

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
**PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIÓN EN ARQUITECTURA**  
**ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

**EL AVALÚO JUDICIAL. EL CASO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE  
LA CIUDAD DE MÉXICO.**

TESINA QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA  
PRESENTA

ARQ. LEONEL ARTURO PANIAGUA ROLDÁN **7118931-2**

DIRECTOR:

ING. E.V.I. MANUEL GARCÍA CORDOVA

SINODALES

ARQ. E.V.I. BERTHA LORENA MERCADO ACEVO

ARQ. ALFONSO PENELA QUINTANILLA

ING. JORGE ANTONIO PULIDO ALABARDA

LIC. EVARISTO ARNULFO ROMERO SALGADO

**CIUDAD DE MÉXICO. OTOÑO, 2020**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
**PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIÓN EN ARQUITECTURA**  
**ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

**AGOSTO SEPTIEMBRE 2020.**

**EL AVALÚO JUDICIAL. EL CASO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE  
LA CIUDAD DE MÉXICO.**

TESINA QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA  
PRESENTA

**ARQ. LEONEL ARTURO PANIAGUA ROLDÁN 7118931-2**

DIRECTOR:

ING. E.V.I. MANUEL GARCÍA CORDOVA

SINODALES

ARQ. E.V.I. BERTHA LORENA MERCADO ACEVO

ARQ. ALFONSO PENELA QUINTANILLA

ING. JORGE ANTONIO PULIDO ALABARDA

LIC. EVARISTO ARNULFO ROMERO SALGADO

La desvalorización del mundo humano crece en razón directa de la valorización del mundo de las cosas.

Karl Marx. Filósofo alemán (1818-1883)

## RECONOCIMIENTOS

A mi bella Chinita, mi amada compañera,  
A mi querido Leonel, mi hermoso hijo,  
A Romina y Ámbar, que le dan mas luz a mis ojos,  
A Anaité, Juan Pa y los cuatro bellos, Emiliano, Lía, Ariel Kin y Sabina que vienen con ellos,  
A mis queridos padres, el Pato y la Negrita, en su ausencia,  
A mis hermanas, Carolia, Martha, Emma y Emelina (QEPD),  
A Asho y Cari.

A la UNAM, quien me ha brindado conocimiento, belleza, diversión, cultura y un formidable equipo de futbol

A mi Facultad de Arquitectura, que me permitió formarme en su Autogobierno, enorme y transformador

A todo el equipo de profesores y personal administrativo y de intendencia de este Centro de Estudios de Posgrado.

Tabla de contenido

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>6</b>
Objetivo General.....	6
Objetivos Particulares.....	6
Justificación.....	7
Introducción y alcances del trabajo.....	7
<b>CAPITULO 1. DELIMITACIÓN Y PLANTEAMIENTO DEL TEMA .....</b>	<b>11</b>
1.1.    Antecedentes Históricos .....	11
1.2.    Enseñanza de la Valuación Profesional en México.. .....	13
<b>CAPÍTULO 2. CONFORMACIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO.....</b>	<b>14</b>
2.1. LISTADO DE AUXILIARES EN LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA.....	17
<b>CAPITULO 3. TIPOS DE JUICIO EN LOS QUE SE REQUIERE DE LA PARTICIPACIÓN DE VALUADORES DE BIENES INMUEBLES. ....</b>	<b>19</b>
3.1. Juicio Especial Hipotecario.....	25
3.2. Juicio Ordinario Civil.....	31
3.3. Juicio Ejecutivo Mercantil.....	32
3.4. Aceptación del Cargo.....	32
3.5. REPORTE DE AVALÚO INMOBILIARIO (CONTENIDO MÍNIMO) Acorde a SHF.....	36
<b>CAPITULO 4. CONCLUSIÓN .....</b>	<b>44</b>
<b>ENCUESTA .....</b>	<b>45</b>
<b>CAPÍTULO 5. GLOSARIO.....</b>	<b>55</b>
<b>CAPÍTULO 6. ANEXOS.....</b>	<b>59</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>60</b>

## INTRODUCCIÓN

---

### Objetivo General.

---

La intención básica del trabajo aquí presentado es definir las características generales del avalúo con fines judiciales que lo coloquen en un ámbito distinto del avalúo con fines comerciales, fines fiscales, fines contables, fines crediticios o fines informativos

### Objetivos Particulares.

---

\*El propósito principal de este trabajo es el de convertirse en auxiliar para aquellos valuadores inmobiliarios que pretendan acceder a la lista de peritos del propio Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México o aquellos que participen en estos juicios sin ser parte del listado.

