del impuesto predial**, dentro del principio de proporcionalidad y equidad contributivas establecidas en nuestras leyes y en la jurisdicción del Distrito Federal, si bien no omito manifestar que el termino de TASACION no es utilizado en la practica como terminología técnica en la Valuación Inmobiliaria en México, pues se le equipara como ya se dijo al concepto de Valuación Catastral.

La misma definición del objetivo implica conceptos macroabarcantes ya que LA PROPIEDAD RAÍZ significa, toda la propiedad raíz dentro de la jurisdicción de una Entidad o Municipalidad, esto es, estamos hablando entonces de VALUACIÓN MASIVA, en términos técnicos se considera que la Valuación Catastral al responder **a patrones mecanizados o Normatividad Fiscal previamente establecida por las autoridades fiscales, no constituye en sí un Proceso de Valuación formal en la extensión de la palabra**, entrando como se dijo inicialmente al territorio de las TASACIONES.

En el Manual de Procedimientos y Lineamientos técnicos de Valuación, emitido por la Subtesoreria de Catastro y Padrón Territorial del D.F. del 30 de mayo de 2005, se define al **avalúo fiscal** como *.....SIC " el dictamen técnico que permita determinar el valor para dar cumplimiento al pago de los Impuestos que genera un inmueble a partir de sus características físicas, de ubicación, de uso, de la investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado inmobiliario y plasmado en un documento **que cubra los requisitos mínimos, que especifica este Manual, en forma y contenido**, el cual es elaborado por sociedad autorizada con auxilio de perito valuador registrado, ante esta dependencia y sea la base para la determinación de los impuestos sobre adquisición de inmuebles, traslado de dominio y predial, así como de las demás contribuciones que así lo requieran, para fines fiscales"*

El Método de Comparación o de Mercado es ampliamente conocido y utilizado por la mayoría de los Estados de Republica y a nivel internacional como Método de Valuación Masiva para la obtención de Valores Unitarios de Suelo Catastrales porque tiene múltiples ventajas que son posibles analizar en el documento denominado: EL CATASTRO COMO INSTRUMENTO PARA EL FINANCIAMIENTO Y GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO publicado por la SEDESOL en conjunto con la UNAM en abril de 2006 en donde podemos observar los siguientes esquemas:

	<b>1. EL MERCADO INMOBILIARIO</b>	<b>2. EL PERITO VALUADOR</b>
--	-----------------------------------	------------------------------

<b>Tipo de valuación</b>	MASIVA	INDIVIDUAL (TRADICIONAL O BANCARIA)
<b>Descripción</b>	Consiste en la valuación de un gran número de propiedades por medio del mercado, asignando los valores por las características urbanas de los predios. (Aspectos urbanísticos)	Esta valuación se determina por el costo de reposición de los valores de la tierra y la construcción. (Aspectos económicos)
<b>Componente principal</b>	Suelo	Construcción

	<b>VALUACIÓN INDIVIDUAL</b>	<b>VALUACIÓN MASIVA</b>
<b>OBTENCIÓN DEL VALOR</b>	Se obtiene por el costo de reposición de tierra y construcción. Predomina el valor de la construcción	Se obtiene por la asignación de valores unitarios por zona Predomina el valor del suelo
<b>ENFOQUE</b>	Depende de la visita para determinar el valor (Subjetivo)	Depende de los valores de suelo por zona, registrados por el mercado (Objetivo)
<b>METODOLOGÍA</b>	Llenado de formatos por expertos y aplicación de valores determinados	Valores obtenidos por beneficios que la ciudad le da a un predio
<b>FUNDAMENTOS</b>	Reglas bancarias Precios unitarios de construcción Visita a predios	Reconoce muchos mercados
<b>TRANSPARENCIA</b>	No se entiende el origen de los valores asignados	El valor se justifica las características urbanas del predio
<b>CLARIDAD</b>	No se explican las diferencias entre precios contiguos	La diferencia al interior de una zona es por la diferencia de superficie
<b>SENCILLEZ</b>	El ciudadano no puede reproducir el cálculo	Cualquiera puede verificar el cálculo del valor base

	<b>VALUACIÓN INDIVIDUAL</b>	<b>VALUACIÓN MASIVA</b>
<b>TOMA EN CUENTA AL MERCADO INMOBILIARIO</b>	A juicio del valuador.	Si, por que es la mejor fuente de información.
<b>ANALIZA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CIUDAD</b>	No, porque es individualizado.	Si, en base a servicios urbanos, usos del suelo y características socioeconómicas de la ciudad.
<b>FACILITA LA SIMPLIFICACIÓN Y AUTOMATIZACIÓN DE LOS PROCESOS</b>	No, multiplica las operaciones	Si, por la aplicación de modelos

<b>FACILITA LA REFORMA CATASTRAL</b>	No, su procedimiento no permite ninguna simplificación	Si, por los métodos fáciles de aplicar
<b>EQUIDAD EN LA CARGA TRIBUTARIA</b>	Castiga a los sectores medio y popular (castiga el ahorro y el patrimonio)	Transfiere el incremento a los predios de mayor valor (capta la plusvalía)

La aclaración anterior se considera indispensable pues diversos procedimientos judiciales dentro del Distrito Federal están directamente relacionados con la determinación del Valor Catastral de Inmuebles, por lo tanto cuando un Órgano Jurisdiccional esta solicitando la determinación del mismo, se esta generando implícitamente la línea metodológica a seguir, es decir el perito no podrá apartarse de un procedimiento totalmente regulado para la obtención del impuesto predial, no debiendo nunca perder de vista que solo serán aplicables los métodos que marque el Código Fiscal del Distrito Federal, no siendo aplicable normas y procedimientos ajenos al territorio del Distrito Federal, como lo es la utilización de procedimientos técnicos de Bienes Nacionales, o de los Estados.

Por el contrario al tratarse de VALUACIONES, el Perito Judicial estará en facultad de aplicar los Métodos y Técnicas que la practica de la valuación inmobiliaria considere como idóneos y que produzcan convicción en el administrador de la justicia, y que además permitan llevar a buen termino el cargo conferido, en el ejercicio de la autonomía técnica de criterio que en este caso les otorga las mismas leyes, procurando abandonar paulatinamente la desafortunada practica de utilizar como única referencia al Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria , emitido por la Secretaria de Finanzas del Distrito Federal, que para algunos valuadores, no constituye un elemento mas de consulta dentro de la disciplina, sino prácticamente la biblia de la Valuación.

La anterior practica resulta desalentadora pues en lugar de fomentarse la creación de nuevos métodos y técnicas de valuación, se contribuye a la tendencia de que en un futuro cercano en el Distrito Federal al igual que en otros Estados de la Republica de sustituir paulatinamente los servicios de VALUADORES por los de "TASADORES" AUTORIZADOS, pues los procedimientos de determinación del VALOR CATASTRAL, pueden ser automatizados mediante herramientas informáticas, sin intervención de expertos en valuación.

Sin embargo es de elemental justicia reconocer que existen también instituciones oficiales, las menos desafortunadamente que, se han preocupado por elaborar Instructivos de Valuación Inmobiliaria o Manuales de Organización y por actualizar periódicamente a sus valuadores con el mínimo de 30 horas anuales exigidos a los valuadores profesionales en la iniciativa privada.

### **9.3.- EVALUACION:**

En este puntos es necesario definir ahora el Término de EVALUACIÓN, que también es utilizado tanto por administradores de la justicia como por los legos en la materia con la mayor ligereza como sinónimo de VALUACIÓN, sin pensar en las consecuencias jurídicas que puede

acarrear la utilización de dicho termino al solicitar un Servicio de Valuación Inmobiliaria a un Perito Judicial, sin contemplar los alcances de este otro tipo de Servicio Profesional.

Si partimos de la base que el avalúo inmobiliario es un Dictamen técnico practicado por profesional calificado que con base a su uso, características físicas y urbanas de la zona en que se ubica, así como de la investigación, análisis y ponderación del Mercado Inmobiliario y que plasmado en un documento reúna los requisitos de forma y contenido establecidos en la Legislación, Manuales, Códigos, Circulares aplicables, entonces:

Cuando el proceso de obtención de valores de bienes inmuebles señalados, estimados o calculados se realiza fuera de las normas establecidas para la práctica de AVALUOS, mediante elementos intangibles basados en la teoría subjetiva del valor, o en base a SUPUESTOS O ESTIMACIONES de beneficios que se puedan generar a futuro, se consideran EVALUACIONES, que correctamente planteadas permiten la toma de decisiones a favor o en contra de proyectos económicos de alto riesgo, su emisión fuera de las normas establecidas para la práctica de avalúos la convierte en otra variante de opinión de valor con el aval del Valuador que la suscribe, pero sin tener efectividad para utilizarse en actos jurídicos de los que se deriven obligaciones de naturaleza pública o privada, a menos que se estipule su uso mediante contrato, siendo un servicio mas que puede prestarse también por valuadores calificados como herramienta de análisis de factibilidad para proyectos de inversión, o valuación de negocios a corto, mediano o largo plazo, pero siempre diferenciándose expresamente de su objetivo. Su uso mas generalizado es el de ser una herramienta financiera previa al otorgamiento de financiamiento bancario, publico o privado

De donde se puede vislumbrar que si a un Valuador profesional por desconocimiento del termino y el alcance del servicio, se le solicita la EVALUACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE, este bien puede responder con un Análisis Subjetivo del Valor del Inmueble, o un Estimado de Valor sin Mayor Responsabilidad que la que reconozca previamente el valuador en el Capítulo de Declaraciones y Limitantes del estudio realizado, o que en el mejor de los casos entregue una excelente Evaluación de Factibilidad de un Negocio Inmobiliario.

## **10.- METODOLOGIAS DE VALUACION INMOBILIARIA APLICABLES EN LOS DIVERSOS PROCESOS JUDICIALES EN EL DISTRITO FEDERAL.**

Hemos analizado a lo largo del presente trabajo que dentro del campo de la administración de la justicia dentro del territorio del Distrito Federal. al igual que en cualquier otro de la republica, un profesional en materia de valuación inmobiliaria puede ser llamado a juicio para la emisión de una prueba pericial por tratarse de un servicio de interés público, a titulo onerosos o gratuito y de igual manera se ha expuesto el amplio universo de actuación tanto en las ramas del derecho civil, penal, o mercantil entre otras, pero cuando llega el momento de la intervención puede presentarse la duda de cual es el método de valuación idóneo, que cumpla con los parámetros de aportación de elementos de convicción y permita dar cabal cumplimiento al cargo conferido.

Se ha dicho ya que el objetivo de la determinación de valor solicitado será el que nos lleve al método aplicable, ya que los objetivos varían considerablemente y requieren la aplicación de métodos y técnicas diferentes de valuación. En otras palabras, el método es controlado por el objetivo de la valuación, ya que esta no constituye una finalidad en sí, el problema no radica en el hecho de establecer el valor, sino que hay que encontrar un valor o una serie de valores para un propósito determinado.

Del marco jurídico se desprende que para la tipificación de las sanciones que deberá aplicar el órgano de administración de la justicia, previamente se deberá establecer una determinación específica por mandato judicial de valor en sus diferentes acepciones y variantes, tanto en materia civil, penal o mercantil, siendo diferentes los objetivos en cada caso, ya que el bien jurídicamente tutelado es la preservación del estado de derecho según se entiende a través de las disposiciones de la autoridad que representa al Estado y que ha sido legítimamente facultada para ello, pues no es lo mismo la determinación de daños y perjuicios en materia civil, que la determinación del daño en propiedad ajena en materia penal, o daño patrimonial en materia mercantil a guisa de ejemplo.

Por lo tanto el Perito Valuador de Bienes inmuebles debe ser extremadamente cuidadoso de vigilar cual es la normatividad técnica aplicable antes de emitir su opinión, para una vez evaluado el objetivo del tipo jurídico y la variante del valor solicitado, definir el método de valuación que será utilizado.

En segundo lugar el Perito Valuador de Bienes Inmuebles no debe perder de vista que los lineamientos administrativos de la Valuación Inmobiliaria Comercial o Privada, no son aplicables en su totalidad en la administración de la justicia, pues cada caso en particular puede requerir un tratamiento específico, por lo que podrá siempre dentro de las formalidades que la ley exige adaptar los modelos administrativos de valuación comercial y privada hasta donde sea posible de manera discrecional, y sin alejarse del verdadero objetivo que es la aportación de los conocimientos técnicos o elementos de convicción que el juzgador requiere.

Así por ejemplo, mientras que en la Valuación Comercial de Bienes Inmuebles conforme a los lineamientos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en su Circular 1462 apartados 1, 2, 3 y 4, y la Normatividad de la Sociedad Hipotecaria Federal dentro del principio de generalidad y teoría económica del valor objetivo y subjetivo consideran que el Valor Comercial es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios que toman en cuenta a saber: indicador de valor físico o neto de reposición (enfoque de costos); indicador de valor de capitalización de rentas (enfoque de ingresos) e indicador de valor comparativo de mercado (enfoque de mercado); en la emisión de un dictamen pericial en una controversia judicial podría bastar con un método específico, conforme a las necesidades del servicio.

Otro factor que no debe de perderse de vista antes de instrumentar un método de Valuación Inmobiliaria es el Factor tiempo, ya que mientras la emisión de un dictamen en la iniciativa privada, esta sujeto solo a factores económicos o de recursos técnicos, el factor del tiempo no es relevante, mientras que en la administración de la justicia es crucial, pues un dictamen pericial esta sujeto a protocolos de ley, sin el cumplimiento de los cuales la emisión de la opinión técnica seria automáticamente nula.

