



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

**METODOLOGÍA Y NORMATIVIDAD DE AVALÚOS PARA
LITIGIOS**

TESINA PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:

ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA:

ARQ. NURIA CAROLINA CABELLO SAN MIGUEL

DIRECTOR DE TESINA: E.V.I. ING. MANUEL GARCÍA CÓRDOVA - U.N.A.M.

SINODAL PROPIETARIO: E.V.I. ARQ. ALFONSO PENELA QUINTANILLA –U.N.A.M.

SINODAL PROPIETARIO: LIC. EVARISTO ROMERO SALGADO – U.N.A.M.

SINODAL SUPLENTE: ARQ. MAURICIO EDMUNDO GUTIÉRREZ ARMENTA – U.N.A.M.

SINODAL SUPLENTE: E.V.I. ARQ. LORENZO BARRAGÁN ESTRADA – U.N.A.M.

MÉXICO, D.F., ENERO DE 2016





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

Dedicatorias

A Dios, por permitirme llegar a este momento tan especial en mi vida. Por mostrarme los triunfos y los momentos difíciles, los cuales me han enseñado a valorar más cada día y a cada una de las personas que me han brindado su apoyo en cada momento.

A mis maestros por su tiempo, su apoyo, por la sabiduría compartida y por todos los conocimientos transmitidos durante el desarrollo de mi vida profesional.

A mi director de tesina, el Ing. Manuel García Córdova por brindarme la oportunidad de recurrir a su conocimiento y experiencia para poder desarrollar este trabajo, así como por la paciencia y el apoyo brindado durante el desarrollo del mismo.

A mi familia por ser quienes me han acompañado durante toda mi trayectoria escolar y en cada uno de los momentos de mi vida.; por siempre brindarme su apoyo incondicional, por brindarme parte de su tiempo y su gran cariño.

A todos aquellos que con sus consejos han sabido guiarme en cada paso de mi camino, a quienes me han brindado su apoyo.

A mis amigos y a mi hermano por ser parte de mis aventuras, a ellos por ser mis cómplices y mis acompañantes.

Índice

1. Introducción
2. Principios de la Valuación Inmobiliaria
 - 2.1 Concepto económico
 - 2.2 Teorías del valor
 - 2.3 Principios económicos
3. El avalúo
 - 3.1 Propósito
4. Tipos de avalúos
 - 4.1 Compra venta
 - 4.2 Financiamiento y crédito
 - 4.3 Litigios
 - 4.4 Asuntos de carácter fiscal
 - 4.5 Asesoría y toma de decisiones en materia de inversiones.
5. Métodos para la obtención del valor
 - 5.1 Método comparativo de mercado.
 - 5.2 Método de cálculo de costos
 - 5.3 Método de capitalización de rentas
 - 5.4 Método residual
6. Antecedentes legales
 - 6.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
 - 6.2 Código Civil Federal
 - 6.3 Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal
 - 6.4 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal
 - 6.5 Código Penal para el Distrito Federal.
 - 6.6 Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal
7. El proceso administrativo
 - 7.1.- Fases del juicio
 - 7.2.- Encargados del juicio
 - 7.3.- Nombramiento del perito en el juicio
 - 7.4.- Distribución general de un juzgado.
8. Conceptos básicos
 - 8.1.- Tipos de jueces
 - 8.2.- Conceptos
9. Formato del avalúo
10. Conclusiones
11. Bibliografía

1.-Introducción

El presente documento pretende realizar un análisis técnico en el ámbito de los auxiliares en la Administración de Justicia, en específico de los peritos Valuadores de bienes inmuebles, por ello se darán a conocer los diferentes elementos de la valuación que les permitan llevar a cabo un buen proceso jurídico.

También servirá de referencia para los profesionales de la valuación que deseen adentrarse en la administración de justicia proporcionándoles el marco de actuación básico que les permita desarrollarse en este tipo de asuntos legales sin tener consecuencias que impliquen sanciones por el desconocimiento del proceso o de la normativa, lo cual podrá llevarlos a un adecuado desempeño de sus actividades profesionales.

Dentro de la información recabada se encuentra el marco jurídico vigente, los procesos administrativos, la parte técnica del proceso valuatorio y los diferentes actores encargados de la impartición de justicia.

Lo anterior nos hace ver que el propósito del derecho es alcanzar la justicia; esto por medio de sancionar o condenar a quien resulte responsable de la comisión del delito, o también, absolviendo a un inocente porque lo que originó su enjuiciamiento resulto no ser delictuoso o porque logró probar su nula participación en dichos hechos.

2.- Principios de la Valuación Inmobiliaria

2.1.-Concepto económico

La economía es la ciencia que estudia como el hombre satisface sus necesidades o deseos en un mundo de escasos recursos, teniendo como finalidad el que dichos recursos tengan usos alternos. Este acto en específico, se dio cuando el hombre se convirtió en sedentario, y tuvo que valorar todo aquello que le era indispensable para poder sobrevivir; con ello también vino el intercambio de bienes y productos, por lo que hubo que asignar un valor para poder realizar un intercambio equitativo.

Tomando en cuenta lo anterior, podemos decir que la valuación es la búsqueda del valor de un bien, ya sea mueble o inmueble, o de algún derecho sobre los mismos, para un momento y lugar determinados, asumiendo un uso específico, el cuál comienza con la necesidad. Por lo tanto el valor será un acto económico que se constituye por la estimación que le da el hombre, al poder satisfacer una necesidad o un deseo.

Por otra parte, nuestro hábitat es un medio importante que permite la vida en sociedad. Ésta podrá llevarse a cabo con armonía mediante la aplicación de las normas pertinentes y necesarias para la convivencia diaria.

En el ámbito valuatorio la aplicación de normas, reglamentos y procedimientos es importante para unificar criterios

2.2.-Teorías del valor

Entre los siglos XVII y XIX se desarrolló la Teoría moderna del valor. Pensadores de la escuela clásica de economía identificaron los cuatro agentes de la producción, los cuales son: mano de obra, capital, coordinación y tierra, y examinaron la relación entre los factores que dan origen al valor, la oferta y la demanda.

El mercantilismo se enfoca en la riqueza como medio para levantar el poder un país; por lo que equiparaban esta riqueza con el depósito de lingotes de oro, lo cual los llevaba a mantener un balance comercial que los favoreciera.

Los fisiócratas, a diferencia de los mercantilistas hacían hincapié en la productividad agrícola e identificaban factores como la utilidad o escasez para determinar el valor.

La escuela clásica mejoró los conceptos fisiocráticos, formulando una teoría en la que atribuye valor al costo de producción. Adam Smith sugirió que el capital, además de la mano de obra y la tierra, constituía un agente primario de la producción; y que el valor se creaba cuando se unían los agentes de la producción para obtener algo útil, pero que la escasez también impartía valor de intercambio a los bienes.

David Ricardo desarrolló una teoría de renta basada en el concepto de la tierra marginal y la ley de rendimientos decrecientes, la cual es la renta, esto con respecto a la tierra.

Esta teoría ha contribuido al concepto de poder utilizar de manera más provechosa a la tierra y a las técnicas de rendimientos decrecientes. Esto se aplica al considerar la relación que existe entre la capitalización de rentas y el valor.

John Stuart Mill definió la relación entre el interés y el valor en uso, al que se refirió como "valor capital"; el factor riesgo al determinar tasas de interés; y las inequidades de "incrementos inmerecidos" provenientes de la tierra.

Uno de los retos de la teoría clásica, fue la teoría del valor de la mano de obra, en la cual Marx afirmaba que todo valor es el resultado directo de la mano de obra y que un incremento en los salarios de los trabajadores reduciría las utilidades de los capitalistas.

Otro reto de la teoría clásica fue presentado por la escuela austriaca, que criticaba a la teoría clásica y a la de Marx; en donde se decía que el concepto central de la utilidad marginal liga el valor a la utilidad y a la demanda de una unidad más de un producto; lo anterior considera al valor como una función de la demanda, con la utilidad como la parte fundamental.

Posteriormente la escuela neoclásica logró fusionar las consideraciones de oferta y costo de la escuela clásica, con la teoría de oferta y precio de la utilidad marginal. Todo esto será la base de la teoría contemporánea del valor, y se le atribuye a Alfred Marshall. Marshall comparó la oferta y la demanda e hizo hincapié en la importancia del tiempo para lograr un ajuste entre estos dos conceptos. También decía que las fuerzas del mercado tienden hacia el equilibrio en el punto en el que se unen los precios y los costos de producción; por lo que un mercado económico perfecto surge a la larga, y el precio, el costo y el valor serán iguales.

Marshall fue el primer economista en considerar las técnicas del avalúo de bienes y raíces.

2.3.-Principios económicos

Existen ciertos principios básicos que determinan el valor de un bien en el mercado. Éstos mismos se aplican cuando se exponen a la venta.

Principio de sustitución

El valor de la propiedad se ve influido por el costo de la adquisición de una propiedad comparable, es decir, que tenga características similares en cuanto a diseño, construcción, espacios, ubicación, funcionalidad, u otras características que la propiedad esté considerando.

Principio del más alto y mejor uso

Una propiedad alcanza su valor más alto cuando se le da el uso más redituable que le permite el marco legal y físico en el que se encuentra catalogado el inmueble. Es importante identificar los factores económicos que pueden hacer más lucrativos los diferentes usos que se le puedan dar al terreno en cada etapa.