\*Describir la normatividad vigente marcada por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), el Código Civil Federal (CC) que es aplicable en la Ciudad de México, el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México (CPCCDMX), el Código de Comercio (CCo), la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México (LOTSJCDMX). Esto se hará de manera enunciativa sin ser exhaustiva por mi condición de lego en materia legal.

\*Se describirán también las bases normativas propias de la valuación que influyan directamente sobre el avalúo judicial.

\*Se mostrará cual es la metodología de la actuación del perito, desde la designación del perito en su cargo, pasando por la aceptación del mismo, su cumplimiento y los procesos intermedios para la adquisición de información necesaria para el desahogo de la prueba pericial.

\*Se mostrará cuales son las presiones a las que se puede encontrar sometido el perito a partir de los intereses que sobre el avalúo muestren las partes del juicio.

\*Se describirán los diversos tipos de juicio en los que esta prueba pericial es requerida. Así como la estructura general del Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México y el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México. En los ANEXOS, podrá apreciarse el Organigrama del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.

### Justificación.

Existe poca literatura en general respecto de este tema por ser de una índole muy específica, es por ello que mi interés principal es generar una serie de reflexiones sobre ello. Específicamente me interesa explorar un punto que considero claramente diferenciador; en el caso de los avalúos para generación de crédito o traslado de dominio, se construye Patrimonio con esos bienes adquiridos, en el caso de los avalúos que se presentan ante el Tribunal, se trata, en muchas ocasiones de pérdida de Patrimonio (Juicios Especiales Hipotecarios o Ejecutivos Mercantiles) o de distribución del mismo (Testamentarios, Divorcios, Dación en Pago). Se abundará sobre ello y evidentemente sobre la Propiedad como concepto.

Es también un llamado a las autoridades judiciales, así como a los socios de las diversas Sociedades o Colegios de Valuadores en México sobre la discriminación que implica el contenido del Artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, en adelante CPCDDMX al otorgar exclusivamente a Corredores Públicos e Instituciones bancarias el carácter de Perito Valuador de Bienes Inmuebles, lo cuál es claramente discriminatorio hacia los Peritos Valuadores registrados como Auxiliares en la Impartición de Justicia, siendo que acorde a las leyes de profesion, son los Colegios de Profesionistas los encargados de reconocer la pericia de los diversos profesionales.

### Introducción y alcances del trabajo..

Se analizará exclusivamente, lo relativo a juicios radicados en juzgados de primera instancia en la Ciudad de México, haciendo de lado los juicios que se llevan a cabo en los juzgados federales o de Distrito, por contener una normatividad diversa aún cuando se tratará de establecer cuales son esas características diferenciadoras.

El trabajo no abarcará, por el momento lo que las reformas judiciales recientes han generado en la forma de Juicios Orales, ya que estos presentan una serie de mecánicas diversas y metodología específica de la que no se hará alusión analítica, aunque de entrada, para la calificación de la Cuantía para que un juez sea competente o no de algún asunto litigioso, se requiere de una prueba del valor del “negocio”, en este caso, del inmueble materia de la litis y de esto depende que el Valor del inmueble entre en un supuesto específico que se detalla a continuación:

Los Juzgados de lo Civil de Proceso Escrito conocen de: (i) los juicios ejecutivos mercantiles en que Los artículos 59, 104 y 105 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México contienen las disposiciones que determinan la competencia de los órganos jurisdiccionales de dicha entidad federativa, Juzgados de lo Civil de Proceso Escrito, de lo Civil de Proceso Oral y de lo Civil de Cuantía Menor, para conocer de asuntos de naturaleza civil y mercantil. Sobre ese particular, en la sesión ordinaria celebrada el 18 de febrero de 2020, el Pleno del Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México emitió el Acuerdo 40-09/2020, en el que se precisa que a partir del 26 de enero de 2020, la competencia por cuantía en controversias mercantiles, se deberá regir de conformidad con lo siguiente:

la suerte principal demandada sea superior a la cantidad de \$4'000,000.00 (Cuatro millones de pesos 00/100 M.N.), sin considerar intereses y demás accesorios reclamados a la fecha de presentación de la demanda, y (ii) los negocios de jurisdicción concurrente que no sea posible cuantificar económicamente al momento de presentarse la demanda ni con posterioridad, cuya competencia no se encuentre asignada expresamente a los Juzgados de lo Civil de Proceso Oral.