Por lo tanto antes de instrumentar siquiera un método de valuación, el perito deberá tomar en cuenta la materia jurídica en la que interviene, y que el método utilizado debe llevar a buen termino encomienda en los tiempos procesales regidos específicos, pues no es lo mismo la emisión de un dictamen pericial en materia civil, y mercantil, que regularmente establece cinco días para los juicios especiales, diez días para los ordinarios, y de tres días en algunos casos especiales, o la emisión de un dictamen pericial para la determinación de responsabilidad penal de un indiciado en el plazo constitucional de cuarenta y ocho horas.

De ahí que se afirme que los métodos de Valuación Inmobiliaria en el medio judicial están sujetos a tres factores básicos: Objetivo, tiempo procesal y protocolo jurídico; existiendo dos factores mas limitantes que influyen en la emisión de los dictámenes periciales, uno de los cuales es el económico, pues mientras los peritos oficiales tienen que ejercer el oficio bajo limitaciones económicas severas, pues su salario depende de los márgenes presupuestales, los peritos de parte cuentan generalmente con mayores recursos económicos, pues sus honorarios deben ser cubiertos por la parte que los contrató sin mas limitaciones que el acuerdo entre las mismas.

En contraposición los peritos oficiales debido a su estratégica posición gubernamental tienen acceso a información privilegiada que no tienen los peritos particulares, situación que debe ser prevista en la estrategia de metodologías de trabajo, usando las herramientas jurídicas que la ley otorga por igual a todas las partes involucradas en un litigio, herramientas que se adquieren solo con el conocimiento del marco jurídico, actualización continua y la practica constante de la profesión.

El segundo factor limitante es el psicológico, ya que tanto los peritos oficiales como los particulares deben desempeñarse bajo intensa presión psicológica producto de las severas sanciones actuales que establecen las leyes penales, civiles, de servicio civil de carrera, Ley de Servidores Públicos, y Leyes Orgánicas internas a quien incumple con las formalidades jurídicas, pues los criminaliza de manera estereotipada, limita el libre ejercicio profesional y los expone a sanciones corporales y pecuniarias, debido a la mala fama de profesionistas que escudados en un cargo publico cometieron actos reprobables en contra los bienes patrimoniales de la población en los momentos de incertidumbre económica del país, que fomentaron durante mucho tiempo la percepción generalizada de corrupción e impunidad en la prestación de los servicios.

Este hecho también debe tomarse en cuenta al momento de plantear nuevos métodos, criterios y lineamientos de valuación inmobiliaria, sobre todo por aquellos responsables de la instrumentación de Manuales de Organización Internos que solo se preocupan por cumplir con estándares administrativos como las Normas NMX-CC-9001-IMNC-2008 y la ISO 9001:2008, que solo generan dividendos económicos a quien los promueve y no con los estándares de especialización que recomienda el Anteproyecto de la Norma Oficial Mexicana APROY-NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-, 2006, para los Servicios de Valuación Inmobiliaria, ni mucho menos la teoría de valor económico univalente o polivalente sobre los que descansan los métodos tradicionales.

Luego entonces dentro del ejercicio de sus atribuciones las autoridades para la preservación del estado de derecho aplicable en cada materia, e independientemente de que en

un procedimiento jurídico se soliciten otros, los órganos jurisdiccionales podrán solicitar de manera generalizada la determinación de los siguientes valores inmobiliarios sustentados en la teoría económica del Valor Objetivo y Valor Subjetivo: Valor Comercial, Valor de Mercado, Valor Físico, Valor de Capitalización de Rentas, Valor Catastral, o Valor residual.

Dentro del cuerpo de este trabajo hemos determinado que el VALOR COMERCIAL, es el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión, y que además es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios que toman en cuenta indicadores de mercado, a saber: indicador de valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), indicador de valor de capitalización de rentas (enfoque de ingresos) e indicador de valor comparativo de mercado (enfoque de mercado).

De ahí que los métodos de valuación básicos según el objetivo del Valor Inmobiliario buscado a tener en cuenta serán los cuatro clásicos con las variantes que a continuación se exponen con las posibles adecuaciones al sector de la administración de la justicia.

**10.1.-METODO COMPARATIVO O DE MERCADO.-** Es el método para estimar el valor de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

El enfoque de mercado refleja uno de los principios de la valuación inmobiliaria que es el de SUSTITUCIÓN, incorpora además LOS PRINCIPIOS, de la Oferta y la Demanda, de Cambio, así como el de Mayor y Mejor Uso.

RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN DE PREDIOS COMPARABLES (DATOS DEL MERCADO INMOBILIARIO):

El Perito Valuador de Bienes Inmuebles debe realizar una investigación de mercado y obtener muestras de terrenos en venta, o en su caso ventas o rentas realizadas comparables al del terreno en estudio en la vecindad inmediata, procurando que dichos tengan características semejantes al terreno sujeto, debe presentar un mínimo de cuatro muestras En caso contrario debe dejar claramente explicado en sus consideraciones técnicas el motivo del por el que no procesó otras.

Para identificar las muestras antes indicadas, debe obtener datos de: Clasificación de la zona, Ubicación y equipamiento urbano disponible, comparable (oferta u operación realizada); Superficie, Forma, Frente, Topografía, Uso de suelo de la zona y de cada muestra comparable, Servicios con que cuenta la muestra, Intensidad de construcción; Monto de cierre de la

operación u ofertado, debe indicar el monto expresado por la persona que da la información, nivel de la oferta, tiempo de exposición en el mercado, etc., Nombre y teléfono del informante, Reporte fotográfico, así como un croquis de ubicación referido en coordenadas geográficas o UTM, para su identificación plena.

**CLASIFICACIÓN DE DATOS.-** Todos los datos obtenidos en campo o de la consulta de otras fuentes de información inmobiliaria, tanto del terreno en estudio como de las muestras de ofertas o casos de ventas realizadas del mercado, deben ser clasificados de acuerdo a sus características extrínsecas e intrínsecas, en la tabla de investigación de mercado.

**TECNICA DE HOMOLOGACION EN VALUACION INMOBILIARIA.-** Es la técnica que permite poner en relación de igualdad y semejanza a dos bienes, haciendo intervenir variables físicas que las diferencian, entre sí tales como: conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado.

**FACTORES DE HOMOLOGACION.-** En virtud de que puede resultar difícil encontrar inmuebles iguales al que se valúa, es práctica común trabajar con inmuebles similares, comparables al del estudio. Las diferencias entre ellos, pueden atribuirse tanto a condiciones extrínsecas (ubicación, vías de acceso, servicios públicos, vistas panorámicas, usos de suelo, entre otros), como a características intrínsecas (superficie, calidad y estado de conservación de la construcción, edad, número de cajones de estacionamiento, entre otros). Por lo tanto el valuador de bienes inmuebles deberá tomar en cuenta lo siguiente:

**1-** Identificar las diferencias más representativas que como condición ineludible, a juicio del valuador, impacten en el valor; para cada una de estas diferencias corresponde un Factor de Ajuste.

**2.-** El número de factores de ajuste aplicados a un comparable se recomienda que no sea mayor de seis, incluyendo en éstos el factor de negociación, lo anterior en virtud de que, se considera que si la muestra presenta más de seis características diferentes que impacten en el valor con relación al inmueble valuado, no puede calificarse como comparable al valuado.

**3)** Cada factor de ajuste utilizado debe ser descrito y justificado en sus consideraciones técnicas, procurando utilizar siempre los que ajusten las diferencias más relevantes.

**4)** La combinación de los factores individuales que se apliquen, será el factor resultante de ajuste por cada comparable.

**5)** Una vez aplicados los factores de ajuste con la finalidad de reducir el margen de dispersión se sugiere aplicar herramientas estadísticas como lo son índices de tendencia central y de igual manera dentro de la organización de información estadística, procurar colocar un elemento de control que permita, visualizar numéricamente que la dispersión de las muestras ponderadas no rebase el porcentaje de comparación recomendado del 30%, y una vez efectuadas las operaciones necesarias obtener la media de índices . Este índice resultante se

multiplicara por la superficie del inmueble a valorar, obteniéndose así el indicador de valor por el Enfoque Comparativo de Mercado.

**FACTORES DE AJUSTE.** Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí y que es la considerada en una homologación.

Si nuestro comparable es de menores ventajas que nuestro sujeto, el Factor a utilizar será mayor a 1.00, en caso contrario si nuestro comparable tiene mayores ventajas que nuestro sujeto, el Factor será menor a 1.00.

El Factor resulta de la expresión matemática siguiente:

$$Factor = (p)^{-1} \pm c$$

Donde p es el porcentaje expresado en decimal, con el que estimamos nuestro comparable está con relación al sujeto c, es un coeficiente de corrección que el valuador estime prudente aplicar por alguna particularidad del sujeto

Ejemplo de aplicación: suponiendo que el Comparable es 25% superior a nuestro Sujeto, en tal situación recurrimos a la FORMULA y obtenemos que el Factor de Homologación a emplear es: 0.80

El valuador de bienes inmuebles deberá calcular y determinar los factores a utilizar conforme a los RANGOS, FORMULAS Y FACTORES que generalmente sean aplicables al análisis de los predios comparables con el terreno en estudio, tales como:

- Ubicación
- Zona
- Forma
- Superficie (Factor de Área)
- Superficie construida (Factor Terreno/Construcción)
- Calidad del inmueble
- Uso de suelo
- Edad del inmueble
- Frente
- Fondo
- Factor de Negociación

En el entendido que salvo el caso de tasaciones de Valor Catastral solo se deberán usar las que marca la Secretaria de Finanzas del Distrito Federal en el Código Fiscal del año correspondiente, y para el caso de valuaciones los que el criterio del valuador considere pertinentes.

Este enfoque de valor por lo tanto, involucra necesariamente la investigación de ofertas en venta o en renta presentes en terrenos y construcciones habitacionales comparables por su tipo al bien inmueble en estudio en la zona de estudio, identificando las diferencias en las

condiciones ambientales y en las características propias del inmueble sujeto, con respecto a los inmuebles comparables a fin de descartar, con argumentos motivados y sustentados consignados en el dictamen del valuador, los inmuebles de referencia que presenten diferencias determinantes, principalmente en ubicación, entorno urbano, social y dimensión, para concentrar el análisis de los inmuebles de referencia **con la menor desviación en las diferencias.**

Conforme a la técnica de Mercado a los datos de investigación de mercado previamente registrados en las tablas consignadas en el avalúo que se elabore, se les aplicarán los factores de homologación (ajustando los datos de cada muestra de mercado para homologar con el bien sujeto de estudio).

Conforme a la investigación realizada se considera que una de las mejores tablas de organización de las muestras de mercado es la propuesta por el por el Ing. Juan A. Velázquez en diversos congresos que con adecuaciones mínimas puede servir de ejemplo para el vaciado y análisis estadístico de los datos de cada comparable

Al analizar MUESTRAS DEL MERCADO INMOBILIARIO, y que al concentrar el valor de las mismas en el estudio que se realice, se debe cuidar que en el proceso existan las mínimas desviaciones de valor, por lo que deducimos que estamos ante un Proceso Metodológico de Investigación de Mercado que requiere preferentemente de herramientas matemáticas lo más precisas posibles, que solo es factible realizarlo recurriendo a métodos de valuación denominados ECONOMETRICOS ampliamente utilizados en la ESTADÍSTICA, tales como los índices de tendencia central y el MÉTODO DE REGRESIÓN LINEAL, basado en la ecuación de la recta.

**10.1.1.- ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL.-** Con la finalidad de plantear una opción de cálculo con la cual se reduzca la dispersión que tienen los datos de una muestra del mercado inmobiliario, y de permitir haya mayor certidumbre en el dato que finalmente se aplique en el Inmueble Sujeto en estudio, el EVI Juan Antonio Gómez Velázquez ha efectuado una interesante aportación a la Valuación Inmobiliaria en México, incorporando el uso de las herramientas estadísticas denominadas Índices de Tendencia Central, tendiente a eliminar la dispersión de valores en el Muestreo de Mercado realizado, utilizando las siguientes fórmulas matemáticas que debidamente sistematizadas de manera informática deberían ser consideradas en el distrito federal como un valiosa herramienta de trabajo en el avalúo judicial.

Esta alternativa de estudio tan solo considera una variable (Por ejemplo valores de Venta o Renta unitaria \$/m<sup>2</sup>); por lo tanto, quedará en el bagaje de decisiones del usuario, si la aplica tal como se dio o si a su juicio existen otras circunstancias que la modifiquen aumentando o disminuyendo el valor inicialmente estimado.

MEDIA ARITMÉTICA o lo que es igual a la suma de las variables en X, entre n, *numero de muestras, en nuestro caso la X corresponderá a las superficies de los inmuebles analizados.*

$$\bar{X} = \frac{\sum X}{n}$$

MEDIANA: En una ordenación ascendente o descendente de números, la mediana es el valor central, o la media de los dos valores centrales.

MODA: En un conjunto de números, la moda es el valor que se repite con mayor frecuencia, puede ser que no haya moda, o bien que haya más de una.