Factores externos

Los factores externos pueden ser diversos, y entre ellos se encuentran: las tasas de interés de los bancos, el mantenimiento de las viviendas de la zona, el equipamiento con que cuente en el sitio, etc.

Oferta y demanda

El valor de la propiedad estará determinado por el número de propiedades similares en venta y su relación con la cantidad de compradores que existan en el mercado.

Equilibrio

Un mercado que se encuentra en equilibrio tendrá más propiedades en venta que compradores.

En cambio los usos de las propiedades están en equilibrio cuando el número de unidades habitacionales mantiene una proporción adecuada con el número de unidades comerciales, industriales o de otros géneros que estén siendo ofrecidas.

Cambio

Los factores que afectan el valor de una propiedad, sean del tipo que sean, siempre estarán sujetos al cambio.

Conformidad, progresión y regresión

Un inmueble que desentona con su entorno puede verse beneficiado si éste es de menor calidad que los que se encuentran a su alrededor. A esto se le conoce como progresión. En cambio, si la situación es contraria, el inmueble es de mejor calidad a los edificios contiguos podrá caer en una precipitación, a lo que conocemos como regresión.

Crecimiento, equilibrio y declinación

El crecimiento podemos observarlo cuando se realizan mejoras, y por lo tanto la demanda aumenta. En el equilibrio los inmuebles están ocupados prácticamente en su totalidad, y por lo tanto no existen mejoras, o las que hay son muy pocas. Finalmente en la declinación la demanda va disminuyendo debido a la falta de mejoras.

Mejoras

Las mejoras al edificio pueden ayudar a aumentar el valor de mercado de ésta propiedad, sin embargo, este incremento no necesariamente es proporcional a la cantidad de dinero invertida.

Anticipación

El principio de anticipación hace referencia a los sucesos que prevemos sucederán, pero que sin embargo se ven alterados por factores externos.

Ley de ganancias crecientes y decrecientes

Una propiedad es mejorada en exceso cuando las mismas ya no tienen un efecto positivo sobre su valor. Las mejoras que dan origen a un aumento proporcional o mayor en el valor están actuando conforme a la ley de ganancias crecientes. En cambio si dichas mejoras no traen consigo un aumento en el valor, se cumple la ley de ganancias decrecientes.

3.- El Avalúo

3.1.-Propósito

Un avalúo tiene como propósito el que una persona conozca el valor de algún inmueble, para posteriormente determinar el objetivo o el fin que se persigue. Y para ello se requiere contestar preguntas específicas relacionadas con la propiedad.

Cuando el avalúo busca la estimación del valor, se debe definir qué tipo de valor se busca.

El objetivo del avalúo constituye la base de la valoración final; y ésta base no puede adaptarse al uso que se le vaya a dar al avalúo. La estructura puede adaptarse al uso que se le dé a la valoración, pero la valoración en si no se modifica. Esto significa que el avalúo puede ocuparse para diversas funciones, como puede ser una hipoteca, litigios, compra venta, etc., pero lo anterior no cambiará el valor del inmueble.

Serán las necesidades del cliente las que determinen el uso o la función del avalúo.

Debido a que el avalúo es la base para tomar una decisión relacionada con la propiedad real; al definir el problema que se pretenda resolver con dicho avalúo, el valuador deberá tomar en cuenta las necesidades del cliente y llegara a un punto de equilibrio para ambas partes, además de ser congruentes con las normas usuales que se hayan establecido para el desarrollo de la práctica profesional.

4.- Tipos de avalúos

4.1.-Compra venta

La finalidad de este tipo de avalúos puede ser múltiple, y puede ir desde ayudar a posibles vendedores a determinar los precios de venta aceptables; ayudar a posibles compradores a establecer el monto a pagar por algún inmueble; para establecer una base de intercambio por una propiedad; o para establecer una base para reorganizar la propiedad o fusionar las propiedades.

4.2.-Financiamiento y crédito

En éste ámbito el avalúo puede ocuparse para estimar el valor de la garantía ofrecida para un posible préstamo hipotecario; para dar una base para decidir si debe un posible vendedor comprar hipotecas, bonos u otros tipos de valores; o para determinar si es conveniente asegurar o suscribir un préstamo sobre alguna propiedad.

4.3.-Litigios

En éste otro ámbito los usos que se le puede dar a un avalúo, también pueden ser variables, y entre ellos se encuentran: determinar el valor de mercado de una propiedad que vaya a ser objeto de expropiación parcial o total, o que haya sufrido daños generados por la misma; para estimar el valor de mercado de una propiedad que se encuentre involucrada en conflictos contractuales; para estimar el valor de mercado de bienes y raíces como parte de un portafolio; o para determinar el valor dependiendo de los interés de las personas que estén involucradas; para estimar daños provocados, ya sea ambientales, económicos, físicos del inmueble, etc.

4.4.-Asustos de carácter fiscal

Se utilizará un avalúo para estimar el valor gravable; para separar los bienes entre los que son sujetos a la depreciación como lo son las edificaciones, y los que no se deprecian, como la tierra; para estimar el valor del componente de una propiedad dentro de un plan en el que se establecen las bases de futuras ganancias de capital o impuestos hereditarios; o para fijar los impuestos aplicables a donaciones o herencias.

4.5.-Asesoría y toma de decisiones en materia de inversiones

La finalidad del avalúo podrá ser para programar fechas de pago de rentas o ventas, y fijar condiciones de pago; para determinar la viabilidad de un proyecto de construcción o remodelación; para ayudar a empresas o personas a comprar inmuebles; para atender las

necesidades de aseguradoras, asegurados y ajustadores; para facilitar la fusión o la disolución de empresas; para estimar el valor de liquidación en una subasta o remate; para asesorar a clientes en materia de inversiones; para arbitrar entre partes que se encuentren en conflicto; para determinar las tendencias de la oferta y la demanda en el mercado; entre muchas más.

5.- Métodos para la obtención del valor

El valor comercial, es el precio más probable estimado por el que una propiedad se intercambiará en una fecha determinada, por voluntad propia y en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos, libres de presiones, y en donde además dicho valor es el resultado de un parámetro valuatorio, el cual puede darse por alguno de los métodos de valuación: método comparativo de mercado, método de costos, método de capitalización de rentas y método residual.

5.1.-Método comparativo de mercado

Este método es el que se utiliza con mayor frecuencia; y se basa en una investigación empírica, en la que el valuador reúne, clasifica, analiza e interpreta los datos del mercado inmobiliario para posteriormente obtener el precio de venta más probable de una propiedad.

La metodología que se debe de seguir es la siguiente:

1. Identificar las características del sujeto que producirán la demanda de mercado, esto sin dejar a un lado los factores que pudieran influir y lo que busca obtener el comprador.
2. Encontrar propiedades comparables que se estén ofertando o que hayan sido recientemente vendidas.
3. Comparar dichas propiedades con nuestro sujeto realizando los ajustes correspondientes por las diferencias que existieran entre ellos.

Finalmente esto se traduce en la siguiente fórmula:

Precio de venta de propiedad comparable + - Ajustes = Valor indicado para el sujeto

La técnica de comparación de mercado se basa en el principio de sustitución. Es decir que el valor de una propiedad tiende a ser igual al costo de adquisición de una propiedad comparable en el mercado abierto.

5.2.-Método de cálculo de costos

Para llegar a la estimación del valor, en este principio se deberá calcular el costo de reposición de las construcciones o estructuras existentes; restarle el costo estimado de cualquier pérdida de valor debida a la depreciación; y posteriormente sumarle el valor del terreno.

La fórmula para del cálculo de costos es la siguiente:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Costo de} \\ \text{sustitución} \\ \hline \end{array} \quad - \quad \begin{array}{|c|} \hline \text{Depreciación} \\ \text{acumulada} \\ \hline \end{array} \quad + \quad \begin{array}{|c|} \hline \text{Valor del} \\ \text{predio} \\ \hline \end{array} \quad = \quad \begin{array}{|c|} \hline \text{Valor de la} \\ \text{propiedad} \\ \hline \end{array}$$

El valor del terreno deberá calcularse por separado mediante el método comparativo de mercado y posteriormente se le sumará al costo depreciado de la construcción.

5.3.-Método de capitalización de rentas

Ésta técnica está basada en una premisa sencilla, la cual nos dice que el valor de una propiedad está relacionado con los dividendos que puede producir. Cuanto mayor sea el ingreso que produce mayor será el valor de la misma.

La utilidad es más para propiedades que se adquieren debido a su capacidad de producir rentas, como lo son las oficinas, locales comerciales, etc.

La fórmula de para esta técnica es la siguiente:

$$\text{Ingreso neto de operación} / \text{Tasa de capitalización} = \text{Valor del inmueble}$$

Cabe mencionar que para la obtención del valor neto de la renta se utiliza el método comparativo de mercado, en el cual se buscan inmuebles en renta que sean comparables.

5.4.-Método residual.

Se basa en un análisis de los beneficios y los costos que un inversionista tendrá al adquirir un terreno urbano en breña o con construcciones, para desarrollar en él un proyecto de aprovechamiento inmobiliario. Se aplicará cuando no existan suficientes comparables de mercado y exista viabilidad técnica, jurídica, social, económica, y financiera del proyecto inmobiliario, considerando el mayor y mejor uso del mismo.