Los jueces de lo Civil de Proceso Oral conocen de: (i) los juicios ejecutivos mercantiles cuyo monto reclamado sea inferior a la cantidad de \$4'000,000.00 (Cuatro millones de pesos 00/100M.N), e igual o superior a la cantidad de \$682,546.89 (Seiscientos ochenta y dos mil quinientos cuarenta y seis pesos 89/100 M.N.), sin tomar en cuenta los accesorios demandados a la fecha de presentación de la demanda, y (ii) los negocios de jurisdicción concurrente que deban tramitarse en la vía oral mercantil, sin límite de cuantía.

Los Juzgados de lo Civil de Cuantía Menor conocen de los juicios ejecutivos mercantiles en que la suerte principal demandada sea inferior a la suma de \$682,546.89 (Seiscientos ochenta y dos mil quinientos cuarenta y seis pesos 89/100 M.N.), referida en los artículos 1339 y 1340 del Código de Comercio, misma que fue actualizada de conformidad con el Acuerdo de la Secretaría de Economía publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 30 de diciembre de 2019, y el Acuerdo 36-47/2019 del Consejo de la Judicatura del Poder Judicial de la Ciudad de México, sin tomar en cuenta los accesorios reclamados a la fecha de presentación de la demanda.

De esta manera, el Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México aclaró cuál es la competencia de los órganos judiciales tratándose de asuntos de naturaleza mercantil, en función de su cuantía. Es importante aclarar que estos montos se modifican cada año, por lo que no son fijos.

En cuanto al marco temporal, se abarcará lo que representa el estado actual de las reformas y los estadios previos a ellas, ya que aún conviven, debido a que existen juicios que por diversas razones no han concluido y a los que les corresponde normatividad anterior a la que hoy rige su desarrollo.

Se analizarán los requisitos que el Consejo de la Judicatura impone a los aspirantes a fungir como “Auxiliares en la Impartición de Justicia” para el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.

Se analizará la vigencia que los avalúos tienen para ser válidos como prueba en los diversos juicios, así como la manera en que se deben actualizar para volver a tener valor probatorio.

Se describirá de qué manera un juez puede interpretar el contenido de los dictámenes y cuantos peritos pueden llegar a participar en un mismo juicio valuando el mismo inmueble.

Se describirá de manera superficial el “mercado Secundario de Bienes Inmuebles” que genera la entrada de los inmuebles al proceso de embargo y posterior remate judicial.

En cuanto a la normatividad específica que rige a los avalúos judiciales, al no existir una normatividad expresa que los contenga, se adjudicará por asimilación a la normatividad impuesta por la Tesorería de la Ciudad de México a través del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de manera parcial, así como algunos contenidos de las Reglas de Carácter General emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), de INDAABIN (Instituto Nacional de Avalúos y Administración de Bienes Nacionales), del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM), así como a las circulares de CNBV (Comisión nacional Bancaria y de Valores), no se acude a instancias reguladoras internacionales.

En el medio de la valuación en la Ciudad de México, y el país en general, conviven diferentes conceptos relativos a la definición de quien puede o no tener el carácter de Valuador Profesional, así como condicionantes de diversas instituciones o asociaciones que otorgan dicho carácter a quien ejerce tal profesión.

Existe en medio de esto una característica que no todos los profesionales tienen, y es que el trabajo del Valuador, en la mayoría de los casos, debe ser “certificado” o revisado por otras personas o entidades para ser válido, restándole de esta manera al perito cierta independencia en la aplicación de algunos criterios que podrían llegar a ser válidos e importantes en la investigación del valor de un inmueble específico, en el caso de los avalúos para efectos fiscales en la CDMX, el perito debe pertenecer al Padrón que la propia Tesorería conforma a partir de criterios propios de selección y en respeto a un Manual formulado por la misma entidad; asimismo, para los avalúos que originan un crédito a la vivienda, las normas que los rigen se conforman por dos entes, por un lado, se debe cumplir la normatividad de la Tesorería y al mismo tiempo, la normatividad de la SHF, generando un doble documento que será necesario para establecer los montos de la garantía (SHF), así como los impuestos a pagar (Treasurería) por el adquirente y en su caso el vendedor, no son pocos los casos en que ambas características entran en contradicción por su propia manera de aplicar criterios.