MEDIA GEOMÉTRICA esto es la relación numérica entre  $n$  de muestras analizadas y la suma del inverso proporcional de la variable en  $X$ .

$$X_H = \frac{n}{\sum \frac{1}{X}}$$

MEDIA ARMÓNICA: a la raíz  $n$  de la multiplicación de cada una de las muestras de superficie analizadas.

$$G = \sqrt[n]{X_1 X_2 X_3 \dots X_n}$$

MEDIDAS DE DISPERSIÓN: Las medidas más comunes de cuan esparcidas están los datos son:

RANGO: Es la diferencia entre el mayor y el menor de los datos

DESVIACIÓN MEDIA:  $D^m = \frac{\sum |X - \bar{X}|}{n}$

DESVIACIÓN TÍPICA:.....  $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n}}$

En el de Muestreo de Mercado la desviación media es la herramienta estadística que en Valuación Inmobiliaria permite monitorear la población para evaluar si las muestras analizadas son o no comparables, ya que existe el parámetro de que si la homologación de valores resulta mayor al 30% el estudio carece de certeza.

Para permitir que haya mayor certidumbre en el dato que finalmente se aplique en el Inmueble Sujeto en estudio, se recomienda el uso de las herramientas estadísticas denominados econométricos, los que constituyen la aplicación de la estadística y la econometría a la filosofía de los métodos sintéticos.

Los métodos estadísticos aparecen en el primer tercio del presente siglo, siendo sus autores economistas agrarios norteamericanos. George (1941) hace una recopilación de estos primeros trabajos. El trabajo pionero de valoración agraria empleando regresión múltiple se debió a Haas (1922), que determinó el valor de compraventa de fincas localizadas en el estado de Minnesota. Este autor tomó cuatro variables independientes y como variable dependiente el precio del acre de tierra. El tamaño de la muestra que utilizó fue de 160 fincas. Otros trabajos

contemporáneos al anterior son los de Wallace (1926) en Iowa, Ezequiel (1926) en Pennsylvania y George (1941) en Illinois.

Con esos antecedentes, habrá que hacer consideraciones estadísticas con la finalidad de homologar la información recopilada y reducir la dispersión de datos y por lo tanto, se trabaje con un aceptable coeficiente de variación, que le de soporte al estudio y a las conclusiones del avalúo, El método de regresión se manifiesta como un instrumento de análisis válido para valorar fincas, siempre que se disponga de suficiente información reciente sobre transacciones.

**10.1.2.-MÍNIMOS CUADRADOS.-** Es una técnica de análisis numérico basado en la ecuación de la recta, en la que, dados un conjunto de pares ordenados: (variable independiente, variable dependiente) tales como superficies de construcciones relacionadas con valores por metro cuadrado ofertados, se intenta encontrar la función, dentro de dicha familia, que mejor se aproxime a los datos (un "mejor ajuste"), de acuerdo con el criterio de mínimo error cuadrático.

A continuación se expone un ejemplo sistematizado basado en los métodos estadísticos utilizados por el EVI. Juan Antonio Gómez Velázquez que puede ser operado mediante hoja de cálculo EXCELL, lo que además facilita la verificación en tiempo real desde cuatro a doce variables parámetro recomendado para la minimización del error, en el que se han integrado en la formulas matemáticas de regresión lineal en base a mínimos cuadrados:

REGRESION LINEAL				
MÍNIMOS CUADRADOS				
Muestras	SUPERFICIE	VALOR/m2	X <sup>2</sup>	XY
Nº	X	Y	X <sup>2</sup>	XY
X1	2000	\$120.00	4,000,000.00	240,000.00
X2	79	\$76.00	6,241.00	6,004.00
X3	123	\$65.00	15,129.00	7,995.00
X4	100	\$110.00	10,000.00	11,000.00
X5	150	\$57.00	22,500.00	8,550.00
X6	103	\$49.00	10,609.00	5,047.00
Σ	2555	\$477.00	4,064,479.00	278,596.00
6	X <sub>̄</sub> =ΣX/n	Y <sub>̄</sub> =ΣY/n	ΣX <sup>2</sup>	ΣX*Y
	425.833333	\$79.50		

$m = \frac{n \sum xy - \sum x \sum y}{n \sum x^2 - (\sum x)^2}$	m=	$\frac{452841}{17858849}$	m=	0.02535667
---	----	---------------------------	----	------------

$b = y - mx$	b=	68.70
--------------	----	-------

$y = b + mx$	ECUACION:	y=	<b>\$71.75</b> METROCUADRADO
--------------	-----------	----	------------------------------

Si nuestro sujeto TIENE UNA SUPERFICIE CONOCIDA DE 120 m <sup>2</sup> , sustituir el valor en la ecuación anterior en la X y al resolver conoceremos la renta unitaria (\$71.75/m <sup>2</sup> )	
--	--

Se aporta la siguiente tabla de ordenación de las muestras de mercado analizadas, modificada para visualizar la dispersión porcentual y el análisis estadístico por índices de tendencia central, conforme a la técnica desarrollada por el EVI. Juan A. Velázquez, basada en el procedimiento de multiplicación de factores, que en la practica pericial ha resultado de gran utilidad por la velocidad de procesamiento de datos en un una hoja de calculo Excel, que puede ser vinculada automáticamente a otras hojas de libros en los que se elabore Valor Físico y de Capitalización de Rentas.

<b>VI.-ENFOQUE DE MERCADO</b>																
<b>INVESTIGACIÓN DE MERCADO SOBRE COMPARABLES EN VENTA.</b>																
CASO	DIRECCIÓN		Sup. Const.	INFORMES												
1			0.00 m <sup>2</sup>													
<b>CARACTERÍSTICAS</b>														\$0.00		
2			0.00 m <sup>2</sup>													
<b>CARACTERÍSTICAS</b>														\$0.00		
3			0.00 m <sup>2</sup>													
<b>CARACTERÍSTICAS</b>														\$0.00		
4	Zona comercial ,		0.00 m <sup>2</sup>													
<b>CARACTERÍSTICAS</b>														\$0.00		
5			0.00 m <sup>2</sup>													
<b>CARACTERÍSTICAS</b>														\$0.00		
6			0.00 m <sup>2</sup>													
<b>CARACTERÍSTICAS</b>														\$0.00		
<b>ESTUDIO ANALÍTICO SOBRE HOMOLOGACIÓN: VENTAS</b>																
CASO	OFERTA \$/M2	SUP. CONST M2.	\$/m <sup>2</sup> DE MERCADO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN											VALOR \$/M <sup>2</sup> HOMOLOGADO	
				F.c	F.Col.	F.ub.	F. fo	F.sup.	F.ed.	F.aprov.	F. cal.	F.est.	F.re			
1	\$0.00	0.00	\$ 1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$1.00	
2	\$0.00	0.00	\$ 1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$1.00	
3	\$0.00	0.00	\$ 1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$1.00	
4	\$0.00	0.00	\$ 1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.10	\$1.10	
5	\$0.00	0.00	\$ 1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$1.00	
6	\$0.00	0.00	\$ 1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$1.00	
<b>MEDIA:</b>			\$ 1.00												Dispersión	0.00%
<b>ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL</b>																
<b>MEDIA:</b>		\$1.03 /m <sup>2</sup>														
<b>MEDIANA:</b>		\$1.00 /m <sup>2</sup>														
<b>MEDIA GEOMÉTRICA:</b>		\$1.02 /m <sup>2</sup>														
<b>MEDIA ARMÓNICA:</b>		\$1.02 /m <sup>2</sup>														
<b>MEDIA CUADRÁTICA:</b>		\$1.00 /m <sup>2</sup>														
<b>MEDIA DE ÍNDICES:</b>		\$1.01 /m <sup>2</sup>														
														<b>VALOR CALCULADO</b>	\$1.02 /m <sup>2</sup>	
														<b>VALOR A UTILIZAR</b>	\$0.00 /m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIE DEL INMUEBLE VALUADO</b>														1.00		
<b>VALOR DE MERCADO</b>														\$ -		

Igualmente se aporta la siguiente tabla de ordenación de las muestras de mercado modificada para el análisis estadístico basada en el procedimiento de Suma Algebraica de Factores, impulsada por el Arq. Raúl Noris de Alba que en la practica ha resultado ser de gran utilidad, integra el análisis de COS y CUS, valores que pueden incidir en el valor del inmueble conforme a la ordenación territorial de los nuevos programas de Desarrollo Urbano Delegacionales, y el Uso de Suelo Autorizado, además permite incorporar imágenes graficas del Diagnostico del Mercado, con el comportamiento de las muestras homologadas y sin homologar.

CARACTERISTICAS DEL BIEN A VALUAR										
UBICACIÓN					CALIFICACION DE FACTORES					
CALLE Y NUM.					F. de Localiza	FLo	0.00	SUJETO		
COLONIA:					F. de Ubicació	Fub	1.00			
DEL/MPIO.					F. de Frente	Ffre.	1.45			
CIUDAD.					F. de Forma	Ffo	1.00			
ESTADO	C.P.				F. de Superficie	fsu	1.00			
SUPERFICIE M2	0.00	AREA. LIBRE:		%	F. de CUS.	fcus	0.00			LOTE MODA
USO DE SUELO	Numero de Niveles.				F. de Negocia	Fne.	0.00	CUS	0.0 VST	
CARACTERISTICA						Fre.	0.00	COS	0.00%	
INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA EN LA ZONA (TERRENOS)										
No.	UBICACIÓN				HOMOLOGACION					
CALLE Y NUM.					Factor Efic.	SUJETO	COMPARABLE	Desviación	DIFERENCIA	FACTOR
COLONIA:									APLICABLE	HOMO
DEL/MPIO.					FLo	1.00	0.81	0.00	-1.00	
CIUDAD.	C.P.				Fub	1.45	1.34	0.00	-1.00	
ESTADO					Ffre.	1.00	1.00	0.00	-1.00	
OFERTA:					Ffo	1.00	1.00	0.00	-1.00	
SUPERFICIE M2	0.00	FUENTE:			Fsu	0.00	0.00	0.00	-1.00	
USO DE SUELO	TEL.				Fcus	0.00	0.90	0.00	-1.00	
NIVEL MAXIMO	AREA. LIBRE: %				Suma de las desviaciones					
CARACTERISTICA					VALOR ABSOLUTO DE LAS DIFERENCIAS			0.000	0.000	
VALOR UNITARIO	\$	Factor de Negociación			VALOR UNITARIO HOMOLOGADO					

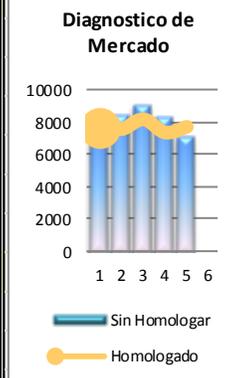
CARACTERISTICAS DEL BIEN A VALUAR							
UBICACIÓN				CALIFICACION DE FACTORES			
CALLE Y NUM.				FACTORES A CONSIDERAR			SUJETO
COLONIA:				F. de Localiza	Flo	0.00	EDAD
DEL/MPIO.				F. de Edad	Fe.	0.00	VIDA UTIL
CIUDAD.		C.P.		F. de Presenta	Fpres.	0.00	VIDA REM.
ESTADO		CONSIDERACIONES		F. de Conserv	Ffo	0.00	CLASE
SUPERFICIE TERR		m2	DEMERITO POR EDAD 0.50% ANUAL	F. de Superfic	fsu	0.00	PRESENTACION
SUPERFICIE CONS		m2	PORCENTAJE ENTRE CALIDADES 5%	F. de Estacion	Fest.	0.00	CONSERVACION
ESTACIONAMIENT		DEM. O MERITO POR CONSERV. 5%		F. Negociació	Fneg.		ESTACIONAMIENTOS

INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA EN LA ZONA (CONSTRUCCIONES)									
No.	UBICACIÓN			HOMOLOGACION					
CALLE Y NUM.				factor Efic.	SUJETO	COMPARABLE	Desviación	DIFERENCIA	FACTOR
COLONIA:								APLICABLE	HOMO
DEL/MPIO.				Flo	1.00	0.81	0.00	-1.00	
CIUDAD.	C.P.			Fub	1.45	1.34	0.00	-1.0000	
ESTADO				Ffre.	1.00	1.00	0.00	-1.00	
OFERTA:				Ffo	1.00	1.00	0.00	0.00	
SUPERFICIE	FUENTE:			fsu	1.00	1.00	0.00	0.00	
USO DE SUELO	TELEFONO			fcus	0.00	0.90	0.00	0.00	
NIVEL MAXIMO	AREA. LIBRE: %			Suma de las desviaciones					
CARACTERISTICA				VALOR ABSOLUTO DE LAS DIFERENCIAS				0.000	0.000
VALOR UNITARIO	Negociación 0.00			VALOR UNITARIO HOMOLOGADO				\$	

CARACTERISTICAS DEL BIEN A VALUAR							
UBICACIÓN				CALIFICACION DE FACTORES			
CALLE Y NUM.				FACTORES A CONSIDERAR			SUJETO
COLONIA:				F. de Localiza	Flo	0.00	EDAD
DEL/MPIO.				F. de Edad	Fe.	0.00	VIDA UTIL
CIUDAD.		C.P.		F. de Presenta	Fpres.	0.00	VIDA REM.
ESTADO		CONSIDERACIONES		F. de Conserv	Ffo	0.00	CLASE
SUPERFICIE TERR		m2	DEMERITO POR EDAD 0.50% ANUAL	F. de Superfic	fsu	0.00	PRESENTACION
SUPERFICIE CONS		m2	PORCENTAJE ENTRE CALIDADES 5%	F. de Estacion	Fest.	0.00	CONSERVACION
ESTACIONAMIENT		DEM. O MERITO POR CONSERV. 5%		F. Negociació	Fneg.		ESTACIONAMIENTOS