Dependiendo del tipo de inmueble a valorar se podrá llevar a cabo mediante un residual estático o dinámico.

Residual estático.

En este análisis no se toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo y por lo tanto el resultado del valor del terreno o del terreno con construcciones será la diferencia de los ingresos menos los egresos que el inmueble haya generado en un determinado momento.

Residual dinámico.

Este método toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo, y se calcula a partir del valor presente de los flujos de efectivo que generará el inmueble en el futuro, y dicho flujo es la diferencia del valor actual de los cobros por la venta o renta del inmueble terminado menos los pagos realizados por los costos o gastos generados a una tasa de descuento determinada.

6.- Antecedentes legales

En México, nuestro principal órgano jurídico es la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y posteriormente le siguen: los Tratados Internacionales, después las Leyes, más adelante los Reglamentos, y finalmente las circulares y los boletines.

Los tratados Internacionales tienen como propósito la negociación entre dos o más países, y es la Cámara de Senadores la encargada de aprobarlos o rechazarlos.

Las Leyes tienen la característica de que su aplicación puede ser local o federal; y en ellas se describe de manera más específica como son las cosas.

Los Reglamentos no pueden contradecir a ningún órgano jurídico de mayor jerarquía; y ellos otorgan la facultad a una persona.

Los circulares y los boletines se encargan de un asunto muy en particular y solamente pueden ser emitidos por una persona que se encargue de ello.

6.1.-Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es el máximo órgano regulador de justicia en nuestro país, y para el caso específico de peritajes en donde intervienen bienes inmuebles, se establecen una serie de lineamientos referentes a la forma de impartir justicia.

Título I - Capítulo I

De los Derechos Humanos y sus Garantías

Respecto a la impartición de justicia la Constitución menciona quienes gozan de los derechos humanos y de las garantías individuales, así como la manera en que podrán ser juzgados, las formas en que aplican las leyes sobre las personas y, de manera general, la forma en la que habrán de llevarse a cabo los procedimientos judiciales, y quienes son los encargados de llevar a cabo este tipo de procedimientos.

Artículo 10. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Artículo 13. Nadie puede ser juzgado por leyes privativas ni por tribunales especiales.

Artículo 14. A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

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

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Los Poderes Judiciales contarán con jueces de control que resolverán, en forma inmediata, y por cualquier medio, las solicitudes de medidas cautelares, providencias precautorias y técnicas de investigación de la autoridad, que requieran control judicial, garantizando los derechos de los indiciados y de las víctimas u ofendidos.

Artículo 17. Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales.

*Título III - Capítulo IV
Del Poder Judicial*

Artículo 94. Se deposita el ejercicio del Poder Judicial de la Federación en una Suprema Corte de Justicia, en un Tribunal Electoral, en Tribunales Colegiados y Unitarios de Circuito y en Juzgados de Distrito.

La administración, vigilancia y disciplina del Poder Judicial de la Federación, con excepción de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, estarán a cargo del Consejo de la Judicatura Federal en los términos que, conforme a las bases que señala esta Constitución, establezcan las leyes.

6.2.-Codigo Civil Federal

En el primer libro del Código Civil Federal nos habla acerca de las personas físicas y morales, así como de sus características y las capacidades con las que cuentan.

*LIBRO PRIMERO De las Personas
TITULO PRIMERO De las Personas Físicas*

Artículo 22.- La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código.

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 residan y, en su defecto, el lugar donde se encontraren.

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.

En el segundo libro se mencionan las características de los bienes, en específico de los bienes inmuebles, así como de quienes pueden ser los poseedores, como puede cederse la posesión, lo que pueden o no hacer aquellas personas que no son poseedoras de un determinado bien, como se pierde la posesión, etc.

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.

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;
- XII. Los derechos reales sobre inmuebles;

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

Artículo 772.- Son bienes 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.

En este título nos hace mención de quienes son los poseedores de un objeto o de un bien; los tipos de posesión; cuando se ejerce ese derecho y como es acreditado; de cómo una persona puede ser destituida del mismo y cuáles son las razones por las que esto puede llegar a ocurrir.

TITULO TERCERO De la Posesión
CAPITULO UNICO

Artículo 790.- Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho... Posee un derecho el que goza de él.

Artículo 791.- Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.

Artículo 792.- En caso de despojo, el que tiene la posesión originaria goza del derecho de pedir que sea restituido el que tenía la posesión derivada...

Artículo 795.- Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique.

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 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.

Aquí se menciona lo que el propietario puede hacer con su propiedad, siempre y cuando se cumpla con la normatividad establecida en cuanto a otros rubros; de lo que pueden o no hacer las personas ajenas a la propiedad y cuáles serían las condicionantes; de lo que es lícito o ilícito respecto a la posesión, así como de ciertas restricciones.

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 837.- El propietario o el inquilino de un predio tienen derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir el mal uso de la propiedad del vecino...

Artículo 844.- Las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal, para mantener expedita la navegación de los ríos, la construcción o reparación de las vías públicas, y para las demás obras comunales de esta clase, se fijarán por las leyes y reglamentos especiales, y a falta de éstos, por las disposiciones de este Código.

TITULO SEPTIMO De la Prescripción

CAPITULO I Disposiciones Generales

Artículo 1135.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Artículo 1136.- La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

En el *LIBRO TERCERO De las Sucesiones*, nos dice que la herencia es la sucesión de todos los bienes del difunto, así como de todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte.

También menciona que el testamento es un acto personalísimo, revocable y libre, por el cual una persona capaz dispone de sus bienes y derechos, y declara o cumple deberes para después de su muerte.

Para ello no se puede testar en el mismo acto a dos o más personas. Y finalmente ni la subsistencia del nombramiento del heredero o de los legatarios, ni la designación de las cantidades que a ellos correspondan, pueden dejarse al arbitrio de un tercero.

6.3.-Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal

Esta ley señala en su *TÍTULO PRIMERO*,

El ejercicio jurisdiccional en cualquier tipo de asuntos, ya sea civiles, mercantiles, penales, de extinción de dominio, familiares y los del orden federal en los casos que las leyes les confieran jurisdicción, corresponde a los servidores públicos y órganos judiciales que se señalan a continuación:

- I. Magistrados del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal; y
- II. Jueces del Distrito Federal.

Los demás servidores públicos y auxiliares de la administración de justicia podrán intervenir en los términos que establezcan las leyes aplicables, y los Códigos de Procedimientos.

Los auxiliares de la administración de Justicia están obligados a cumplir las órdenes que emitan jueces y magistrados del Tribunal dependiendo de sus atribuciones legales; dichos auxiliares son:

- I. El Registro Civil;
- II. El Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
- III. Los peritos médicos legistas;
- IV. Los intérpretes oficiales y demás peritos en las ramas que les sean encomendadas;
- V. Los síndicos e interventores de concursos y quiebras;
- VI. Los albaceas, interventores, depositarios, tutores, curadores y notarios, en las funciones que les encomienden las leyes correspondientes;
- VII. La Secretaría de Finanzas;

- VIII. La Secretaría del Trabajo y Fomento al Empleo;
- IX. La Secretaría de Salud;
- X. La Secretaría de Educación;
- XI. La Secretaría de Desarrollo Social;
- XII. Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia,
- XIII. La Secretaría de Seguridad Pública y la Policía adscrita a la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, y
- XIV. Todos los demás a quienes las leyes les confieran ese carácter.

Para lo mencionado anteriormente el Jefe de Gobierno del Distrito Federal deberá facilitar el ejercicio de las funciones.

TÍTULO SEGUNDO - DE LAS CONDICIONES Y PROHIBICIONES PARA EJERCER FUNCIONES JUDICIALES

CAPÍTULO I - DE LA DESIGNACIÓN

En esta parte se menciona que toda persona que haya sido nombrada para desempeñar algún cargo judicial, una vez que haya rendido protesta ante la ley, comenzará a ejercer las funciones que le correspondan dentro de los quince días siguientes a la fecha del nombramiento. Si no se presentase, y no hubiera alguna causa justificada, se volverá a realizar el nombramiento. En caso de los servidores públicos de la administración que tuvieran que trasladarse para tomar posesión de su puesto, al plazo señalado aumentará el lapso que fije la autoridad que hizo la designación.

TÍTULO CUARTO - DE LA ORGANIZACIÓN DE LOS JUZGADOS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

CAPÍTULO II - DE LOS JUZGADOS DEL DISTRITO FEDERAL

Artículo 48. Los Juzgados son órganos jurisdiccionales del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

CAPÍTULO III - DE LA ORGANIZACIÓN INTERNA DE LOS JUZGADOS

Artículo 56. Cada uno de los Juzgados a que se refiere este capítulo, tendrá:

- I. Un Juez, que atenderá proporcional y equitativamente las cargas de trabajo con el objeto de lograr la inmediatez y expedites necesarias en el conocimiento de los asuntos a su cargo;

- II. Los Secretarios de Acuerdos, Conciliadores, Proyectistas y Actuarios que requiera el servicio; y
- III. Los servidores públicos de la administración de justicia que autorice el presupuesto.