En los avalúos que se rinden ante el TSJCDMX no hay una normatividad que rija sobre el contenido o la forma ni sobre la metodología aplicable, sencillamente, se espera que el propio valuador sea quien revise su propio trabajo, tan así es, que aún se usa, al final de los documentos que exhiben algunos peritos, que el trabajo se rinde “acorde a su leal saber y entender”. Cuando me inicié en esta labor, en 1988, la elección de los pertenecientes a listado, se hacía a través de la recomendación de Magistrados del propio tribunal y me tocó convivir con abogados, y contadores que ejercían como peritos valuadores, emitiendo un “avalúo” consistente en una página en la que se describía la ubicación e identidad del inmueble y el valor resultante a una fecha determinada. En muchísimos casos, no se hacía referencia ni a las superficies de suelo o construcción, edad, calidad de la construcción o característica alguna.

También es importante analizar el porqué de que un Corredor Público sea reconocido de manera directa como Perito en Valuación sin tener los estudios específicos que justifiquen tal hecho, haciendo que entre en contradicción el hecho de que el Tribunal conforme su propia lista de expertos y algunos puntos de la normatividad hacen a un lado a esos expertos.

Se analizará exclusivamente, lo relativo a juicios en juzgados de primera instancia en la Ciudad de México, haciendo de lado los juicios que se llevan a cabo en los juzgados federales o de Distrito, por contener una normatividad diversa aún cuando se tratará de establecer cuales son esas características diferenciadoras.

El trabajo no abarcará, por el momento lo que las reformas judiciales recientes han generado en la forma de Juicios Orales, ya que estos presentan una serie de mecánicas diversas y metodología específica de la que no se hará alusión analítica.

Se analizarán los requisitos que el Consejo de la Judicatura impone a los aspirantes a fungir como “Auxiliares en la Impartición de Justicia” para el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.

Se analizará la vigencia que los avalúos tienen para ser válidos como prueba en los diversos juicios, así como la manera en que se deben actualizar para volver a tener valor probatorio.

Se describirá de qué manera un juez puede interpretar el contenido de los dictámenes y cuantos peritos pueden llegar a participar en un mismo juicio valuando el mismo inmueble.

Se describirá de manera superficial el “mercado Secundario de Bienes Inmuebles” que genera la entrada de los inmuebles al proceso de embargo y posterior remate judicial.

En cuanto a la normatividad específica que rige a los avalúos judiciales, al no existir una normatividad expresa que los contenga, se adjudicará por asimilación a la normatividad impuesta por la Tesorería de la Ciudad de México a través del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de manera parcial, así como algunos contenidos de las Reglas de Carácter General emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), de INDAABIN, del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM), así como a las circulares de CNBV, no se acude a instancias reguladoras internacionales.

## CAPITULO 1. DELIMITACIÓN Y PLANTEAMIENTO DEL TEMA

---

### 1.1. Antecedentes Históricos

---

La Valuación como profesión tiene corta historia en México a partir de la Epoca Colonial aportando, básicamente, elementos para el propósito del cobro de contribuciones al erario público; a fines del Siglo XIX, se conforma el primer registro catastral en México, generando las primeras normas oficiales para emitir valores tendientes al pago del impuesto predial, este hito, se presenta exclusivamente para el Distrito Federal.

Es el estado, el primer ente que otorga créditos “hipotecarios”, basandose estos prestamos en la garantía inmobiliaria otorgada, para lo cual, debía ser elaborado un avalúo el cual era practicado generalmente por Ingenieros o Arquitectos quienes solo debían mostrar experiencia en el ramo, sin la necesidad de demostrar formación académica especifica en Valuación Inmobiliaria.

Posterior a esto, son las instituciones bancarias quienes toman el liderazgo en el otorgamiento de créditos y consecuentemente en la emisión de avalúos. Estas instituciones conforman a la larga lo que fue la Comisión Nacional Bancaria, que emitía Circulares referentes al contenido y que servían como guía para la presentación de los informes surgidos de la investigación de valor.