INMUEBLES COMPARABLES EN RENTA EN LA ZONA									
No.	UBICACIÓN			HOMOLOGACION					
CALLE Y NUM.				Factor Efic.	SUJETO	COMPARABLE	Desviación	DIFERENCIA	FACTOR
COLONIA:								APLICABLE	HOMO
DEL/MPIO.				Flo	1.00	0.81	0.00	-1.00	
CIUDAD.	C.P.			Fub	1.45	1.34	0.00	-1.0000	
ESTADO				Ffre.	1.00	1.00	0.00	-1.00	
OFERTA:				Ffo	1.00	1.00	0.00	0.00	
SUPERFICIE M2	FUENTE:			fsu	1.00	1.00	0.00	0.00	
USO DE SUELO	TEL:			fcus	0.00	0.90	0.00	0.00	
NIVEL MAXIMO	AREA. LIBRE: %			Suma de las desviaciones					
CARACTERISTICA				VALOR ABSOLUTO DE LAS DIFERENCIAS				0.000	0.000
VALOR UNITARIO	F. de Negociación 0.00			VALOR UNITARIO HOMOLOGADO				\$0.000	

CONCLUSIONES SOBRE EL ENFOQUE DE MERCADO						
CONCLUSIONES SOBRE EL ENFOQUE COMPARATIVO O DE MERCADO DE CONSTRUCCIONES.						
COMPARABLE	ARIO SIN HOMOC	UNITARIO HOMOLOGA	TOR DE AJU	DESVIACION	CREDIBILIDAD	PONDERACION
1	\$7,030.20	\$7,602.18	0.00	0.00	0.00%	\$0.00
2	\$8,446.87	\$7,592.62	0.00	0.00	0.00%	\$0.00
3	\$9,117.65	\$8,205.89	0.00	0.00	0.00%	\$0.00
4	\$8,297.87	\$7,385.10	0.00	0.00	0.00%	\$0.00
5	\$7,166.67	\$7,740.00	0.00	0.00	0.00%	\$0.00
			0.00	0.00	0.00%	\$0.00
PROMEDIOS	\$0.00	\$0.00	0.00	0.00	100.00%	
MAXIMO	\$0.00	\$0.00				
MINIMO	\$0.00	\$0.00				
DISPERSION	0.00%	0.00%				



**10.2.-METODO DE COSTOS.-** Es el método para estimar el indicador de valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del valuador se basa en el costo de reproducción o remplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

El enfoque de costos refleja el principio de Sustitución, de Cambio, Equilibrio y Declinación y de Mayor y Mejor Uso.

Toda vez que los diferentes Métodos de Valuación parten de la teoría económica del valor objetivo y subjetivo, el perito valuador no deber perder de vista que en el proceso metodológico de análisis de la tierra, construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y elementos complementarios, intervienen elementos objetivos y subjetivos, y objetiva, ya que mientras a las construcciones se le pueden fijar valores de manera objetiva, la determinación del valor de la tierra es de manera subjetiva hecho que ocasiona que si la valuación se realiza incorrectamente se puede inducir al error.

La determinación del valor de la tierra puede provenir de un estudio de mercado, pero considerando siempre que los terrenos urbanos valen por su ubicación y de acuerdo a los servicios con que cuentan, dependiendo de características intrínsecas (Zonales, Servicios, su forma, lote dominante, frente, fondo, su posición en la manzana) así como extrínsecas (Densidad, calidad de la población, Uso de Suelo permitido, servicios municipales

Considerando que existe la tendencia generalizada que el terreno ideal o lote base es el que guarda las proporciones de 1:3, se manejan diferentes factores que modifican el valor, de premio y de castigo.

## DE CASTIGO

A).- por frente menor a 7.00 M expresado por la siguiente formula:

$$k = \sqrt{f / F}$$

Donde f= frente menor  
y F= Frente mayor

B).- De castigo por exceso de fondo:

$$k = \left( \sqrt{\frac{P}{p}} + \sqrt{\frac{P}{p}} \right) - \left( \frac{P}{p} * \sqrt{\frac{P}{p}} \right)$$

Donde P= Fondo lote tipo.  
P= Fondo lote objeto.

c).- Castigo por irregularidad:

$$k = \sqrt{\frac{P}{P + i}}$$

Donde P= Fondo lote tipo

i = Distancia mas grande de la suma de perpendiculares consideradas a partir del nivel mas próximo a la irregularidad

D).- Por pendiente:

1.- Cuando un lote se encuentra a nivel:

$$FS = 1$$

2.- Cuando el lote es escarpado hacia arriba:

$$FS = 1 - \frac{S}{2}, \text{ si } S \leq 1$$

$$FS = 0.50 \text{ Si } S \geq 1$$

3.- Cuando el lote es escarpado hacia abajo

$$FS = 1 - \frac{2S}{3}, \text{ si } S \leq 1$$

$$FS = 0.333, \text{ para } S \geq 1$$

## PREMIOS:

A).- Por esquina: De acuerdo a la generalidad se considera un incremento por esquina de 1.15, pero para efectos de estudio de mercado se indica que la zona mas próxima a valuar no

debe superar 400 M2, es decir un polígono rectangular de 20.00 por 20.00 M, el argumento que no se debe extender mas allá de 20.00 M por razones de iluminación y ventilación de un predio, debiendo tener en cuenta que una cosa es el canon y otra la realidad, pues cualquier formula puede ser invalidada por las leyes de la oferta y la demanda, y que en lugar de premiar o demeritar se inviertan situaciones en algunos casos en particular, como podría ser que el predio a valuar sea el único en venta en toda una zona.

B).- Por superficie: La existencia de lotes con área muy pequeña o muy grande en el mercado inmobiliario es notoria, existe el criterio generalizado para premiar a los lotes mas pequeños por su potencial de adicionarse a otros en zonas residenciales, castigando a los mas grandes., así el factor de área define la influencia del tamaño del lote comparable con el del lote base, mediante los siguientes criterios:

$$FA = 1 + 0.6 \left[ \frac{A}{Ab} \right] \quad \text{Donde } A = \text{Área lote tipo}$$

$Ab = \text{Área Lote comparable cuando } A \leq \text{Lote Tipo}/2$

$$FA = 0.70 + 0.30 \left[ \frac{A}{Ab} \right] \quad \text{Cuando } A \geq \text{Área Lote Base}/2.$$

Actualmente está en boga una modificación a esta formula, propuesta por el EVI Arq. Raúl Noris de Alba, quien considera que la anterior es excesiva pues no se debe demeritar un predio más del 20%. en el mercado.

Y es la siguiente:

$$FA = 0.80 + 0.20 \left[ \frac{A}{Ab} \right]$$

Para aplicar el método de costos, se deberá realizar una estimación de valor a través de análisis de costos necesarios para reponer o construir un bien con las mismas características y condiciones del bien a valuar; básicamente parte de determinar el costo del bien analizado como nuevo, *depreciando* en función de su estado y condiciones (edad aparente del inmueble, obsolescencia del proyecto y mantenimiento del mismo)

Para la depreciación de los inmuebles según su vida útil la mayoría de valuadores profesionales utilizan la Tabla de Ross-Heidecke, de la que se expone una fracción.

La fórmula que se aplicará para la depreciación física será:

$$Va = VR - (VR - Vr) K \text{ siendo:}$$

Va: valor actual

VR: valor de reposición o costo de reposición bruto.

Vr: valor residual

K: coeficiente según porcentaje de vida transcurrida y estado. Tabla de Ross-Heidecke.

Primera fila, determina el estado del bien según el siguiente orden:

1.0 EXCELENTE, 1.5 MUY BUENA, 2.0 BUENA, 2.5 NORMAL, 3.0 REGULAR, 3.5 MALO, 4.0 MUY MALO, 4.5 DEMOLICION, 5.0 IRRECUPERABLE

Primera columna determina el porcentaje de vida transcurrida con relación a la vida útil del bien.  
El valor obtenido en la tabla debe dividirse por cien para obtener el coeficiente K.

%	1	1.	2	2.	3	3.	4	4.	5
<b>0</b>	0	0.0	2.5	8.0	18.	33.	52.	75.	10
		32	2	9	1	2	6	2	0
<b>1</b>	0.5	0.5	3.0	8.5	18.	33.	52.	75.	10
	05	37	1	5	51	54	84	32	0
<b>2</b>	1.0	1.0	3.5	9.0	18.	33.	53.	75.	10
	2	52	1	3	94	89	09	45	0
<b>3</b>	1.5	1.5	4.0	9.5	19.	34.	53.	75.	10
	45	77	3	1	37	23	34	58	0
<b>4</b>	2.0	2.1	4.5	10	19.	34.	53.	75.	10
	8	11	5		8	59	59	71	0
<b>5</b>	2.6	2.6	5.0	10.	20.	34.	53.	75.	10
	25	56	8	5	25	95	84	85	0
<b>6</b>	3.1	3.2	5.6	11.	20.	35.	54.	75.	10
	8	11	2	01	7	32	11	99	0
<b>7</b>	3.7	3.7	6.1	11.	21.	35.	54.	76.	10
	45	76	7	53	17	7	38	13	0
<b>8</b>	4.3	4.3	6.7	12.	21.	36.	54.	76.	10
	2	51	3	06	64	09	65	27	0
<b>9</b>	4.9	4.9	7.3	12.	22.	36.	54.	76.	10
	05	35		6	12	48	93	41	0
<b>10</b>	5.5	5.5	7.8	13.	22.	36.	55.	76.	10
		3	8	15	6	87	21	56	0

Los valores físicos de construcción del inmueble a valuar Netos de Reposición o de Reproducción, se pueden obtener apoyándose por motivos de tiempo con bastante aproximación en libros publicados por Empresas dedicadas a dar parámetros de costos de construcción como BIMSA o Catalogo Nacional de costos PRISMA, o Costos por Metro cuadrado del Ing. Varela.

Se propone el siguiente tabulador para la organización de la información por el método de costos.



CLAVE	Concepto	Cantidad	Unidad	Edad	Vida Total	V.R.N.	Factores				V. N. R.	
						(Unitario Total)	FCo	FEd	Otro	FRe		
<b>PROPIAS:</b>												
0	-										\$ -	
0	-										\$ -	
										Suma:		
<b>COMUNES:</b>												
0	-										\$ -	
0	-										\$ -	
0	-										\$ -	
					INDIVISO:	100.00%				Suma:	\$ -	
											Valor correspondiente sobre instalaciones especiales comunes:	\$ -
<b>D).- ELEMENTOS ACCESORIOS.</b>												
CLAVE	Concepto	Cantidad	Unidad	Edad	Vida Total	V.R.N.	Factores				V. N. R.	
						(Unitario)	FCo	FEd	Otro	FRe		
<b>PROPIAS:</b>												
0	-					\$ -					\$ -	
0	-					\$ -					\$ -	
0	-					\$ -					\$ -	
										Suma:	\$ -	
<b>COMUNES:</b>												
0	-					\$ -					\$ -	
0	-					\$ -					\$ -	
0	-					\$ -					\$ -	
					INDIVISO:	100.00%				Suma:	\$ -	
											Valor correspondiente sobre elementos accesorios comunes:	\$ -
<b>E).-INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.</b>												
CLAVE	Concepto	Cantidad	Unidad	Edad	Vida Total	V.R.N.	Factores				V. N. R.	
						(Unitario)	FCo	FEd	Otro	FRe		
<b>PROPIAS:</b>												
OC01		0	Lote	0	0	\$0.00	1.00	0.00	1.00	0.00	\$ -	
OC02		0	Lote	0	0	\$0.00	1.00	0.00	1.00	0.00	\$ -	
OC10		0	pza.	0	0	\$0.00	1.00	0.00	1.00	0.00	\$ -	
0	-											
0	-					\$ -					\$ -	
0	-					\$ -					\$ -	
										Suma:	\$ -	
<b>COMUNES:</b>												
0	-										\$ -	
0	-										\$ -	
0	-										\$ -	
0	-					\$ -					\$ -	
0	-					\$ -					\$ -	
0	-					\$ -					\$ -	
					INDIVISO:					Suma:	\$ -	
											Valor correspondiente sobre elementos accesorios comunes:	\$ -
FCo = Factor de conservación												
FEd = Factor de depreciación.												
E = Edad cronológica funcionando.											Total:	
VUt = Vida útil.												
<b>VALOR FISICO O DIRECTO: ( A)+(B)+C+D+E</b>							<b>\$0.00</b>					

**10.3.- METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS.-** Es el método considera que los bienes inmuebles valen por lo que producen, considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor presente.

Este procedimiento puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un periodo proyectado), por lo que se define que en este método intervienen un mayor numero de elementos subjetivos, y puede ser sujeto de especulación, ya que si la tasa de capitalización no se calcula por procedimientos financieros o de mercado el valor resultante será incierto.

El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación, de la Oferta y la Demanda, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, y de Mayor y mejor Uso.

La formula básica es la utilizada para perpetuidades:

$$VC = \frac{Ra}{Ti}$$

Donde: VC= Valor de Capitalización  
Ra= Ingresos netos anuales.