CAPÍTULO 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.
- Conocer la ciencia, arte u oficio sobre el que vaya a versar el peritaje
- 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 101 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 104. Sólo en casos precisos, cuando no hubiere en la localidad de que se trate ciudadanos mexicanos suficientemente idóneos para el peritaje respectivo, podrá dispensarse el requisito de nacionalidad; pero las personas designadas, al protestar cumplir su cargo, deberán someterse expresamente a las leyes mexicanas para todos los efectos legales del peritaje que vayan a emitir.

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.

TÍTULO SÉPTIMO - DE LAS COSTAS Y DE LOS ARANCELES
CAPÍTULO I - DE LAS COSTAS

Artículo 126.- Las costas son la sanción impuesta en los términos de la ley a los litigantes que hayan actuado de mala fe, con falsedad o sin derecho, cuyo objeto es el pago de los gastos legales que el juicio implicó a la contraparte.

CAPÍTULO II - DE LOS ARANCELES
SECCIÓN CUARTA - DE LOS PERITOS

Artículo 140. Los peritos de las diferentes especialidades que prestan sus servicios como auxiliares de la administración de justicia, cobrarán conforme al siguiente arancel:

- I. En asuntos relacionados con valuación, el 2.5 al millar del valor de los bienes por valuar;
- II. En exámenes de grafoscopía, dactiloscopía y de cualquier otra técnica, veinte días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, y
- III. En los negocios de cuantía indeterminada, los peritos cobrarán hasta doscientos cuarenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, cantidad que se determinará por el Juzgador, tomando en cuenta la naturaleza del negocio y la complejidad de la materia sobre la que verse el peritaje. Dicha cantidad se actualizará en términos de lo dispuesto por el último párrafo del artículo anterior.

CAPÍTULO II - FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL DISTRITO FEDERAL

Artículo 201. Son facultades del Consejo de la Judicatura del Distrito Federal, las siguientes:

- IV. Designar al Jurado que con la cooperación de instituciones públicas o privadas se integrará para el examen que presentarán las personas que deban ejercer los cargos de peritos, en los asuntos que se tramiten ante el Tribunal y dentro de los requisitos que esta Ley señale.

6.4.-Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

TITULO PRIMERO De las acciones y excepciones *CAPITULO I De las acciones*

El procedimiento judicial solo puede ser iniciado por la persona que tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario, de igual manera por quien vaya a intervenir en él.

Artículo 3.- Por las acciones reales se reclamarán: la herencia, los derechos reales o la declaración de libertad de gravámenes reales. Se dan y se ejercitan contra el que tiene en su poder la cosa y tiene obligación real, con excepción de la petición de herencia y la negatoria.

CAPITULO V - De las notificaciones

Artículo 110.- Los notificaciones deberán realizarse dentro de los cinco días siguientes al que reciban el expediente o las actuaciones correspondientes, salvo que el juez o la ley dispusieran otra cosa.

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.

TITULO TERCERO - De la competencia

CAPITULO I Disposiciones Generales

Artículo 143.- Toda demanda debe formularse ante juez competente.

Artículo 144.- La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

TITULO SEXTO - Del Juicio Ordinario

CAPITULO I - De la demanda, contestación y fijación de la cuestión

Artículo 255. Toda contienda judicial, principal o incidental, comenzará por la demanda, en la cual se debe expresar:

- I. El tribunal ante el que se promueve;
- II. El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones;
- III. El nombre del demandado y su domicilio;
- IV. El objeto u objetos que se reclamen, con sus accesorios;
- V. Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos. Los hechos deben ser narrados y enumerados, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión;
- VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;
- VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez;
- VIII. La firma del actor, o de su representante legítimo;
- IX. Para el trámite de incidentes en materia familiar, la primera notificación se llevará a cabo en el domicilio señalado en autos por las partes...

Artículo 256.- Presentada la demanda con los documentos y copias solicitados, se trasladará a la persona(s) contra quién se proponga, y se les emplazará para que la contesten dentro de quince días.

Artículo 260.- El demandado formulará la contestación a la demanda en los siguientes términos:

- I. Señalará el tribunal ante quien conteste;
- II. Indicará su nombre y apellidos, el domicilio que señale para oír notificaciones y, en su caso, las personas autorizadas para oír notificaciones y recibir documentos y valores;
- III. Se referirá a cada uno de los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos;
- IV. Se asentará la firma del puño y letra del demandado, o de su representante legítimo;
- VI. Las pruebas que considere oportunas en los términos de este ordenamiento;
- VII. Dentro del término para contestar la demanda, se podrá proponer la reconvencción en los casos en que proceda, la que tiene que ajustarse a lo prevenido por el artículo 255 de este ordenamiento;
- X. Si el demandado quisiere llamar a juicio a un tercero deberá manifestarlo en el mismo escrito de contestación. La petición posterior no será tramitada a no ser que se trate de cuestiones supervenientes.

Artículo 261.- Las excepciones que no se hayan resuelto en la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales y la reconvencción, se discutirán al propio tiempo y se decidirán en la misma sentencia.

Artículo 262.- Cuando se trate de demandas por controversias sobre bienes inmuebles, el Juez ordenará la anotación preventiva de la misma ante el Registro Público de la Propiedad, de conformidad a las disposiciones aplicables del Código Civil para el Distrito Federal, siempre que previamente el actor otorgue fianza suficiente para responder de los daños y perjuicios que se causen al demandado, la que deberá ser fijada al prudente arbitrio del Juez.

Artículo 270.- Todas las promociones de las partes deben ser firmadas por éstas o por sus representantes legales. Asimismo, las promociones deberán tener la debida identificación del litigio, que contendrá por lo menos, los nombres del actor y demandado así como el número de expediente, sin cuyo requisito, no se les dará el trámite correspondiente.

Artículo 271.- Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte...

Artículo 272.- El demandado que oponga reconvención o compensación, lo hará precisamente al contestar la demanda, nunca después; y se dará traslado del escrito al actor, para que conteste en el término de nueve días.

Artículo 272 A.- Una vez contestada la demanda, y en su caso, la reconvención el Juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de tres días.

Artículo 272-C.- En el supuesto de que se objete la personalidad, si fuere subsanable, el juez resolverá de inmediato lo conducente; en caso contrario declarará terminado el procedimiento.

Artículo 272-F.- La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo, de tramitación inmediata.

CAPITULO II - De la prueba

Reglas Generales

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

Artículo 279.- Los tribunales podrán decretar en todo tiempo, sea cual fuere la naturaleza del negocio, la práctica o ampliación de cualquier diligencia probatoria, siempre que sea conducente para el conocimiento de la verdad sobre los puntos cuestionados. En la práctica de estas diligencias, el juez obrará como estime procedente para obtener el mejor resultado de ellas, sin lesionar el derecho de las partes, oyéndolas y procurando en todo su igualdad.

Artículo 285.- El tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes siempre que estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos cuestionados. Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el periodo de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Así mismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

CAPITULO III - Del ofrecimiento y admisión de pruebas

Artículo 290.- El mismo día en que se haya celebrado la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales, si en la misma no se terminó el juicio por convenio o a más tardar al día siguiente de dicha audiencia, el Juez abrirá el juicio al periodo de ofrecimiento de pruebas, que es de diez días comunes, que empezarán a contarse desde el día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación a todas las partes del auto que manda abrir el juicio a prueba.

Artículo 291.- Las pruebas deben ofrecerse expresando con toda claridad cuál es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas así como las razones por los que el oferente estima que demostrarán sus afirmaciones, declarando en su caso en los términos anteriores el nombre y domicilio de testigos y peritos y pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones; si a juicio del tribunal las pruebas ofrecidas no cumplen con las condiciones apuntadas, serán desechadas, observándose lo dispuesto en el artículo 298 de este ordenamiento.

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 valuator.

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 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.

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 sustitución 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 sustitución, 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.

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 reemplazar al recusado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

6.5 Código Penal para el Distrito Federal.

En este código se menciona principalmente las consecuencias respecto de los actos que se realicen al tratar de alterar o modificar pruebas que impidan o modifiquen el procedimiento judicial, y respecto las declaraciones falsas que se hicieren por cualquiera de las partes.

TÍTULO VIGÉSIMO PRIMERO - DELITOS COMETIDOS POR PARTICULARES ANTE EL MINISTERIO PÚBLICO, AUTORIDAD JUDICIAL O ADMINISTRATIVA CAPÍTULO I FRAUDE PROCESAL

Artículo 310. A la persona que pretenda obtener un beneficio indebido, ya sea para sí misma u para otra persona, y para ello simule un acto jurídico, un escrito judicial o altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice algún acto que pueda inducir a la autoridad judicial o administrativa en un error, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude.

Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la cuantía o monto exceda de cinco mil veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, al momento de realizarse el hecho.

ARTÍCULO 310 BIS.- Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, altere antecedentes, medios o datos de prueba y los presente en la audiencia intermedia o de debate, o realice cualquier otro acto tendente a inducir a error al órgano jurisdiccional o administrativo, con el fin que se señala en el artículo anterior, se le impondrá la sanción prevista en el artículo anterior. Este delito se perseguirá por querrela, en los términos del artículo anterior.