En 1952 esta comisión designa una representación mexicana a la Convención Panamericana de Valuación desarrollado en Santiago de Chile, donde se plantea por primera vez, la necesidad de la Enseñanza Universitaria de la Valuación. La siguiente Convención fue en Sao Paulo, Brasil; posteriormente, en la siguiente Convención desarrollada en Chicago, EUA, se decide que se forma la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación y se consigue que México sea sede por primera vez de dicho evento en su Quinta versión. Previamente al desarrollo de este evento, se conforma el Instituto Mexicano de Valuación, posteriormente conformado por “secciones” en diversos estados de la República.<sup>1</sup>

Posteriormente surge la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales CABIN, quien tiene la responsabilidad oficial de marcar las pautas generales para la emisión de avalúos, teniendo la característica de valuarse exclusivamente bienes donde interviene algún ente gubernamental de índole federal como parte en una operación de compraventa, arrendamiento o expropiación de algún inmueble necesario para las funciones de alguna entidad estatal o pare estatal. Mientras estuvo al frente de la CABIN, el Ing. Eduardo Ramírez Favela, en conjunto con el equipo de la institución, dan un gran impulso técnico a la reglamentación de avalúos, trascendiendo su normatividad a otras entidades donde se aplican dichas normas aún cuando no sea de manera obligatoria. Al paso del tiempo, esta Comisión se convierte en Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales INDAABIN, denominación que conserva hasta nuestros días.

Mas adelante, surge la SHF, Sociedad Hipotecaria Federal, encargada de normar la emisión de avalúos cuyo fin fuese el de otorgamiento de un crédito hipotecario para la adquisición de un bien inmueble por un particular y determinar, a partir de ello los montos de crédito a otorgar por las instituciones crediticias, paralelamente, se genera un segundo documento, avalado por la Tesorería (caso CDMX) de la Ciudad de México, el cual sirve de base para la determinación de impuestos a pagar por el contribuyente e incluso los honorarios notariales generados por la emisión de las escrituras públicas surgidas de dicha operación.

En 1984, se forma la Sociedad de Arquitectos Valuadores, A.C., al interior del Colegio de Arquitectos Mexicanos, como respuesta a un trabajo colectivo dirigido por el Arq. Ramón Gurrola Jordán en continuo trabajo con un buen grupo de colegas. Esta asociación tiene sede en la Ciudad de México, pero tiene delegaciones en varios estado de la República.

---

<sup>1</sup> TORRES Coto M., Julio E. “Ya todo está dicho” Un paseo por la Historia de la Valuación en México. Ponencia presentada en el I Congreso nacional de Valuación. Irapuato, Gto. Noviembre de 2014.

En 1992, se conforma la Sociedad de Ingenieros Civiles Valuadores también con sede en la Ciudad de México. Paralelamente a estos eventos, se conforman Colegios de Valuadores en diversos estado de la República.

En 1968, logra conformarse después de muchas dificultades por falta de acuerdo entre las diversas representaciones de la entidades federativas, que logra conformarse la Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación , A.C. ANIMVAC.

Muchas de estas organizaciones se integran a la Federación de Colegios de Valuacion, FECOVAL.

## 1.2. Enseñanza de la Valuación Profesional en México..

---

Me inicié en el ámbito de la Valuación absolutamente desarmado, teniendo como antecedentes solo los avalúos que elaboraba un colega, quien me invitó a formar parte del listado de Peritos del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal por ahí de 1988, en ese momento, como antecedentes solo encontré que en algunos talleres de la entonces Escuela Nacional de Arquitectura se había impartido la materia de Valuación Inmobiliaria, pero existía muy poca información a la cual acudir en el ámbito académico, poco a poco, fui descubriendo que existían las Circulares de la CNBV. Algún documento del Banco Nacional de Obras Públicas y algunos artículos sueltos por ahí; por esa época, privaba la metodología del Valor Físico y se despreciaba profundamente el Valor de Mercado ya que se arguía que el valor, era el Valor, independientemente de su uso, posteriormente, se fue aceptando el Enfoque de Ingresos y mucho después, el Valor por Comparación de Mercado. Ya existía en ese momento, fundada en 1987, la Especialidad en Valuación Inmobiliaria con sede en la Facultad de Arquitectura de la UNAM, sin embargo, tenía poca difusión su existencia.

Cualquier valuador de los que fui conociendo en el camino, me hacía ver el proceso del avalúo como una caja negra en la que se vertía información y como conejo de la chistera, saltaba un VALOR, no le encontraba ni pies ni cabeza a la metodología y menos aún en los llamados avalúos bancarios que no exhibían la evidencia de los hallazgos que conformaban el Informe de Avalúo.