Para la obtención de la tasa de interés con buena aproximación se recomienda el Método de Mercado:

$$Ti = (Rm2 - d)(12) / VCm2$$

Donde

Ti= Tasa de interés.  
Rm2= Renta por metro cuadrado de mercado sin homologar  
d= deducciones estimadas/m2  
VC= Valor promedio de Construcciones de Mercado sin homologar

Debido a la alta sensibilidad del Método de Capitalización de Rentas por los fluctuantes cambios económicos en el país y en el mundo, existe la tendencia en el medio de la Valuación Inmobiliaria de no considerarlo un método idóneo par la determinación del Valor Comercial de un inmueble y que si uso sigue vigente es por las disposiciones y lineamientos de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, así como los de la Sociedad Hipotecaria Federal, de que para la determinación del Valor de Capitalización de Rentas debe formar parte de uno de los tres enfoques obligatorios para la determinación del Valor Comercial.

Sin embargo un buen manejo del conocimiento de la técnica de Homologación de Construcciones en Venta y Renta por el Método de Mercado, así como el Manejo de las herramientas que proporciona las Matemáticas Financieras, como son la determinación de Valor Presente, Valor Futuro, Anualidades y Perpetuidades; y la Valuación de Negocios Inmobiliarios, permitirán dar cumplimiento a los peritos en la mayoría de los casos que se pongan a su consideración, sobre todo en los Juicios de Arrendamiento Inmobiliario, Mercantiles y de la índole Familiar.

Se sugiere la utilización de un formato similar para la determinación del Valor de Capitalización de Rentas en la mayoría de los casos como el siguiente:

IX.- VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS.					
RENTA REAL O EFECTIVA:			\$0.00		
RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL, ESTIMADA DE MERCADO/M2:			\$0.00		
Nota: valores aplicables únicamente a superficies rentable					
TIPO	SUPERFICIE m2	\$M2	RENTA MENSUAL		
I	0.00	\$0.00	\$0.00		
		VRN	\$0.00		
Const. Inst. Esp. Elemen. Accesorios			\$0.00		
Renta Anual			\$0.00		
DEDUCCIONES					
CONCEPTO	Monto Mensual	%	Observaciones.		
a).- Vacíos	\$0.00	0.00%	Meses desocupados =3 No. de años = @10		
b).- Impuesto Predial	\$0.00	0.00%	En base a boleta predial entre dos		
c).- Servicio de agua	\$0.00	0.00%	En base a recibo de agua entre dos		
d).- Conservación Y Mantenimiento.	\$0.00	0.00%	6% de la construcción = 4, No. De años = @10		
e).- Administración.	\$0.00	0.00%	Estimado de gastos administrativos.		
f).- Energía Eléctrica	\$0.00	0.00%	En su caso la paga el Arrendatario		
g).- Seguros	\$0.00	0.00%	(0.85) 1,639,193.60. X tarifa zona 3= 3 al Millar		
h).- Otros (Imprevistos).	\$0.00	0.00%	Indicar.		
i).- Depreciación Fiscal.	\$0.00	0.00%	5% del valor de la construcción		
j).- Deducciones Fiscales	\$0.00	0.00%	(b+c+d+e+f+g+h)+depreciación ( Arts. LISR)		
k).- ISR	\$0.00	0.00%	Sobre base gravable Art. 142 LISR		
Suma		0.00%	(a+b+c+d+e+f+g+h+k)		
D. CIEGA		35.00%	Art. LISR		
Aplicable:					
RENTA MENSUAL NETA			\$0.00		
RENTA NETA ANUAL			\$0.00		
TASA POR METODO FISICO					
I = Renta Neta Anual/VNR		Renta Neta Anual	TASA RESULTANTE		
		VNR			
TASA POR METODO DE MERCADO					
TIPO DE TASA	RENTA/M2	MESES	Valor \$/M2 Merc.	Deduc.	TASA RESULTANTE
BRUTA	\$ -	12.00	\$ 1.00	0.00%	0.00%
TASA POR TABULADOR BRAVO ARMEJO					
*Ver justificación de tasa Anexo I.				TASA RESULTANTE	
LA TASA A USAR EN EL PRESENTE REPORTE SERA					0.00%
Capitalizando la renta neta anual al 0.00% tasa aplicable al caso, resulta un valor de capitalización de:					\$0.00

**10.-MÉTODO RESIDUAL.-** El valor residual es el que resulta del análisis de los beneficios y de los costos para un inversionista que adquiere un terreno urbano en breña o con construcciones, para desarrollar en él un proyecto inmobiliario de aprovechamiento del mismo; el método residual se aplica siempre y cuando no existan evidencias adecuadas y confiables de mercado, y exista viabilidad técnica, jurídica, social, económica y financiera del proyecto inmobiliario, considerando el mayor y mejor uso del inmueble.

Dependiendo de la naturaleza e importancia del inmueble por valuar, así como de la complejidad del caso, el método residual podrá llevarse a cabo mediante dos análisis:

- a) Residual Estático
- b) Residual Dinámico.

#### **El Residual Estático.**

Se identifica como residual estático al análisis que considera la reparación, conclusión de las obras y la operación de compraventa del inmueble analizado.

Este análisis no toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo y por tanto calcula el valor residual que puede asignarse a un terreno o terreno con construcciones a partir de la simple diferencia de los ingresos y egresos que el inmueble analizado genera en un momento dado.

#### **Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.**

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valuación se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM - Ci - b$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble analizado.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de producto terminado por vender.

b = Beneficio neto del promotor.

Ci = Cada uno de los costos y gastos necesarios considerados.

#### **FORMULA PERUANA.**

Dado que en la Valuación Inmobiliaria es muy común utilizar Valores Unitarios Paramétricos en lugar de montos totales o globales, existe una variante del Método Residual Estático, el cual es conocido en el medio como la Formula Peruana, que parte del Valor de Ventas por Unidad de Superficie de Terreno en el Mercado ya Urbanizado y que considera el Costo Unitario de Urbanización, así como su relación con la superficie vendible y superficie a desarrollar en breña que es la siguiente:

$$Vb = \left( \frac{Vv}{1+U} - CU \right) Psu$$

Donde:

Vb= Valor en breña.

U= Utilidad del constructor

CU= Costo de Urbanización

Psu= Participación de la superficie vendible entre la superficie total, cifra que se sitúa entre el 0.50 y 0.70.

Esta sencilla formula tiene la desventaja de que si no se aplican valores unitarios cercanos a la realidad aportara un Valor en Breña aproximado, pero tiene la ventaja que si se

combina con Costos Paramétricos reconocidos en el medio de la construcción, con información de análisis de precios unitarios objetiva, y un proyecto de desarrollo inmobiliario con superficies verificables puede ser una herramienta muy útil, debido a la rapidez del procesamiento de la información, aportando valores dentro de un parámetro razonable.

### **El Residual Dinámico**

Se identifica como residual dinámico al análisis que considera la operación de compraventa o renta en un plazo cuantificable del inmueble analizado.

En este análisis se toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo y por tanto calcula el valor residual que puede asignarse a un terreno con construcciones a partir del valor presente neto de los flujos de efectivo que el inmueble analizado generará en el futuro con tasas de retorno interno debidamente fundamentadas en el mercado del dinero.

Dado lo anterior no debe perderse de vista que los conceptos que se incluirán en el análisis deben estimarse tomando en cuenta el momento de su ocurrencia, y debido a que depende prácticamente de elementos subjetivos y modelos hipotéticos, se recomienda su uso con prudencia, ya que en el medio judicial ha sido severamente cuestionado su uso por diversos órganos jurisdiccionales, no obstante que actualmente es la base del análisis y valuación de desarrollos inmobiliarios y de amplia utilización en los medios financieros.

En caso de ser necesario su uso se recomienda desarrollar un esquema de ilustración técnica al órgano jurisdiccional competente en términos comprensibles para el administrador de la justicia, a fin de evitar que un avalúo realizado por este procedimiento, como lo es la determinación del valor de terrenos en breña para el pago de indemnizaciones en expropiaciones, sea rechazado como un elemento de convicción al momento de la valoración jurídica, por falta de conocimiento o una asesoría adecuada.

## **11.0- CASO PRÁCTICO.**

Tal y como se expuso en la introducción del presente tema con la finalidad de ilustrar al lector de la viabilidad de la emisión de dictámenes periciales en materia de valuación Inmobiliaria, dentro del marco jurídico aplicable y principios de objetividad, probidad, ética y profesionalismo, nuevos criterios, lineamientos o sugerencias de modificaciones a la normatividad jurídica vigente propuestos, se expone un caso práctico que permite visualizar los resultados de una Pericial en Materia de Valuación Inmobiliaria bajo distintas ópticas de las partes involucradas en un litigio, para así evaluar los diferentes escenarios y consecuencias jurídicas al aportar al administrador de justicia, elementos de convicción suficientes en busca de la verdad histórica de los hechos por un lado, o insuficientes, parciales y dogmáticos por otro; es decir arribar a la negación o validez del problema planteado en el transcurso del presente trabajo

Para el presente ejercicio didáctico se plantea el caso de un inmueble ubicado en la intersección de la Avenida Canal de Tezontle y Sur 159, en la Colonia Juventino Rosas,

Delegación de Iztacalco, expropiado en el mes de octubre de 1962 por el entonces Departamento del Distrito Federal, generándose controversia por el pago de la indemnización ya que después de cincuenta años y de innumerables procedimientos jurídicos esta no ha sido pagada a la sucesión testamentaria del propietario original, el gobierno capitalino defiende la postura de pagar por el predio un valor catastral de \$15.00/m<sup>2</sup> en viejos pesos, argumentando sin elementos técnicos sustentables que ese era el valor de la zona en la época de la expropiación; en juicio de garantías el órgano jurisdiccional competente demostró que al momento de la expropiación no existía VALOR CATASTRAL registrado para el inmueble, por lo tanto ha ordenado a los Peritos Valuadores de Bienes Inmuebles designados por las partes, determinar el valor catastral o fiscal del inmueble al momento de la expropiación bajo los siguientes parámetros:

- a).- Deberá tomarse en cuenta toda la información que obra en el expediente.
- b).- Deberá considerarse la normatividad jurídica y catastral en la época de expropiación.
- c).- Deberá considerarse la superficie expropiada fue de 75,067.06 M<sup>2</sup>, así como los servicios públicos o urbanos con que contaba.
- d).- Una vez determinado el valor catastral referirlo a la época de la expropiación y a valor presente

Una vez debidamente establecidas en base a investigación de campo y gabinete, así como de las diversas constancias del expediente, las condiciones topográficas, superficie, grado de urbanización, situación normativa, tipos de construcciones existentes, su tipo y calidad, y superficie del terreno materia de la peritación podemos adoptar los lineamientos, criterios, principios y métodos de Valuación Inmobiliaria, a través de los cuales será factible dar solución al problema planteado, y la manera en que dichos principios y métodos se aplican a los hechos controvertidos del caso, para que con esa ilustración científica y técnica pueda por si mismo el juez de la causa efectuar los razonamientos necesarios al momento de la valoración jurídica de la prueba pericial solicitada.

De lo anterior se infiere que es de suma importancia para dar el debido cumplimiento al servicio pericial solicitado se deberá establecer con el mayor grado de certeza el Método de Valuación que se empleará en la determinación del valor catastral o fiscal, aplicable solo dentro del territorio del Distrito Federal y no otro, toda vez que como ha quedado establecido en este trabajo deberá ser la línea a seguir tratándose de TASACIONES o VALUACIÓN CATASTRAL, atendiendo además los lineamientos excluyentes dictados por el órgano jurisdiccional.

En este orden de ideas en cumplimiento a los parámetros del Juzgado solicitante, se estableció conforme a la investigación realizada que la normatividad jurídica y fiscal aplicable, en la fecha de la expropiación era La ley de Hacienda del Distrito Federal de 1960, versión antigua del actual Código Fiscal para el Distrito Federal que marcaba la línea para la determinación de valor catastral o fiscal base del impuesto predial en el caso cuestionado, la cual una vez analizada nos proporcionó la siguiente información:

**Artículo 46.-** Para los efectos del Impuesto Predial, se considerará:

**I.- Predio.**

a).- **La porción o porciones de terreno, incluyendo en su caso sus construcciones, que pertenezcan a un mismo propietario....**

III.- Predio edificado, el terreno que tenga construcciones permanentes;

**IV.-- Predio Urbano, el que se encuentra ubicado en poblado al que el departamento del Distrito Federal preste servicios municipales,**

V.- Predio Rustico, el que no sea Urbano.

VII.- Construcciones permanentes, las que por su tipo de construcción y su valor no puedan ser consideradas como provisionales;

**IX.- Valor Catastral, el que fija a cada predio la Tesorería del Distrito Federal. Este Valor debe aproximarse lo más posible al Valor comercial en la fecha de su avalúo.**

SECCION TERCERA:

**En relación al Valor Catastral:**

**Artículo 66.-** El Valor Catastral que fije a los predios la Tesorería del Distrito Federal conforme a las disposiciones de esta Ley, se aplicara como base gravable del impuesto predial en los casos que establece el artículo 37.

**Artículo 68.-** La Valuación Catastral se hará separadamente para la tierra y para las construcciones permanentes. La suma de los valores resultantes será el Valor catastral del predio como lo establece el Artículo 66.