CAPÍTULO II - FALSEDAD ANTE AUTORIDADES

Artículo 311. Quien declare ante autoridad en ejercicio de sus funciones o con motivo de ellas, y 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 312.- A quien pretenda inculpar o exculpar a alguien indebidamente en un procedimiento penal, ante el Ministerio Público o ante la autoridad judicial, y declare falsamente en calidad de testigo o como denunciante, además de la multa a que se refiere el primer párrafo del artículo 311, será sancionado con pena de tres a siete años de prisión si el delito materia de la averiguación previa, la investigación o del proceso no es grave. Si el delito es grave, se impondrá de cinco a diez años de prisión.

Artículo 313.- A quien 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.- A la persona 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.

6.6 Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal.

TITULO PRELIMINAR

Artículo 10.- 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.

CAPITULO III FORMALIDADES EN EL PROCEDIMIENTO

Artículo 12.- Las actuaciones del ramo penal se practicarán a toda hora y todos los días del año, sin necesidad de previa habilitación; se deberán escribir en cualquier medio apropiado, y se expresará en cada una de ellas el día, mes y año en que se practiquen. Las fechas y cantidades se escribirán precisamente con letra y además con cifra.

Artículo 13.- En ninguna actuación penal se emplearán abreviaturas ni raspaduras. Las palabras o frases que se hubieran puesto por equivocación, se testarán con una línea delgada, de manera que queden legibles, salvándose al final con toda precisión y antes de las firmas. En la misma forma se salvarán las palabras o frases omitidas por error que se hubieren entrerrenglonado. Toda actuación penal terminará con una línea tirada de la última palabra al fin del renglón; si éste estuviere todo escrito, la línea se trazará debajo de él antes de las firmas.

Artículo 14.- Todas las hojas del expediente deberán estar foliadas por el secretario, quien además deberá de poner el sello correspondiente en el fondo del cuaderno, de manera que abrace las dos caras.

Todas las hojas del expediente, deberán estar rubricadas en el centro por el secretario, y si cuando se examine a un testigo quisiere éste firmar cada una de las fojas en que conste su declaración, se le permitirá hacerlo.

Si antes de que se pongan las firmas ocurrieren algunas modificaciones o variaciones, se harán constar. Si ocurrieren después de haber sido puestas las firmas, se asentarán por el secretario y se firmarán por las personas que hayan intervenido en la diligencia.

CAPITULO IV DESPACHO DE LOS NEGOCIOS

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

Artículo 24.- Los peritos, intérpretes o personal especializado 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 o personal especializado que gocen sueldo del erario emitan un dictamen, sobre puntos decretados de oficio o a petición del Ministerio Público, no podrán cobrar honorarios.

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 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.

También se admitirán como prueba las declaraciones de los servidores públicos que en ejercicio de sus funciones y con autorización fundada y motivada del Procurador General de Justicia del Distrito Federal, hayan simulado conductas delictivas con el fin de aportar elementos de prueba en una averiguación previa.

CAPITULO VIII PERITOS

Artículo 162.- Cuando para el examen de alguna persona o de algún objeto se requieran conocimientos especiales, se procederá con intervención de peritos.

Si la Parte que promueve lo hiciera a través de defensor de oficio, y por alguna circunstancia no le fuera posible contar con un perito, o no tenga los medio económicos para cubrir los gastos que esto implique, el Juez, una vez comprobando esta 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 inculpado.

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 proporcionarán todos los datos que sean 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, a 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.- Cuando 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.

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; y reunirán las propias condiciones de éstos y estarán sujetos a iguales causas de impedimento.

Artículo 174.- El juez y las partes podrán hacer a los peritos todas las preguntas que consideren oportunas; les darán por escrito, 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.- Si el Ministerio Público o el juez juzgan conveniente, asistirán al 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 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.

7.- El proceso administrativo

7.1.-Fases del Juicio

1. Demanda.- Se origina porque una persona se siente lesionada en sus derechos. En ella el juez analiza si procede, y de ser así da vista al demandado. El demandado tiene un plazo de nueve días para contestar la demanda o hacer una reconvencción (contra demanda al actor). Si se realiza la reconvencción, el juez la analiza y da vista al actor para contestar.
2. Periodo de pruebas.- Ambas partes presentan sus pruebas, y éstas pueden ser de carácter documental, testimonial, instrumental, pericial o confesional.
3. Sentencia

7.2.-Encargados del juicio

El proceso del ejercicio jurisdiccional debe llevarse a cabo primeramente por el juez de primera instancia. En caso de no apelar a favor se apelará ante un juez de segunda estancia o magistrado; y si en determinado momento no se estuviera a favor se llevará ante el Tribunal Superior de Justicia por medio del amparo.

7.3.-Nombramiento de perito en un juicio.

Durante el proceso del juicio, si para la resolución, fuera necesario nombrar a un perito, el procedimiento que se llevará a cabo para la aceptación del cargo, será el siguiente:

1. Ir al archivo, en donde se podrá solicitar el expediente. Para ello habrá que llenar una papeleta con los datos del perito. Corresponden a la Secretaría A los expedientes con número non, y a la Secretaría B los expedientes con número par.
2. El expediente puede ser analizado, copiado, escaneado, o simplemente se puede consultar en el área de lectura. Nunca deberá salir.
3. Se acepta el cargo notificando al archivo. Posteriormente habrá que ir a la Secretaría de Acuerdo, en donde será llevado el expediente, ya sea por parte del perito o por parte del archivo. Se puede aceptar o no el cargo y para ello se cuenta con tres días a partir de realizó la notificación. En caso de no dar respuestas se procederá a realizar las sanciones correspondientes.

Si se acepta el caso, dependerá del año al que pertenezca el asunto para emitir el escrito de aceptación.

Si el asunto es de hasta 1997, es un asunto sin reforma, y para ello el procedimiento nos menciona que habrá de presentarse ante el secretario con el expediente, además de llevar su cédula profesional de arquitecto o ingeniero.

Si fuera posterior a 1997 se deberá presentar un escrito en donde se haga protesta del cargo aceptado. A continuación se presenta un ejemplo de ello:

Parte actora (nombre)

v.s.

Parte demandante (nombre)

Juicio Ordinario de lo Civil (Este dato viene en la notificación)

Expediente XXX/2014

Secretaría B

C. Juez Enésimo de lo Civil del Distrito Federal.

En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día 27 de marzo del dos mil quince presente en el local de este H. juzgado el C. Arquitecta Nuria Carolina Cabello San Miguel acepta el cargo de perito para el cual fue designado en auto de fecha del veinticuatro de marzo del dos mil quince y protesta su fiel y legal desempeño en los términos de la ley. En este acto se identifica con la cédula profesional cero cuatro seis ocho siete cinco expedida a su favor por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

Cabe mencionar que anexo a dicho escrito se deberá presentar una copia certificada de la cédula profesional. Posteriormente se firmará (se recomienda que la firma se emita hasta estar con el secretario).

Una vez aceptado el cargo se cuentan con diez días hábiles a partir de la fecha de aceptación para presentar el avalúo. Para presentarlo se debe acudir a la oficialía de partes, en donde se deberá sellar el original y una copia. El original se queda.

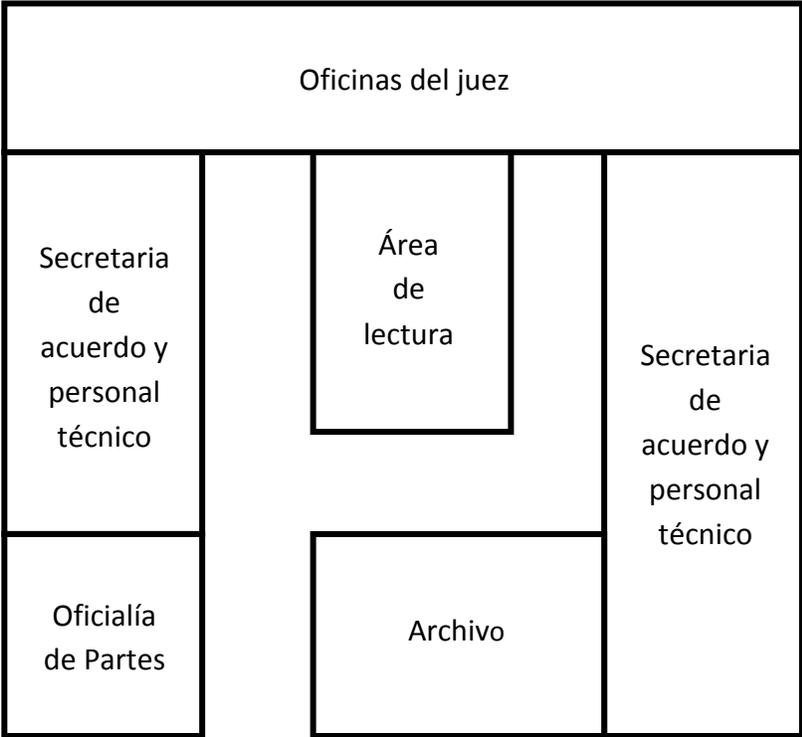
Posterior a la entrega del avalúo se puede o no realizar la ratificación. Si se ratifica nos regresan el original, y se lleva con el secretario en donde se pondrá la razón del avalúo.