Es por ello, que me parece sumamente importante que la Valuación Inmobiliaria tenga hoy ejes claros en su enseñanza. Me permito hacer un breve paseo por algunos momentos que ésta ha tenido en México

Las primeras instituciones en conformar oficialmente esta Especialidad y configurar los cursos respectivos, fueron la Universidad Nacional Autónoma de México en 1987, la Universidad del Valle de Atemajac y el de la Facultad de Economía de la Universidad Autónoma de Baja California. Bajo el techo de la Facultad de Arquitectura, en su Centro de Investigación y Estudios de Posgrado, hoy, Programa Único de Especialización en Arquitectura, se ha desarrollado la Especialidad en Valuación Inmobiliaria, con la calidad que caracteriza a nuestra Máxima Casa de Estudios y con un cuerpo docente vigente y que se ha ido renovando y actualizando el Pensum de la Especialidad.

A partir de una reunión nacional organizada por la ANIMVAC, A.C., en Aguascalientes en 1989, se da inicio a la configuración de un primer Pensum para el Programa de Posgrado de Especialidad en Valuación Inmobiliaria, originalmente integrada por 10 materias, siendo este un importante paso hacia la profesionalización de la disciplina, aún cuando dicha Asociación, no promovió su reconocimiento oficial como institución educativa por lo que aún cursando toda la especialización, no se tenía el Reconocimiento de Validez Oficial de Estudios. Es así, que se consigue un convenio con diversas instituciones educativas para que quienes cursasen dicho programa obtuviesen la respectiva Cédula Profesional otorgable por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

Después de esto, diversas instituciones educativas adoptan maestrías o Especialidad en Valuación Inmobiliaria, lo mismo hace la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, CMIC, bajo el cobijo del Instituto Tecnológico de la Construcción, ITC, creando una maestría con diversas Especialidades.

## CAPÍTULO 2. CONFORMACIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

---

Por decreto aprobado el 18 de noviembre de 1824, se creó el Distrito Federal y se constituyó la Ciudad de México, aunque ya de facto lo era desde la Independencia e incluso desde la Colonia. Los juzgados que atendían sus asuntos eran los existentes antes del decreto cuando la ciudad formaba parte del Estado de México, excepto dos Salas de la Suprema Corte de Justicia.

Es hasta 1836, bajo el mandato centralista de López de Santa Ana, que la Ciudad de México pasa a ser la capital del Departamento de México, antes Estado y se crearon diez juzgados de primera instancia y un Tribunal Superior de Justicia ubicado en Toluca.

En 1846, nuevamente como Federación, se mantienen los juzgados de primera instancia, salvo un periodo entre 1848 y 1849, en que la sede del poder federal se establece provisionalmente en Queretaro ante el avance de las tropas norteamericanas hacia la capital. En 1853, vuelve López de Santa Ana e instituye nuevamente al Tribunal Superior de Justicia del Estado con sede en Toluca y jurisdicción sobre los departamentos de México, Guerrero y el territorio de Tlaxcala. Para 1955, con Juan Álvarez como presidente interino y Juárez como ministro de justicia, restaurado el federalismo nuevamente, se publicó la Ley sobre Administración de Justicia y Organización de los Tribunales de la Nación, del Distrito y Territorios, que por vez primera dio a la Ciudad de México una administración de justicia propia, al crear un Tribunal Superior que contaba con tres salas. La citada Ley, además de suprimir la competencia que ejercían los tribunales eclesiásticos en el país, se vino a sumar a otras medidas tomadas por el gobierno contrarias a la iglesia lo que dio lugar a un levantamiento civil. No obstante el Constituyente de 1856 ratificó estas medidas y la Ciudad de México siguió contando con un Tribunal Superior. Posteriormente, bajo el Imperio de Maximiliano, se impone el Tribunal Superior del Imperio, dando pie a la formación del Tribunal Supremo de la Ciudad de México.

Derrotado por Juárez el régimen imperial, se implanta el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, ya con sede en la Ciudad de México y en noviembre de 1868, se expide el primer reglamento del propio tribunal.

Después del periodo de inestabilidad alrededor de la Revolución, en 1917 se le otorga rango constitucional a la impartición de justicia y se le otorga al Congreso de la Unión la facultad de nombrar magistrados y jueces de primera instancia, los cuales gozaban de inamovilidad o no, dependiendo del presidente de la República en turno y no es hasta 1996 en que se reforma el Artículo 122 de la Carta Magna que se establece la permanencia en el cargo de jueces y magistrados, una vez ratificados en el cargo.

En 1964, es inaugurado el Palacio de Justicia en la Av. Niños Héroes, en la hoy llamada Ciudad Judicial.

En los años 70's los juzgados penales, sustituyen a las cortes penales, se crean los juzgados familiares y mixtos de Paz.