**Artículo 91.-** La superficie del Distrito Federal se dividirá en Regiones Catastrales, cuyos perímetros señalará el Tesorero del Distrito Federal. Las Regiones Catastrales Urbanas se dividirán en Manzanas y estas en Predios, y las rusticas en zonas y predios.

A su vez tal y como se desprende del análisis del **Instructivo de Valuación de Predios en el Distrito Federal de octubre de 1964**, (en base al **Artículo 67** de la Ley de Hacienda del D.F. de 1960 aún vigente al momento de su publicación) **para la determinación del Valor Catastral de los inmuebles dentro del Distrito Federal** del cual se localizó un ejemplar en la Biblioteca de la Tesorería del Distrito Federal, los predios se clasificaban en: Urbanos, Industriales y rústicos. La valuación de la tierra de los predios Urbanos e Industriales atendía el principio de valuación en función de sus características **de un lote tipo establecido previamente por el Departamento técnico**, y a los Valores Unitarios de la tierra y de construcciones establecidos por el mismo departamento.

En el **artículo 9°** de dicho instructivo se observa el siguiente texto:

***SIC...“Art. 9°.- En las regiones no catastradas, se determinara el valor de la tierra unitario que deba aplicarse al predio urbano o industrial por valuar teniendo en cuenta los servicios urbanos de que disponga la calle de su ubicación, sus dimensiones e irregularidades, así como sus características topográficas.***

El anterior Artículo está fundamentado en el Artículo 27 fracción...VI. Constitucional que a la letra dice

*27 fracción VI. Los estados y el Distrito Federal, lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.*

*Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. **El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas.***

**Del Artículo 23°.-...SIC..."En caso de duda en cuanto a la forma correcta de valuación de un predio, se ensayaran las soluciones posibles que las reglas permitan, y se adoptaran las que demeriten menos el Valor del Predio"....**

Este valor **por norma** debe por lo tanto aproximarse lo más posible al valor comercial que téngale predio en la fecha de su avalúo.

**Luego entonces el valor que fije de acuerdo a los métodos y normas establecidos por la Tesorería es por simple lógica el que se aproximara más al valor comercial.**

Las anteriores normas fiscales establecidas en base a agresivas políticas recaudatorias de la época, en las que se hace referencia al valor comercial, ha generado múltiples controversias por que no se determina con precisión que tan cercano debe ser el Valor Catastral al Valor Comercial, **no implica** que ambos valores pudieran ser exactamente iguales en un momento dado. Sin embargo la relación que deben guardar, queda vinculada a las mismas políticas RECAUDATORIAS que al respecto señala la autoridad fiscal como podremos verificar en el desarrollo del ejercicio.

En el presente caso conforme a la normatividad fiscal y precepto constitucional aplicable ha quedado establecido que la valuación catastral se hará separadamente para la tierra y para las construcciones permanentes. La suma de los valores resultantes será el valor catastral del predio.

El procedimiento señalado en la Ley de Hacienda del Distrito Federal de 1960, es la comúnmente denominado valuación directa, la cual constituye una fórmula simplista muy generalizada para valuaciones catastrales y combina la determinación **del valor de la tierra por comparación, sistema empleado en las investigaciones de mercado, combinado**

**con el cálculo del costo de reposición de las edificaciones como nuevas, al que se le deduce la pérdida de valor ocasionada por depreciación o deterioro físico**, así como por obsolescencia funcional y económica según el caso.

Resulta obvio que en el presente caso se deberá emplear un procedimiento híbrido, ya que relaciona elementos de distinta naturaleza: por un lado el MERCADO PARA EL TERRENO y por otro el COSTO DE LAS CONSTRUCCIONES. Al integrar **EL VALOR DEL TERRENO MAS EL COSTO DE LAS CONSTRUCCIONES**, el resultado es una cifra numérica que denominamos en este caso, **VALOR CATASTRAL**.

Entre otros el objetivo que puede tener una VALUACIÓN COMERCIAL es el de determinar el **valor de mercado de una propiedad raíz**, para posibles efectos de una compraventa, debiendo entonces aclarar que este método hace referencia a una propiedad raíz, es decir, a una propiedad sui-generis. La referencia involucra pues, un procedimiento de valuación individualizada, contrario a la valuación masiva utilizada en **la VALUACIÓN CATASTRAL** que generalmente recurre al Método Comparativo o de Mercado para la Valuación de Toda la propiedad Raíz de una Jurisdicción Territorial

Al llegar a este punto es donde se debe decidir en congruencia a lo anteriormente expuesto el método de Valuación o Tasación Catastral, que en este caso deberá ser masiva para la obtención del VALOR CATASTRAL, que permita dar cumplimiento a lo solicitado por el órgano jurisdiccional.

A este respecto el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores de fecha 30 de mayo de 2005 aún vigente pues en su texto se indica que mientras no se publique otro continuará su uso, en conexidad con el Instructivo de Valuación de Predios en el Distrito Federal publicado el 30 de octubre de 1965 en base a la Ley de Hacienda del Distrito Federal vigente al momento de su publicación arrojan luz sobre el Método de Valuación Masiva que debe aplicarse, habiendo dejado en claro que el VALOR MAS CERCANO AL VALOR COMERCIAL es el que se establezca por los métodos de valuación señalados por actual Secretaria de Finanzas del Distrito Federal, ya que de la lectura simple del citado manual podemos observar lo siguiente:

*ARTÍCULO 3.- La práctica de los avalúos a que se refiere el Código, se regirá por las normas, procedimientos y lineamientos establecidos en el propio Código y en este Manual, así como en las demás disposiciones aplicables en materia de valuación inmobiliaria en el Distrito Federal.-*

### **CAPÍTULO III**

#### **De la Práctica de Avalúos**

*ARTÍCULO 17.- Todo avalúo deberá reunir como mínimo los siguientes elementos:*

*III. Valor del inmueble:*

a. **Descripción y justificación del método o métodos y factores de eficiencia que se aplicaron para determinar el valor del inmueble.**

b. **Investigación exhaustiva del mercado inmobiliario, reconociendo en cada oferta las características particulares que fundamentan el valor de la misma, así como las relaciones numéricas o factores de homologación necesarios para establecer, a partir del análisis pormenorizado respectivo, los valores unitarios correspondientes al área de valor o corredor de valor aplicables en la determinación del valor del terreno del inmueble, así como los valores unitarios de reposición nuevos correspondientes al tipo de edificaciones existentes aplicables en la determinación del valor de las construcciones del mismo, señalándose con precisión la fuente de información aplicada.**

*ARTÍCULO 24.- Para efectos de elaboración y revisión de los avalúos, se entenderá por:*

I. *Valores Unitarios de Suelo. Al valor expresado en pesos por metro cuadrado, enlistados y organizados en una tabla por área y corredor de valor;*

II. *Área de valor. Al grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y **dinámica inmobiliaria**;*

IV. *Factores de eficiencia del suelo. A los méritos y deméritos que se pueden aplicar a la revisión del valor de un terreno según sus características, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponde.*

De todo lo anteriormente expresado se determina técnicamente, que el método idóneo de VALUACION MASIVA en el presente ejercicio para la determinación del VALOR CATASTRAL que tenía el inmueble materia de la pericial en el mes de octubre de 1962, fecha de referencia de la expropiación es el METODO COMPARATIVO O DE MERCADO, pero haciendo la aclaración que debido a que han transcurrido en exceso 50 años desde el momento de su expropiación, al Valor Catastral Base que se obtenga deberá RESTARSELE la CANTIDAD CALCULADA como excedente por efectos de Comercialización, Costos Indirectos de operación, utilidad del constructor, así como los efectos del **GRADO DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS PREVALECIENTES EN LA ÉPOCA** de su expropiación que se determine previamente, pues el objetivo en particular para este caso práctico es cuantificar el VALOR CATASTRAL EN BRUTO para el pago de la indemnización que puede pagarse al quejoso por efectos de la expropiación y NO LA BASE DE TRIBUTACION POR CONCEPTO DEL PAGO PREDIAL DE LOS CONTRIBUYENTES EN LA COLONIA CATASTRAL DE ESTUDIO, que en el SENTIDO FORMAL es el verdadero uso de dicho Método por política recaudatoria y fiscal de los AVALUOS CATASTRALES.

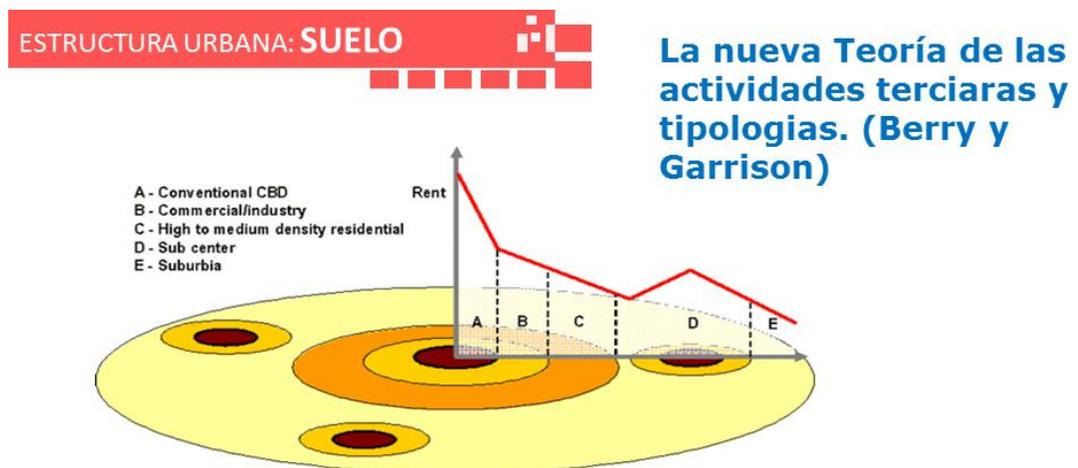
Para el desarrollo del Método Comparativo o de Mercado del caso propuesto se establecieron los siguientes pasos:

A).- Establecimiento del Modelo de Muestreo Estadístico del Mercado Inmobiliario de la Colonia Juventino Rosas la cual es la zona de influencia del inmueble por valuar, atendiendo lo siguiente:

Si bien a la fecha de expropiación del inmueble no existía el actual Método de Valuación de Bienes Inmuebles por el Método Comparativo o de Mercado, si prevalecía la Teoría Económica del Valor Objetivo y Subjetivo, así como las técnicas Universales de Análisis del Desarrollo Urbano de las grandes ciudades utilizadas en Urbanismo, así como las herramientas matemáticas que proporciona la ciencia de la Economía y la Estadística, lo que hace factible crear para efectos de la determinación catastral en este caso, un Modelo de Muestreo Estadístico que ilustre el Valor Potencial del Suelo Urbano en la zona de la Región Catastral en donde se encuentra enclavado el inmueble materia de estudio, que simplifique además la ubicación de la zona idónea para la toma de muestras del mercado inmobiliario analizado.

Para la creación de este Modelo de Muestreo del Mercado Inmobiliario en la Zona de estudio se recurrió a una de las técnicas de Valuación Catastral, sugerida para estudios catastrales masivos por el Dr. en Urbanismo Fernando Green Castillo que consiste en trazar ejes radiales de revisión desde los centros urbanos donde se haya identificado los picos de valor mas altos o CENTRO DE NEGOCIOS por la concentración de las principales actividades económicas, políticas, sociales y ambientales, técnica basada en la TEORÍA DE LOS LUGARES CENTRALES que facilitará al final del muestreo, graficar el comportamiento del Mercado Inmobiliario.

El modelo planteado recoge en síntesis las aportaciones a la Ciencia de la Economía, por grandes Economistas como David Richard, Thomas R. Malthus, el francés Claude F. Bastiat, K. Beavon, Berry y Harrison y principalmente del Economista Alemán Johann H. Thunen, que entre los años 1825 y 1850, desarrolló **la teoría de la renta de la tierra**, en la que básicamente se sustenta la posterior TEORÍA DE LOS LUGARES CENTRALES que sostiene que el Máximo Valor o Potencial del Suelo urbano en las grandes urbes, se genera en el principal asiento de las actividades económicas, políticas, sociales y ambientales de una Región Urbana Determinada, donde por obvias razones también existe la mayor concentración de Infraestructura Urbana y de Servicios Públicos, y que dicho valor disminuye conforma los inmuebles se alejan de este punto o CENTRO DE NEGOCIOS, es decir donde la infraestructura urbana es escasa o prácticamente nula, hecho que se ilustra gráficamente con la siguiente imagen:



Como podrá observarse este modelo económico es particularmente útil para el muestreo de mercado realizado en la Colonia Juventino Rosas, pues reproduce la situación prevaleciente en el año de 1962 en la colonia del predio expropiado, pues como se pudo investigar en base a



Debido a que tres de las muestras analizadas, presentan construcciones y lo que se está investigando es el valor del terreno en breña, se les restó el valor estimado de las construcciones, considerando sin demerito alguno el Valor tasado por Metro Cuadrado de Construcción que la Secretaria de Finanzas del Distrito Federal ha emitido en su página WEB para las construcciones de Clase 4 (Muy buena calidad de 3 a 5 niveles) de \$4,633.05, en base a las características estructurales y de acabados que coinciden con esta clasificación, y de \$6,259.97/M2 para las tasadas como Semilujo, obteniendo el primer concentrado de Valores de Mercado por cada uno de los terrenos que se expone a continuación.