Para ratificar el expediente antes de 1997 se emitirá un escrito como el que se presenta a continuación:

En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las diez horas en punto del día treinta de marzo del dos mil quince presente en el local de este H. juzgado el C. Arquitecta Nuria Carolina Cabello San Miguel quien se identifica con la copia certificada de la cédula profesional expedida su favor por la Secretaría de Educación Pública número cero cuatro seis ocho siete cinco ratifica en todas sus partes el presente dictamen y reconoce como suya la firma que lo calza por haberla puesto de su puño y letra.

Si la ratificación posterior de 1997 se realizará con un escrito de aceptación.

7.4.- Distribución general de un juzgado.



8.- Conceptos básicos

8.1.-Tipos de Jueces

- Juez de lo Civil.- Se encarga de todo tipo de contratos. También se encarga del juicio de prescripción positiva.
- Juez de lo Penal.- Pueden emitir sentencias que priven de la libertad.
El valuador puede ejercer su función en este tipo de juzgados cuando se han efectuado fraudes u otros delitos en donde se haya visto involucrado algún tipo de inmueble.
- Juez de lo familiar.- Se resuelven todo tipo de juicios que tengan que ver con el estado civil, sucesiones, herencias, etc., y es aquí en donde intervendrá el valuador.
- Juez de lo concursal.- Resuelve conflictos de quiebras; y para ello también interviene el valuador.
- Juez de inmatriculación judicial.- resuelven los conflictos que tengan que ver con bienes mostrencos (son aquellos bienes que carecen de dueño), con el reconocimiento del aspirante a dueño; y también con bienes nacionales.
- Jueces de Paz.- Son jueces de cuantía menor y ven todo tipo de asuntos, civiles, penales, etc., siempre y cuando el monto en disputa sea menor de \$300 000.
- Jurado Popular.- En este tipo de juzgados existe un juez y un jurado.

8.2.-Conceptos

- Presidentes de debates.- Son aquellos que se encargan de moderar los arbitrajes.
- Árbitros.- Se encargan de redimir las controversias, para ello se nombran tres árbitros de común acuerdo.
En caso de que hubiera prescripción se deberá realizar la notificación ante el ministerio público.
- Laudo.- Es la sentencia que emiten en los arbitrajes.
- Albacea.- Es la persona que queda como representante del difunto y se encarga de la adecuada distribución de los bienes de la herencia.
- Depositario.- Se encarga de las cosas o los inmuebles que se embargan.
- Tutores.- Son aquellas personas que se encargan de cuidar a los menores de edad.
- Curadores.- Cuidan o vigilan a los tutores.
- Corredor público.- Notario que da fe a los actos de comercio.
- Oficialía de partes.- Es a donde llegan los documentos.
- Secretaría de acuerdos.- Tiene fe pública adentro del juzgado (funciona como si fuera notario). Cada juez tiene dos secretarios de acuerdos.

9.- Formato del avalúo

Debido a que no existe un formato específico para los avalúos para litigios, o cuyo propósito es el judicial, se propone uno en el cual se describan y se precisen cada uno de los campos necesarios que permitan que el avalúo se sostenga por sí mismo; todo esto debido a que ocasiones durante la realización del mismo se presentan diversas dificultades como el no acceso al inmueble, la falta de documentación, información incompleta o no es tan específica, etc.

Además es importante mencionar que debido a la normatividad del mismo proceso no es necesario que el valuador se presente a exponer la prueba pericial, por lo que cualquier información que pudiera causar duda o controversia podrá ser aclarada o fundamentada mediante las notas necesarias, ya sea fuente de la información recabada o de lo que fuera necesario precisar; y de ser el caso también podrán declararse las suposiciones que se tengan y en que fueron basadas o como es que se llegó a ellas.

Es de vital importancia ser muy puntual con la información a mostrar ya que de ello dependerán las sanciones o la sentencia a dictaminar por parte del juez; además de que serán nuestra base para fundamentar el valor.

Folio	Número de control interno
Fecha del avalúo	Fecha de la visita

I.- ASPECTOS GENERALES

1.- ANTECEDENTES

Valuador	Nombre:	Deberá llenarse el nombre completo del valuado anteponiendo el título de su profesión.		
Solicitante del avalúo	Nombre:	Nombre completo de la persona que está solicitando el avalúo. De ser una persona moral se señalará el nombre del funcionario por conducto del cual se solicita el servicio.		
	Dirección:	Calle:	Nombre de la calle	
		Número:	Número exterior e interior del inmueble	
		Colonia:	Nombre de la colonia o del asentamie C.P.	Código Postal
		Delegación:	Delegacion o Municipio en el que se localiza	
		Entidad Federativa:	Entidad Federativa a la que pertenece	
Propietario del Inmueble	Nombre:	Nombre completo de la persona(s) a quién(es) está a nombre el bien inmueble		
	Dirección:	Calle:	Nombre de la calle	
		Número:	Número exterior e interior del inmueble	
		Colonia:	Nombre de la colonia o del asentamie C.P.	Código Postal
		Delegación:	Delegacion o Municipio en el que se localiza	
		Entidad Federativa:	Entidad Federativa a la que pertenece	
Propósito del avalúo	Para que se requiere el valúo, es decir, el uso que le vamos a dar.			
Objeto del avalúo	Tipo de valor a estimar.			

2.- INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Inmueble a valuar	Tipo de inmueble a valuar.			
Ubicación del inmueble	Calle:	Nombre de la calle en la que se ubica el inmueble.		
	Número exterior:	Número exterior e interior del inmueble.		
	Colonia:	Nombre de la colonia.		
	Localidad:	Localidad en la que se ubica.	C.P.	Código postal.
	Delegación:	Delegación o municipio al que pertenece.		
	Entidad Federativa:	Entidad Federativa en la que se ubica.		
	Vías de acceso e importancia de las mismas:	Debe asentarse el nombre de las vialidades próximas al inmueble, el orden que tienen, así como la orientación y el sentido del flujo o de acceso de las mismas.		
Regimen de propiedad	Se indica si es privada o pública. De ser privada se especificará si es individual o colectiva.			
N° de cuenta predial	Número de cuenta de la boleta predial.			
N° de cuenta del agua	Número de cuenta del servicio de agua potable.			

3.-DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Declaraciones	La identificación física coincide con lo señalado en la documentación.	Señalar verdadero o falso
	Las superficies físicas observadas coinciden con la documentación.	Señalar verdadero o falso
	Se verificó el estado de de la construcción y conservación del inmueble.	Señalar verdadero o falso
	El estado de ocupación del inmueble y su uso.	Señalar verdadero o falso
	La construcción del inmueble según el plan de Desarrollo urbano vigente (en su caso).	Señalar verdadero o falso
	Si el inmueble es considerado monumento histórico por el I.N.A.H.	Señalar verdadero o falso
Si es considerado patrimonio arquitectónico por el I.N.B.A.	Señalar verdadero o falso	

EL PRESENTE AVALÚO CONSTITUYE UNA ESTIMACIÓN DE VALOR PARA USO DEL PROPÓSITO EXPRESADO EN LA CARÁTULA DEL MISMO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.

Condiciones limitantes:

EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTAMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL O LA ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACIÓN, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO. INCLUSO CUANDO SE APRECIEN ALGUNAS CARACTERÍSTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALÍAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN NORMAL -SEGÚN LA VIDA ÚTIL CONSUMIDA- DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASÍ INDICARLO CUANDO SON DETECTADAS, ES OBLIGACIÓN DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALÚO SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGÚN EL PROPÓSITO DEL MISMO.

EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZA SIGUIENDO LOS CRITERIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGÚN EL ALCANCE DEL AVALÚO EN FUNCIÓN DEL PROPÓSITO DEL MISMO.

NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASÍ SE INDIQUE EN EL AVALÚO, CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERÍAS O ALMACENAMIENTOS DE MATERIALES PELIGROSOS QUE PUEDAN SER NOCIVOS PARA LA SALUD DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EN EL INMUEBLE O EL ESTADO DEL MISMO, EN EL BIEN O EN SUS CERCAÑAS.

LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASÍ COMO LOS NÚMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGÚN LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALÚO. POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGÚN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HÁBITOS DE MEDICIÓN EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO ÚNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CÁLCULO DEL AVALÚO.

LA EDAD DEL INMUEBLE SE CONSIDERA EN BASE A LA INFORMACIÓN DOCUMENTAL EXISTENTE (LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, BOLETA PREDIAL, ESCRITURAS U OTROS) Y EN SU CASO, SE ESTIMA EN BASE A LO APRECIADO FÍSICAMENTE.

PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE CONSIDERAN LOS SIGUIENTES ENFOQUES:

ENFOQUE FÍSICO. ESTE ENFOQUE SERÁ APLICABLE EN LA VALUACIÓN DE TODA CLASE DE EDIFICIOS HABITACIONALES Y ELEMENTOS PRIVATIVOS DE ÉSTOS, YA SEA EN PROYECTO, CONSTRUCCIÓN, REMODELACIÓN O TERMINADOS; O BIEN, TRATÁNDOSE DE ESTUDIOS DE VALOR QUE REFLEJEN VALORES CON HIPÓTESIS DE VIVIENDA TERMINADA.