En la década de los 80's, se establece el Centro de Estudios Judiciales, hoy Instituto de Estudios Judiciales, a cargo de la carrera judicial y la impartición de programas y cursos de especialización y capacitación, a través de convenios con instituciones de educación superior como la UNAM, el INAP (Instituto Nacional de Administración Pública) y la Universidad de Barcelona.

En 1987, a partir de una reforma constitucional, se faculta a la Asamblea de Representantes de la Ciudad de México para aprobar el nombramiento de magistrados.

A principios de los 90's, se inauguran los edificios de juzgados penales en los reclusorios sur y oriente; paralelamente se ponen en marcha los centros de desarrollo infantil (CEDI's) y los juzgados de inmatriculación judicial.

En enero de 1995, se instala el Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México, el cual se encuentra compuesto por:

- 1.-Presidente del Tribunal Superior de Justicia,
- 2.-Un magistrado,
- 3.-Dos jueces, elegidos por mayoría por el Pleno de Magistrados,
- 4.-Dos consejeros designados por la Asamblea Legislativa de la CDMX,
- 5.-Un consejero electo por el Jefe de Gobierno de la CDMX.

En 1996, se publica la Ley Orgánica del TSJCDMX y se crean 32 juzgados de Paz.

En septiembre de 2000, se establece el Centro de Convivencia Familiar Supervisada, que apoya el acercamiento de los padres a sus hijos provocados por la separación en los procesos de divorcio.

En 2003 se crea una institución pionera en el país, el Centro de Justicia Alternativa, en el cual se ventilan asuntos en la vía contenciosa, evitando que sean dirimidos en procesos judiciales. El éxito de esta instancia provoca la construcción de un edificio frente al edificio central donde se ubican los espacios destinados al actuar de los mediadores especializados por materia, resolviendo las controversias antes de acudir a la jurisdicción correspondiente.

En 2005, se inaugura en Plaza Juárez un edificio que alberga los juzgados y salas familiares, al Consejo de la Judicatura y un Centro de Desarrollo Infantil.

En 2008, inician funciones dos salas y quince juzgados en materia de justicia para adolescentes, generados por la Ley de Justicia para Adolescentes al entrar esta en vigor por una reforma constitucional del año 2005.

En 2009, se inaugura el edificio del Instituto de Ciencias Forenses.

En 2014, se incorpora un nuevo edificio a la Ciudad Judicial que aloja a las salas penales y otros órganos jurisdiccionales. Se habilita otro edificio en Fray Servando Teresa de Mier, hoy inhabilitado como consecuencia del sismo de septiembre de 2017. También se ocupa un nuevo edificio en la calle Isabel La Católica que alberga los juzgados penales de delitos no graves y algunas áreas administrativas.

Entre otras sedes que ocupa la administración de justicia en la Ciudad, se encuentra el inmueble ubicado en la calle Río de la Plata número 48, en el cual se localizan las salas civiles, las de justicia

para adolescentes y el Instituto de Estudios Judiciales; el situado en la calle Río Lerma, donde radican las oficinas de Contraloría, la Dirección de Estadística y otras oficinas administrativas; así como el de la calle Nezahualcoyotl, donde están 9 de los 15 juzgados de justicia para adolescentes, los otros se encuentran en el reclusorio sur de la Ciudad. En el edificio de Claudio Bernard, número 60, se encuentran algunos de los juzgados en materia civil y la Dirección General de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial, con sus direcciones encargadas de la obra editorial de esta casa de justicia y de la integración e impresión del Boletín Judicial, respectivamente.

En 2019, la ubicación de algunos organos aquí ennumerados se han modificado al construirse el nuevo edificio en Niños Héroe que alberga, además de la Presidencia del Tribunal, algunas salas civiles. También, se ocupa otro edificio en Calz. De la Viga, donde figen algunos juzgados civiles y de proceso oral. Últimamente entró en función otro edificio en la Av. Patriotismo que contiene algunos juzgados civiles.