## **ESTUDIO DE MERCADODE LA COLONIA JUVENTINO ROSAS HOY GABRIEL RAMOS MILLAN.**

1.- Terreno Iztacalco, D.F. México, Gabriel Ramos Millán
Terreno 120 m2, Terreno: frentes 8, Terreno: frente 8 m, Terreno: fondo 15 m
CARACTERISTICAS: Ubicación: Cerca del metro Esquina de la calle. Terreno Oriente 100-A Tlacotal mide 120m2 Colonia Ramos Millán cerca de Tlacotal, Churubusco, En venta, \$1, 000,000 MXN, por metro cuadrado \$ 8333.33 Teléfonos Oficina, (55) 2692-6681.


2.- RAMOS MILLAN DELG. IZTAC, Col. Iztacalco, Distrito Federal.
Precio \$890,000.00 MXN , por metro cuadrado \$ 6357.14
Terreno en venta, Calle Oriente 108 entre Juan Carbonell y Sur 185, TERRENO 140M2 RAMOS MILLAN DELG. IZTAC, Col. Iztacalco, Distrito Federal - Distrito Federal. Terreno muy buena ubicación cerca de la Delegación Iztacalco, _teléfono. 54459461, Cel. 5551678280. Nextel 36151003.

3.- Casa Sola, Venta, \$ 1, 650,000.00 Sur 111 B, Col. Gabriel Ramos Millán, sección Tlacotal, Distrito Federal.
120 m2 de terreno, 160 m2 de construcción, 3 recámaras, 1.5 baños Clave: CE0194V002E3, Teléfono: (55) 5523 2099
Características: Espacios para auto2, en buen estado. P.B. garaje con puerta automática para 2 autos, sala, comedor, medio baño, cocina integral, patio trasero con lavadero e instalación para lavadora. P.A.: 3 recámaras, 1 baño. Gas natural, cisterna. Acabados: ventanearía con fierro, muros con tirol, pisos con loseta, cocina y baños con

azulejo. Edad 18 años. Century 21 Covarrubias, Teléfono, (55) 5523 2099.



A este inmueble se procede a restarle el valor de las construcciones que conforme a su tipo de estructura y acabados corresponde a una construcción de Clase 4 con valor de \$4,633/m<sup>2</sup> sin deméritos conforme a la tabla de VU / M<sup>2</sup> de Construcciones de la Secretaria de Finanzas del D.F. o sea 160 M<sup>2</sup> por \$4,633.05 = \$ 741288-1650,000.00= \$908,712.00/120 M<sup>2</sup> obteniendo un valor inicial del terreno en venta de \$-7,572.60/m<sup>2</sup>

#### 4.- RAMOS MILLAN SECCION CUCHILLA

Casa En Venta Iztacalco, Precio: \$1600000 Número Recamaras: 6

Numero De Baños: 4,

Metros Construidos: 226 M<sup>2</sup>,

Metros Terreno: 90 M<sup>2</sup>,

Para Mayores Informes Comunicarse Con El Sr. Héctor Santiago, 55467531, 0445534253068, Referencia: 220304

Casa en buenas condiciones, en cuatro niveles los tres primeros son departamentos con sala comedor cocina, baño completo, tres recamaras y en el cuarto nivel hay otro departamento con sala comedor cocina, baño y una recamara, la casa tiene cubo de luz, tiene una cisterna con una capacidad de 3650 litros, espacio para un auto, tiene conexión interior y exterior tiene excelentes accesos viales como av. Churubusco incluso está cerca de la estación del metrobus el rodeo, esq. the.



A este inmueble se procede a restarle el valor de las construcciones que conforme a su tipo de estructura y acabados corresponde a una construcción de Clase 4 con valor de \$4,633/M<sup>2</sup> sin deméritos conforme a la tabla de VU/m<sup>2</sup> de Construcciones de la Secretaria de Finanzas del DF. O sea 226 M<sup>2</sup> por \$4,633.05= \$1, 047,069.30-\$1600,000.00= \$552,930.70/90.00 M<sup>2</sup> obteniendo un valor inicial del terreno en venta de **\$-6,143.67/m<sup>2</sup>**

5.- PUENTE DE LA JOYA, Col. Cuchilla Ramos Millán, Distrito Federal.
Casa Sola, Venta, \$ 1,900,000.00Características, , 90.6 m2 de terreno, 190.85 m2 de construcción, 3 recámaras, 2 baños, Clave: MP0014V000PU, (55) 5683 9632 , Espacios para auto : 2, Edad : 15 años, Niveles : 2, Clave interna
Estado de conservación: Excelente, Cuarto de servicio: Azotea, Gas Natural: No, Línea telefónica: 1, propiedad, en excelente estado, iluminada, pisos de loseta, dos niveles, cuenta con sala , comedor, medio baño de visitas, cocina integral, tres recámaras, tres baños, cuarto de servicio con baño, bodega, estudio. dos lugares de estacionamiento


A este inmueble se procede a restarle el valor de las construcciones que conforme a su tipo de estructura y acabados corresponde a una construcción de Clase 5 con valor de \$6,259.97/m2 sin deméritos conforme a la tabla de VU/m2 de Construcciones de la Secretaria de Finanzas del DF. O sea  $190.85 \text{ M2 por } \$6,259.97/\text{m}^2 = \$ 1194715.2745 - \$1,900,000.00 = \$705,284.73 / 90.6 \text{ M2}$  obteniendo un valor inicial del terreno en venta de \$--7,784.60 /m2

2.- Como segundo paso se procede a la homologación de Valores de Mercado concentrando solo cuatro muestras en nuestro formato ya que se decidió no tomar en cuenta la muestra numero 4, por considerar que el excesivo volumen de construcción podría viciar el valor del terreno aplicando los Factores de Merito o Demerito que permiten Homologar los predios analizados con el Lote tipo o Moda predominante en la zona, que se determinó en 120.00 M2 conforme a al Desarrollo Habitacional aldaño a la Región Catastral 146,, ajustando cada uno de los valores inicialmente obtenidos, deduciéndose un 5% sobre el Valor de cada Oferta como Factor de Comercialización, considerando el porcentaje acostumbrado en el mercado inmobiliario por comisión de venta.

El Factor de Superficie Utilizado es el que proviene de la fórmula modificada  $F_{su} = \frac{\text{Superficie del Lote Tipo/Sup. Del Comparable} (0.02) + 0.8}{\text{Superficie del Lote Tipo/Sup. Del Comparado}}$ , filtrando de manera alterna las muestras por medio de INDICES DE TENDENCIA CENTRAL con los resultados siguientes

VI.-ENFOQUE DE MERCADO													
Análisis de Mercado de Terrenos													
Ubicación:		Predio denominado "La Remolacha" o El Jardín, sito en Canal de Tezontle sin numero, Colonia Gabriel Ramos Millán, Delegación de Iztacalco en Mexico D.F.											
Superficie del Terreno:		75067.06 M2.			lote tipo			120					
Superficie de Construcción:		300.00 M2.			PRESENTACION			0					
Edad:		0 Años			0 años			ESTACIONAMIENTOS			0		
Características		Terreno Plano, regular.											
INVESTIGACIÓN DE MERCADO SOBRE COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA.													
CASO	DIRECCIÓN				SUPERFICIE				INFORMES				
1	Gabriel Ramos Millán, seccion Tlacotal				120.00 m <sup>2</sup>				Teléfonos Oficina (55) 2692-6681				
CARACTERÍSTICAS		Terreno 120 m2, Terreno: frentes 8, Terreno: frente 8 m, Terreno: fondo 15 m, Vendo Terreno Oriente 100-A Tlacotal mide 120m2 Colonia Ramos Millán cerca de Tlacotal, Churubusco, En venta , \$1,000,000 MXN, por metro cuadrado \$ 8333.33										\$1,000,000.00	
2	Gabriel Ramos Millán, Calle Oriente 108 entre Juan Carbonel y Sur 185,				140.00 m <sup>2</sup>				Telefono. 54459461, CEL 5551678280. NEXTEL 36151003.				
CARACTERÍSTICAS		Terreno en venta, sin construcciones, 140M2 RAMOS MILLAN DELG. IZTAC, Col. , Iztacalco, Distrito Federal - Distrito Federal.										\$890,000.00	
3	Sur 111 B , Col. Gabriel Ramos Millán, sección Tlacotal,				120.00 m <sup>2</sup>				Century 21 Covarrubias, Teléfono, (55) 5523 2099				
CARACTERÍSTICAS		Casa en buen estado. P.B.: garage con puerta automática para 2 autos, sala, comedor, medio baño, cocina integral, patio trasero con lavadero e instalación para lavadora. P.A.: 3 recámaras, 1 baño. Gas natural, cisterna. Acabados: ventanería con fierro, muros con tirol, pisos con loseta, cocina y baños con azulejo. 160.00 M2 de construcción que se restan del valor										\$908,712.00	
4	PUENTE DE LA JOYA , Col. Cuchilla Ramos Millán, Distrito Federal				90.60 m <sup>2</sup>				Clave: MP0014V000PU, (55) 5683 9632				
CARACTERÍSTICAS		propiedad, en excelente estado, iluminada, pisos de loseta, dos niveles, cuenta con sala , comedor, medio bano de visitas, cocina integral, tres recámaras, tres baños, cuarto de servicio con baño, bodega, estudio. dos lugares de estacionamiento construcción que se descuenta: 190.85 m2										\$705,284.73	
ESTUDIO ANALÍTICO SOBRE HOMOLOGACIÓN: TERRENOS													
CASO	OFERTA \$ M.N.	SUP. M <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup> DE MERCADO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR \$/M <sup>2</sup> HOMOLOGADO	
				F.c	F. Col.	Fub.	F.sup.	F.fo.	F.uso.	F.fre.	F.re.		
1	\$1,000,000.00	120	\$ 8,333.33	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	\$7,916.67
2	\$890,000.00	140	\$ 6,357.14	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	\$5,866.73
3	\$908,712.00	120	\$ 7,572.60	0.95	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	\$7,913.37
4	\$705,284.73	91	\$ 7,784.60	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	\$7,395.37
MEDIA:			\$ 7,421.03	Dispersión								27.58%	
ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL													
MEDIA:		\$7,232.26 /m <sup>2</sup>											
MEDIANA:		\$7,913.37 /m <sup>2</sup>											
MEDIA GEOMÉTRICA:		\$7,163.08 /m <sup>2</sup>											
MEDIA ARMÓNICA:		\$7,089.91 /m <sup>2</sup>											
MEDIA CUADRÁTICA:		\$7,296.00 /m <sup>2</sup>											
MEDIA DE ÍNDICES:		\$7,338.92 /m <sup>2</sup>											
VALOR (MEDIA ARMÓNICA)										\$7,089.91 /m <sup>2</sup>			
VALOR A UTILIZAR										\$7,100.00 /m <sup>2</sup>			

3.- Acto seguido se aplica el filtrado de valores por medio del Método de Regresión Lineal basado en la ecuación de la Recta con múltiples variables para reducir la dispersión de valores a su mínima desviación estadística, utilizando las superficies de cada muestra en el eje de la (X) y el valor homologado obtenido en esta etapa en el eje de las (Y), también sobre un formato establecido que contiene la fórmula de su revisión con el resultado siguiente:

REGRESION LINEAL				
METODO BLUE		MINIMOS CUADRADOS		
DATO	SUPERFICIE	R. UNITARIA		
N°	X	Y	X <sup>2</sup>	XY
X1	120	\$7,916.67	14,400.00	950,000.40
X2	140	\$5,866.73	19,600.00	821,342.20
X3	120	\$7,913.37	14,400.00	949,604.40
X4	91	\$7,395.37	8,281.00	672,978.67
X5	0	\$0.00	0.00	0.00
X6	0	\$0.00	0.00	0.00
Σ	471	\$29,092.14	56,681.00	3,393,925.67
4	$X_{\bar{}} = \Sigma X/n$	$Y_{\bar{}} = \Sigma Y/n$	$\Sigma X^2$	$\Sigma X*Y$
	117.75	\$7,273.04		

$m = \frac{n \sum xy - \sum x \sum y}{n \sum x^2 - (\sum x)^2}$	m=	$\frac{-126695.26}{4883}$	m=	-25.9461929
---	----	---------------------------	----	-------------

$b = y - mx$	b=	10,328.20
--------------	----	-----------

$y = b + mx$	<b>ECUACION:</b>	<b>y=</b>	<b>\$7,214.66</b>	METROCUADRADO
--------------	------------------	-----------	-------------------	---------------

Si nuestro sujeto o lote tipo TIENE UNA SUPERFICIE CONOCIDA DE 120 m <sup>2</sup> , sustituir el valor en la ecuación anterior en la X y al resolver conoceremos el Valor Catastral Base Buscado \$7,214.66/M <sup>2</sup>				
--	--	--	--	--

Como se podrá observar es en este nivel de Valuación, que se define ya el Valor Catastral Base del predio materia de la pericial, pero en recordando que a este valor al que se le deberá restar el importe estimado por concepto de Servicios de Urbanización y Vialidades que no existían en la fecha de la expropiación, por lo cual recurrimos en esta etapa a la fórmula de uso Nacional e Internacional denominada FORMULA PERUANA PARA LA DETERMINACION DEL VALOR RESIDUAL DEL TERRENO EN BREÑA, la cual se ilustra bajo la siguiente expresión matemática:

FORMULA PERUANA  $V_b = (V_v/1+U) - C_u) A_v$

Con apoyo del Manual de Costos por Metro Cuadrado de Construcción Volumen II del Ing. Leopoldo Varela de enero de 2011, se ha determinado que el costo por metro cuadrado de Urbanización para el caso analizado, incluyendo banquetas, arroyo vehicular, tendido de drenaje, agua potable y electrificación tiene actualmente un Costo Por Metro Cuadrado de \$628.00/m<sup>2</sup>, y

que el Porcentaje de Utilidad del Desarrollador que haya ejecutado la obra es del orden del 30%, se completa las incógnitas de la anterior formula, obteniéndose la cantidad de

**FORMULA PERUANA**

$$Vb = (Vv/1-U) - Cu)Av$$

VALOR CATASTRAL DEL TERRENO EN  
BREÑA POR METRO CUADRADO

Vb \$3,788.05

COMPROBACION:			
SUPERFICIE SUJETA A VALUACION:75067.06 m2	75,067.06	100%	
superficie vendida al SINDICATO DEL METRO			Superficie 40085.16
			Plaza Comercial 34,981.90
de los cuales lotificados hay			17696.65
			Vialidades y servicios 17,285.25
Por lo tanto vialidades y servicios			
es igual a =	17,285.25	0.230264113	Superficie perdida (Vialidades)
SUPERFICIE OCUPADA=	57781.81	0.769735887	PORCENTAJE DEL TOTAL
	75,067.06	1.00	
	100.00%	75,067.06	
porcentaje de ocupacion sin vialidades :	76.97%	57781.81	0.76973589
	23.03%	17,285.25	0.23026411
			1.00 COMPROBACION

Siendo la cantidad de: \$3,788.05 M2 el VALOR CATASTRAL EN BRUTO POR CADA METRO CUADRADO DE TERRENO, Valor que aplicado a la Superficie TOTAL Expropiada de:

superficie expropiada: 75,067.06 m2

Nos arroja la cantidad final para todo el terreno a la fecha del presente dictamen:

VALOR CATASTRAL DEL PREDIO EN BREÑA SOLO DEL TERRENO.	\$284,357,622. 45
---	----------------------

DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES, TRECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS 45/100 M.N.

Valor de terreno que mediante el Procedimiento dispuesto por el Artículo 7 fracción II, de la Ley del Impuesto sobre la renta, para la actualización de Valores utilizado de manera Retroactiva, **se refiere al mes de octubre de 1962**, tomando en cuenta que el Índice Nacional de Precios al Consumidor del Mes de Octubre de 1962 registró un indicador de 0.013621836 puntos y que el índice Nacional de Precios del Consumidor al Mes de Febrero del año actual 2012 es de 104.284, podemos obtener el factor de referencia o variación el cual es 0.00013062 , lo que multiplicado por arroja la cantidad de **\$37,143.50**, pesos de cuño corriente en la época, y sintetizando el valor por metro cuadrado a la época de la expropiación se obtiene una

cantidad de \$0.4948, que convertida a moneda de cuño corriente de la época nos arroja la cifra de \$494.80 VIEJOS PESOS 00/100 M.N.

El anterior valor nos permitirá concluir que existe una disparidad enorme en la cifra por metro cuadrado que el Gobierno Capitalino pretendió pagar para el pago de la indemnización que fijó arbitrariamente en \$15.00 VIEJOS PESOS/M2, a pesar de haberse demostrado en juicio que el predio no contaba con Valor Catastral al momento de la expropiación, el perito propuesto por la autoridad responsable sin utilizar la normatividad fiscal vigente, y solo aplicando mecánicamente el valor cuestionado que le fue proporcionado discrecionalmente por la Tesorería Capitalina obtuvo la siguiente cifra:

$$75,067.06 \text{ M2 } (\$15.00/\text{M2}) = \$ 1, 126,005.90$$

Cifra que actualizada conforme al procedimiento dispuesto por el Artículo 7 fracción II, de la Ley del Impuesto sobre la renta, considerando un Índice Nacional de Precios al Consumidor de 104.284 para el mes de febrero de 2012, un Índice Nacional de Precios al Consumidor de 0.013621836 para el mes de octubre de 1962, y por lo tanto un Factor de Actualización de 7655.65, arroja la cifra de:

\$8, 620, 306,343.11/1000 = \$8, 620,306.34 (OCHO MILLONES SEICIENTOS VEINTE MIL TRECIENTOS SEIS PESOS 34/100 M.N. en moneda de cuño corriente del año 2012

#### **CONCLUYENDO:**

1.- Monto estimado por concepto de indemnización al momento de la expropiación, del predio descontados servicios urbanos y con clasificación fiscal urbana conforme a la normatividad vigente, actualizado a febrero de 2012 obtenido por la quejosa:

<b>VALOR CATASTRAL DEL PREDIO EN BREÑA SOLO DEL TERRENO.</b>	<b>\$284,357,622.45</b>
<b>DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES, TRECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS 45/100 M.N.</b>	

2.- Monto cuantificado por concepto de indemnización por perito de la autoridad responsable sin utilizar la normatividad fiscal vigente al momento de la expropiación a valor actual y calificado como Agrícola (empíricamente):

**\$8, 620,306.34 (OCHO MILLONES SEICIENTOS VEINTE MIL TRECIENTOS SEIS PESOS 34/100 M.N.)EN MONEDA DE CUÑO CORRIENTE DEL AÑO 2012**

## **12.- CONCLUSIONES.**

El presente trabajo de investigación pretende como se indicó desde la introducción tener como objetivo fundamental analizar la problemática jurídica y técnica que prevalece, durante la prestación del servicio profesional en materia de valuación inmobiliaria en el medio judicial en el territorio del Distrito Federal.

Se hace referencia a los principios básicos que todo estudiante o profesional de la valuación deben conocer, esperando lo encuentren de utilidad las personas que converjan en algunos conceptos sobre la valuación, se presenta a manera de exposición y no como un criterio obligado a seguir por el gremio inmobiliario, e involucra la creación de un documento metodológico que expone teorías, formulas procedimientos técnicos, para la elaboración de dictámenes en todas aquellas controversias en que se requiera conocer el valor de un bien inmueble, no como criterio obligado a seguir, pero si un intento inicial de fomentar la amalgama de conocimientos jurídicos y técnicos que permita a los profesionales de la valuación otorgar un servicio profesional de calidad como auxiliares de la administración de la justicia, de igual manera aportar sugerencias para la modificación de normas que continúan sin adecuarse a los cambios económicos, políticos y sociales que el país requiere

Esto en beneficio de nuestra actividad profesional y por ende del servicio que prestamos a la sociedad, permitiendo dar a conocer desde otro ángulo de vista la importancia de la interrelación estrecha que debe de haber entre los órganos jurisdiccionales y sus auxiliares de la administración de la justicia, lo cual se traducirá necesariamente en un mejor desempeño en nuestro trabajo, a través de una creciente responsabilidad en los campos de ética profesional, capacidad disciplinaria, madurez de criterio y el respaldo confiable en los dictámenes de valuación inmobiliaria.

Este documento sirva también para dar a conocer a los profesionales del gremio una disciplina que aun no ha sido valorado en su justa dimensión, pero tan noble que puede aun dar oportunidad de trabajo y desempeño laboral a quien se prepare adecuadamente en el ámbito técnico y jurídico; para nuestras instituciones académicas de nivel superior sea una forma de acercamiento a las necesidades de profesionistas e instituciones oficiales que requieren del apoyo, asesoría constante y capacitación continua de las nuevas generaciones de peritos, en las áreas vulnerables de su campo de actuación.

### **13.- BIBLIOGRAFÍA.**

- Código De Comercio.- Publicado en El Diario Oficial de La Federación del 7 De Octubre al 13 de Diciembre de 1889, Última Reforma Publicada DOF 19-10-2011.
- Código Civil Para El Distrito Federal.-Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo de 1928.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.- Ley Publicada en El Diario Oficial de La Federación El 26 de Mayo de 1928.
- Código Penal Del Distrito Federal.-Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de julio de 2002.
- Código de Procedimientos Penales para El Distrito Federal.- Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de agosto de 1931.
- Constitución política de los Estado Unidos Mexicanos.- Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917.
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, (Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010.
- Reglamento de La Ley De Desarrollo Urbano Del Distrito Federal.- Publicado En La Gaceta Oficial Del Distrito Federal El 29 De Enero De 2004
- Código Fiscal del Distrito Federal 2011.
- Ley de valuación para el Estado de Colima.-12 de agosto de 2011.
- Historia del derecho romano y de los derechos neo romanistas. -Beatriz Bernal, José de Jesús Ledesma. Editorial Porrúa.
- Introducción a la historia del derecho mexicano. Guillermo F. Margadant S. Editorial Esfinge.
- Alfonso Caso, "El pueblo del sol" tercera edición, editorial: Fondo de cultura económica, México, 1996.
- Cruz Gamboa Alfredo de la, "Elementos básicos de derecho Mercantil", séptima edición, Editorial: Cátedra editores, México, 1997.
- García Máynez Eduardo, "Introducción al estudio del derecho", Cuadragésima octava edición, Editorial: Porrúa, México, 1996.
- Introducción a la historia de Derecho Mexicano.- Margadant, segunda edición, Editorial: Esfinge, México, 1990.
- Pina Rafael de "Diccionario de Derecho", Vigésimo cuarta edición, Editorial: Porrúa, México, 1997.
- "Derecho Civil Mexicano", Rojina Villegas Rafael, Octava edición, Editorial: Porrúa, México, 1997, Tomo I.
- "Nociones de derecho positivo Mexicano", Soto Pérez Ricardo, vigésima séptima edición, editorial: Esfinge, Edo. De México, 1999, P.p. 176.
- Teoría General de Proceso, Santiago A. Kelley Hernández, Editorial Porrúa, Tercera Edición.
- "Tratado de la Prueba en Materia Criminal", Carlos J.A. Mittermaier, Editorial Reus S.A., Madrid 1959.
- Prueba Pericial, (Aspectos Lógicos, Jurídicos y Filosóficos).- BRISEÑO SIERRA, Humberto; Derecho Procesal; Segunda Edición; HARLA; 1995; México D.F.; 1241.
- Metodología de Valuación de Bienes Inmuebles del Ing. Santiago Briceño Ecker, Órgano oficial de UPAV (Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación) hoy SOITAVE, (Sociedad de Ingenieros Tasadores de Venezuela),
- Instructivo de Valuación de Predios en el Distrito Federal, Tesorería del Distrito Federal, 30 de Octubre de 1964.

- Algunas Notas sobre la Historicidad de la Valuación en México.- IX Convención Nacional de Valuación y Catastro, Fernández del Castillo José Luis, Arq. Mérida, Yuc. 1971.
- Avalúos de Inmuebles Urbanos factores y elementos que influyen en la Valuación.- Paredes y Hernández Raúl, 1973.
- La Valoración Inmobiliaria Teoría y Practica.- Pere González Nebreda, Julio Turmo de Padura, Eulalia Villaronga Sánchez. 2006. Wolters Kluwer España. S.A... 2006.
- Normas para la Valuación de Bienes Raíces, Instituto Mexicano de Valuación, México, D.F. 1980.
- Orígenes y Desarrollo de la Valuación en México, Sánchez Juárez Rafael, Ing. 1984.
- Instructivo para la Valuación de Predios del Instituto Catastral del Estado de México, Edición 1989.
- Circulares 1201 y 1202 de la Comisión Nacional Bancaria de 14 de marzo de 1994.
- Circular 1462 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.- México, D.F., a 14 de febrero de 2000.
- Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de la Autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores, Secretaria de Finanzas de la Tesorería del D.F., 30 de Mayo de 2005..
- Manual de Costos por Metro Cuadrado de Construcción Volumen II del Ing. Leopoldo Varela enero de 2011.
- El Catastro Como Instrumento Para El Financiamiento Y Gestión Del Desarrollo Urbano.- SEDESOL.- abril de 2006.
- Catastro Estatal y Municipal, Diagnostico del Marco Legal Catastral, INEGI 2010.
- Anteproyecto de Norma Mexicana APROY-NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2006.- Organismo Nacional de Normalización y Certificación de la Construcción y de La Edificación, S.C.
- Método de Valuación de Inmuebles Históricos.-Eva Margarita Arechederra Sauvagé Villahermosa, Tabasco: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, 2010
- "introducción a la Valuación", Principios de la Valuación de Bienes Raíces Residenciales, CERONE, Albert M., Carnahan, Charles R. y Webber, Jerry R.: Library of Congress Catalog card number, 85-62774,1983.
- 'Tasación de inmuebles urbanos'.- Chandía, Mario, G.: Documento asistido por la Universidad Autónoma de Guanajuato, CONACYT, www.conacvt.mx, 1998.
- 'Texto Introducción a la Valuación,' De Garay y Coca, Pablo, Ojeda López, Miguel A, Miembros del Instituto Mexicano de Valuación de Sonora, A. C. versión corregida y reformada, 1998.
- "Metodología de Valuación de Terrenos en México", Dirección de Catastro Municipal del Distrito Federal, 1960.
- "Suelo Urbano y Reservas Territoriales, Políticas y Mercado del Suelo en América Latina". Fausto, Brito Adriana, Documento asistido por la Universidad de Guadalajara. CONACYT. www.conacvtmx, 1998.
- "La Relevancia Macroeconómica de los Bienes Raíces en México," Guerra de Luna Alfonso H: Documento de investigación No.9707; Dirección General de Investigación Económica, Banco de México, AguerTa@banxico.org.mx, 1997.