ENFOQUE DE MERCADO. PARA LA UTILIZACIÓN DE ESTE ENFOQUE SE DEBERÁ DISPONER DE INFORMACIÓN SUFICIENTE DEL MERCADO LOCAL DE QUE SE TRATE; A EFECTO DE CONTAR CON AL MENOS SEIS TRANSACCIONES U OFERTAS DE INMUEBLES SIMILARES QUE REFLEJEN EN EL AVALÚO, ADECUADAMENTE, LA SITUACIÓN ACTUAL DE DICHO MERCADO. AL MISMO TIEMPO SE DEBERÁN IDENTIFICAR, EN SU CASO, PARÁMETROS NECESARIOS PARA REALIZAR UNA HOMOLOGACIÓN DE COMPARABLES

ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS. LA UTILIZACIÓN DE ESTE ENFOQUE REQUIERE QUE EXISTAN SUFICIENTES DATOS DE RENTAS SOBRE COMPARABLES QUE REFLEJEN ADECUADAMENTE LA SITUACIÓN ACTUAL DE ESE MERCADO. LA APLICACIÓN DE DICHO ENFOQUE NO SERÁ NECESARIA PARA LA VALUACIÓN DE VIVIENDAS DE CLASE MÍNIMA, ECONÓMICA, INTERÉS SOCIAL Y MEDIA.

PARA FINES ADMINISTRATIVOS EL PRESENTE AVALÚO TENDRÁ UNA VIGENCIA DE SEIS MESES, CONTADA A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN, SIEMPRE QUE NO CAMBIEN LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE O LAS CONDICIONES GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO.

Enfoques aplicables:

Enfoque de mercado:	Se debe indicar si se aplicará o no dicho enfoque.
Enfoque físico:	Se debe indicar si se aplicará o no dicho enfoque.
Enfoque de capitalización de rentas:	Se debe indicar si se aplicará o no dicho enfoque.

Advertencias:

Verdadero o falso	SE DISPUSO DE DOCUMENTACIÓN RELEVANTE.
Verdadero o falso	SE ENCUENTRAN OFERTAS DEL MERCADO EN LA ZONA SUFICIENTES PARA CONSIDERAR EL ENFOQUE
Verdadero o falso	EXISTE DUDA SOBRE EL USO DEL INMUEBLE O DE ALGUNA SECCIÓN DEL MISMO.
Verdadero o falso	EXISTEN OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS QUE AFECTAN LOS SERVICIOS EN LA COLONIA.

Otras: Asentar cualquier otro tipo de advertencia o declaracion que influyan en el proceso del avalúo, o inclusive que puedan ser aclaratorias para el mismo.

4.-ENTORNO

Calsificación de la zona:	Asentar el tipo de asentamiento urbano, así como el orden al que pertenece, esto respecto al nivel socioeconómico y la infraestructura de la zona.
Referencia a la proximidad urbana	Se deberá escribir que tan próximo se encuentra la localidad respecto al centro urbano de la Entidad Federativa.
Tipo de construcción predominante en la zona	Género de los edificios de la zona, así como el número de niveles en promedio y la calidad de los inmuebles.
Índice de saturación de la zona	Porcentaje que refleja el número de lotes ocupados respecto a los que se encuentran vacíos.
Densidad de población:	Expresa la cantidad de habitantes por hectárea de acuerdo al plan de desarrollo de uso de suelo.
Clase socioeconómica	Nivel socioeconómico al que pertenece la colonia.
Vías de acceso e importancia de las mismas	Se deberá describir las vialidades primarias y secundarias por las que se puede acceder al inmueble, su orientación, sentido, proximidad, número de carriles, así como una descripción breve y concisa de las mismas.

Infraestructura:

AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)	Presenta o no presentay si hay conexión al inmueble.	GAS NATURAL	Existe o no existe
RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES	Presenta o no presentay si hay conexión al inmueble.	GAS LP EN TANQUE ESTACIONARIO O BOTELLAS	Cuentan o no con ello.
RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE	Existe o no existe	RED TELEFÓNICA	Hay o no acometida y de que tipo.
RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA	Existe o no existe	SEÑALIZACIÓN DE VÍAS	Existe o no existe.
ELECTRIFICACIÓN	Presenta o no presentay si hay acometida y como es.	NOMENCLATURA DE CALLES	Existe o no existe.
ALUMBRADO PUBLICO	Existe o no existe y como es.	TRANSPORTE URBANO	A que distancia está.
VIALIDADES	Materiales y dimensiones.	TRANSPORTE SUBURBANO	A que distancia está.
BANQUETAS	Materiales y dimensiones.	VIGILANCIA MUNICIPAL	Presenta o no presenta.
GUARNICIONES	Materiales y dimensiones.	RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL	Presenta o no presenta y la frecuencia.

Equipamiento urbano:

SUPERMERCADOS	Distancia	LOCALES COMERCIALES	Distancia.	Nº LOCALES	Distancia.
PARQUES	Distancia	JARDINES	Distancia.	IGLESIA	Distancia.
CANCHAS DEPORTIVAS	Distancia	ESC. PRIMARIAS	Distancia.	MERCADO	Distancia.
CENTRO DEPORTIVO	Distancia	ESC. SECUNDARIAS	Distancia.	PLAZA PÚBLICA	Distancia.
SERV. SALUD 1er. NIVEL	Distancia	ESC. PREPARATORIAS	Distancia.	BANCOS	Distancia.
SERV. SALUD 2do. NIVEL	Distancia	UNIVERSIDADES	Distancia.	CENTRO COMUNITARIO	Distancia.
SERV. SALUD 3er. NIVEL	Distancia	OTRAS ESCUELAS	Distancia.	EST. TRANSPORTE	Distancia.

II.- CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1.- TERRENO



Croquis de macrolocalización

Croquis de microlocalización

Tramo de calle, calles transversales, limítrofes y orientación	Describir la ubicación del predio en a manzana, es decir, el número de frentes con los que cuenta.		
	Descripción de la calle en la que se ubica el inmueble, la orientación respecto a ésta, la ubicación del acceso principal en el caso de contar con más de un frente, sus entre calles y la calle posterior o la que cierra la manzana en la que se ubica.		
Configuración	Descripción de la forma o la poligonal del terreno.	Topografía	Si es plano o la topografía es ascendente o descendente.
Características panorámicas	Descripción de las ventajas y desventajas de la vista que se tiene desde la edificación a valorar.		
Uso de suelo	Se deberá especificar el uso urbano del predio, el número de niveles permitidos, el área libre y permeable, así como de donde proviene dicha normatividad.		
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	Expresa el porcentaje respecto a la totalidad del predio sobre el que se pueden desplantar construcciones.	Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	Expresa la intensidad de construcción permitida, es decir, el porcentaje de desplante por el número de niveles permitidos.
Densidad habitación	Expresa la cantidad de viviendas construidas por hectárea.		
Servidumbres y/o restricciones	Las servidumbres son aquellas que han sido grabadas en las escrituras; y se realizan entre partes privadas donde el predio sirviente cede al predio dominante. Las restricciones la impone el gobierno.		
Colindancias	Establecer de donde fueron tomadas, es decir, la fuente de procedencia. Las colindancias se deberán mencionar recorriendo la figura en un orden lógico, y se deberá acentar además su orientación en ocasiones su ángulo de referencia.		

Terreno	Superficie	m2	Fuente de procedencia
Norte:	Superficie y descripción de la colindancia.		
Sur:	Superficie y descripción de la colindancia.		
Oriente:	Superficie y descripción de la colindancia.		
Poniente:	Superficie y descripción de la colindancia.		

Construcción	Superficie	m2	Fuente de referencia.
Norte:	Superficie y descripción de la colindancia.		
Sur:	Superficie y descripción de la colindancia.		
Oriente:	Superficie y descripción de la colindancia.		
Poniente:	Superficie y descripción de la colindancia.		

2.-DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Tipo de inmueble	Género de edificio		
Uso actual	Uso actual del edificio: habitacional, comercial, oficinas, etc., y descripción concisa del terreno sobre el que se desplanta.		
Descripción del inmueble	Inicia con la descripción del terreno y prosigue con la información relativa de la construcción y su uso, para terminar con información detallada de los componentes del inmueble.		
Calidad del proyecto	Va de acuerdo al uso: obsoleto, adecuado a su época, deficiente, inadecuado, adecuado, funcional, bueno o excelente.		
Clase del inmueble	Clasificación según el nivel socioeconómico: interés social, baja, media baja, media, media alta, residencial, residencial plus.	Estado de conservación	Ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, recientemente remodelado y reconstruido.
Unidades rentables	Unidades rentables en el conjunto	Unidades susceptibles de rentarse	Unidades rentables dentro del inmueble valuado

TIPO DE CONST.	CLASIFICACIÓN	V. U. T. (AÑOS)	ESTADO CONSERV.	EDAD (AÑOS)	V. U. R. (AÑOS)	SUP. (M ²)	Fuente	No. NIVELES	% A. Obra	AÑO TERMINACIÓN	Estado Inmueble

3.-SUPERFICIES

Terreno	Superficie	m2	Sup. Casa habitación	Superficie	m2
Construcción	Superficie	m2	Sup. Locales comerciales	Superficie	m3
Sup. Vendible	Superficie	m2			
Sup accesoria	Superficie	m2			

4.-ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Estructura:		
Cimentación:	Zapatas corridas de concreto reforzado	
Entrepisos y Techos:	Losa maciza de concreto reforzado en claros cortos y medianos	
Muros:	Tabique rojo de barro recocido de 0.14 m de espesor, tabicón prensado, de cemento - arena	
Trabes y columnas:	Castillos, columnas, cadenas y dalas de concreto reforzado	
Escaleras:	No cuenta con escaleras	

Acabados:			
<i>Espacio</i>	<i>Pisos</i>	<i>Muros</i>	<i>Plafones</i>
Local del inmueble	Descripción breve del material de los pisos	Descripción breve del material de los muros.	Descripción breve del material de los plafones.

Fachada	Descripción de la fachada en cuanto forma, materials o acabados.
Instalación Sanitaria	Tipo de tubería, si está oculta o visible y material de la misma.
Instalación Eléctrica	Material de los ductos, así como calidad de contactos y luminarias.
Instalación Hidráulica	Tipo de tubería, si está oculta o visible y material de la misma. Y descripción breve de la calidad de los muebles.
Cancelería	Descripción breve de la cancelería.
Carpintería	Descripción breve de la herrería.
Herrería	Descripción breve de la carpintería.

Elementos adicionales

Descripción	Cantidad	Indiviso	Unidad	V. U. R. N	V. U. T.	Edad	V. U. R.	Año Term.	E.C.	A. Obra	Fuente

III.- ENFOQUE DE MERCADO

N° Caso	Calle	Colonia	Fuente de información	Telefono	Fecha	Clasificación	Valor de Oferta

Sup. Terr. M2	Sup. De construcción m2	Caract. De Ubicación	Edad	VUT	Conservación	Proyecto	Uso de suelo	Equipamiento

HOMOLOGACIÓN

Sup vendible m2	Valor unitario de venta \$/m2	Fzo	Fub	Fed	Fco	Fsu	Fequip	Fic	Fneg	Fre	Valor unitario homologado \$/m2
Valor unitario homologado promedio										#¡DIV/0!	

N°	Tipo	Valor unitario homologado promedio	Valor unitario homologado final	Superficie	Valor total
Valor final					\$0.00

Fzo	Zona	Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable; si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1.
Fub	Ubicación	Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable; si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1.
Fed	Edad	Este factor se aplica cuando existe una diferencia considerable de edad entre el sujeto y el comparable; cuando el sujeto tiene menos edad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1.
Fco	Conservación	Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable de conservación entre sujeto y el comparable; si el sujeto tiene un mejor estado de conservación, entonces el factor es mayor a 1.
Fsu	Superficie	Esta factor aplica cuando existe una diferencia de superficies entre el sujeto y el comparable; si el sujeto tiene una menor superficie que el comparable, entonces el factor es mayor a 1.
Fequip	Equipamiento	Esta factor aplica cuando existe una diferencia en los espacios habitables entre el sujeto y el comparable; si el sujeto tiene menor cantidad de espacios que el comparable, entonces el factor es mayor a 1.
Fneg	Negociación	Este factor aplica cuando el inmueble investigado es una oferta negociable. Si es una referencia de una venta real, el factor será 1.00. También considera otros factores que intervienen como el tiempo aproximado que lleva ofertándose, la cantidad de oferta y/o demanda en la zona, etc.
Fic	Coefficiente uso de suelo	Este factor aplica cuando existe una diferencia en la relación Const. - Terr. entre sujeto y comparable; si el sujeto tiene una mayor relación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1.
Fre	Resultante	Este factor resulta de multiplicar los 7 factores de homologación considerados para ajustes

Nota: La superficie cubierta o útil incluye volados ya que los inmuebles con los que se compara así lo hacen.

No.	Fracción	Superficie m2	Valor Unitario \$/m2	FZo	FUb	FFr	FFo	Fsu	Fre	Valor Unitario \$/m2	Valor de la Fracción	
Valor del terreno											\$0.00	
A) Terreno												
B) Construcciones												
CRITERIO DE CONSERVACIÓN DE HEIDECKE												
EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN				EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN				FORMULA		
0.000	INSERVIBLE				7.520	REPARACIONES SENCILLAS				$DEM = \left[1 - \left(\frac{EE}{VUT} \right)^* \left(\frac{EG}{10} \right) \right]$		
1.350	EN DESECHO (RUIOSO)				8.190	REGULAR						
2.480	DAÑOS GRAVES				9.191	BUENO						
4.740	REPARACIONES IMPORTANTES (MALO)				9.748	MUY BUENO						
6.680	REPARACIONES MEDIAS				10.000	NUEVO						
V. U. R. N.	Valor Unitario de Reposición Nuevo.				V. U. T.	Vida Útil Total en años.						
V. R. N.	Valor de Reposición Nuevo.				V. U. R.	Vida Útil Remanente en años						
V. N. R.	Valor Neto de Reposición.											
B.1) Construcciones Privativas												
Tipo	Superficie	Avance	V. U. R. N.	V. R. N.	Edad	E. Conserv.	V. U. T.	% DEM	F. Result.	V. U. R.	V. N. R.	
Valor de las construcciones privativas											\$0.00	
B.2) Construcciones Comunes (en caso de ser condominio)												
Tipo	Superficie	Avance	V. U. R. N.	V. R. N.	Edad	E. Conserv.	V. U. T.	% DEM	F. Result.	V. U. R.	V. N. R.	
Valor de las construcciones comunes												
Valor de las construcciones comunes aplicando su indiviso.												
C) Elementos adicionales												
C.1) Elementos adicionales privativos												
Descripción	Cantidad	Avance	V.U.R.N (\$/unidad)	V. R. N.	Edad	E. Conserv.	V. U. T.	% DEM	F. Result.	V. U. R.	V. N. R.	
Valor de los elementos adicionales privativos											\$0.00	
C.1) Elementos adicionales comunes												
Descripción	Cantidad	Avance	V.U.R.N (\$/unidad)	V. R. N.	Edad	E. Conserv.	V. U. T.	% DEM	F. Result.	V. U. R.	V. N. R.	
Valor de los elementos adicionales comunes												
Valor de los elementos adicionales comunes aplicando su indiviso												
RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO Ó DIRECTO):											\$0.00	

VI.- CONCLUSIONES

1.-RESUMEN DE VALORES

Valor comparativo de mercado	\$0.00
Valor físico o directo	\$0.00
Valor por capitalización de rentas	No aplica
Valor Residual	No aplica

2.-CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

1. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
2. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
3. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en la propiedad valuada.
4. Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
5. Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad
6. El valor comercial se concluye a su valor de mercado, ya que es el que mejor representa la cantidad que un comprador bien informado estaría dispuesto a pagar a un vendedor igualmente bien informado en un mercado libre de presiones. .

3.-CONCLUSIÓN

Valor concluido
Importe con letra

Valor concluido en número redondeado a miles
Valor concluido en letra.

Nombre y firma del arquitecto valuador.

10.- Conclusiones

Al concluir este trabajo podemos decir que se ha podido analizar el procedimiento jurídico y técnico que se presenta durante el desempeño del servicio profesional en materia de valuación inmobiliaria, específicamente en el área de la administración de justicia de nuestra entidad Federativa.

Cabe mencionar que se ha logrado dar un recorrido, tanto a los estudiantes como a los profesionistas de la materia, de los principios básicos de la valuación tanto en materia normativa como en la exposición de metodologías, procedimientos técnicos, y otros ámbitos que les permitan a los profesionales otorgar un servicio profesional de excelencia dentro de su papel como auxiliares de la administración de justicia.

Ha sido importante dar a conocer la interrelación que debe existir entre los órganos jurisdiccionales y sus auxiliares en la administración de justicia para poder lograr un mejor desempeño en el desarrollo de nuestro trabajo a través de una creciente responsabilidad en los ámbitos de la ética profesional, el responsable y adecuado criterio, y el respaldo confiable en los dictámenes emitidos por el valuador.

También se ha dado a conocer a los profesionales del gremio una disciplina que no ha podido ser difundida lo suficientemente, pero que además es una rama de la valuación que puede otorgar al valuador una oportunidad de trabajo para quien se prepare de manera adecuada dentro de los ámbitos técnico y jurídico.

Por último, y debido a que el avalúo será la prueba pericial que le permita al juez emitir una sentencia, es de vital importancia que el procedimiento para llegar al valor emitido esté bien fundamentado y sea lo suficientemente claro y conciso para ser entendido por cualquier persona que se encuentre involucrada en el caso, es decir, desde el juez hasta el demandado o el demandante. Ningún campo de la información deberá de carecer de fundamentos que lo sustenten; y que en conjunto con todos los demás demeriten el trabajo realizado y por lo tanto la conclusión del mismo, el valor.

11.-Bibliografía

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada DOF 07-07-2014.
- Código Civil Federal Nuevo Código publicado en el Diario Oficial de la Federación en cuatro partes los días 26 de mayo, 14 de julio, 3 y 31 de agosto de 1928. Últimas reformas publicadas DOF 24-12-2013.
- LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL. ORDENAMIENTO VIGENTE, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996 y en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1996.
- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo de 1928 Última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 14 de julio de 2014.
- CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de julio de 2002. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 18 de diciembre de 2014.
- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS PENALES PARA EL DISTRITO FEDERAL. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de agosto de 1931. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de enero de 2014.