## 2.1. LISTADO DE AUXILIARES EN LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA.

Para pertenecer a la LISTA DE PERITOS AUXILIARES DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, es necesario dar cumplimiento a ciertos requisitos y es el Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México, quien, en base a las facultades que le otorga la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México (LOTSJCDMX) debe calificar a los interesados en ser incluidos en dicha lista, ya que es quien designa al jurado que en cooperación con instituciones públicas y privadas calificará los exámenes presentados por los aspirantes; también le corresponde determinar los montos que en razón de cuantía deben conocer los juzgados civiles de Paz, o de Cuantía Menor; también es quien autoriza cada dos años, en forma potestativa y en vista a sus antecedentes a las personas que deben ejercer los cargos de síndicos e interventores en los Juicios de Concurso, albaceas, depositarios judiciales, árbitros, peritos y demás auxiliares de la administración de justicia que hayan de designarse en los asuntos que se tramiten ante las Salas y Juzgados del Tribunal, previa la satisfacción de los requisitos a que se refiere el Título Sexto de esta Ley. La decisión que al respecto adopte el Consejo de la Judicatura será irrecurrible.

Esto último, le corresponde, en su organización, al Instituto de Estudios Judiciales quien emite la convocatoria, recibe y analiza las solicitudes de las diversas personas en las distintas áreas de actuación que deban examinarse o exhibir la solicitud de continuidad en las áreas que ya se hayan desempeñado con anterioridad, bajo la convocatoria, que a modo de ejemplo fue emitida en la última ocasión:

[https://www.iejcdmx.gob.mx/wpcontent/uploads/CONVOCATORIA\\_Lista\\_Peritos\\_2019.pdf](https://www.iejcdmx.gob.mx/wpcontent/uploads/CONVOCATORIA_Lista_Peritos_2019.pdf)

Los resultados del examen teórico-práctico y/o curricular, se presentan a través de una lista

LISTA DE PERITOS AUXILIARES DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

En cumplimiento al Acuerdo 29-01/2018, emitido por el Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México, en sesión plenaria ordinaria celebrada el día doce de enero del año dos mil dieciocho, se hace del conocimiento de los Magistrados, Jueces y Servidores Públicos del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, litigantes, postulantes y público en general, la Actual Lista de Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México y que a partir del viernes 23 de marzo de 2018, deberá ser considerada como oficial, dejando sin efectos la lista que fue publicada en fecha catorce de octubre de dos mil quince. Por lo que a continuación se consideran a los siguientes profesionistas, precisándose especialidad, número consecutivo, nombres, direcciones y teléfonos que a continuación se enlistan (de la siguiente manera a modo de ejemplo):

**ESPECIALIDAD: VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

NUM. LISTA	NOMBRE	DIRECCIÓN	TELÉFONO
124.-	Paniagua Roldán Leonel Arturo	Avenida Copilco Número 300, Edificio 10, Departamento 101, Colonia Copilco-Universidad, Delegación Coyoacán, Código Postal 04350	56-58-97-62 56-59-76-68 044-55-41-42-32-14 y 044-55-21-90-75-09

<https://www.iejcdmx.gob.mx/wp-content/uploads/LISTA-PERITOS-17-19-CAMBIOS-HASTA-17-ENE-20-3C.pdf>

Esta es la liga para consultar la lista vigente al mes de agosto de 2020.

Al día de hoy, quien desee integrarse a esta lista, deberá acreditar su capacidad con la Cédula Profesional de alguna profesión relacionada a la actividad o, preferentemente, de la Especialidad o Maestría en Valuación Inmobiliaria, en mi caso específico, ya con 32 años de pertenencia a este listado, en la renovación solo debo acreditar mi experiencia previa y basta la Cédula Profesional como Arquitecto con la que inicialmente realicé la primera solicitud. Esto no durará mucho si los valuadores deseamos que se nos reconozca la capacidad legal como debiera ser, a través de los Colegios de Profesionales legalmente constituidos, que es como lo marca la Ley General de Profesiones y para ello, será necesaria la calidad de Especialista o Maestro en Valuación Inmobiliaria, o bien a partir de la creación de una Licenciatura en la materia.

### CAPITULO 3. TIPOS DE JUICIO EN LOS QUE SE REQUIERE DE LA PARTICIPACIÓN DE VALUADORES DE BIENES INMUEBLES.

---

La manera en que se desenvuelve un juicio, está regulado por el CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO (CPCCDMX), cuyo primer articulo dice:

*Artículo 1.- Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.*

En caso de que la Vía por la que se actúe sea aceptada por el Juzgado de Turno y su competencia reconocida, se inicia el juicio.

Cuando en el juicio se encuentre la necesidad de asignar valor a un bien, ya sea mueble o inmueble, se recurrirá a la actuación de un Valuador de dichos bienes, en los juicios Civiles Ordinarios o Ejecutivos, no se requiere que el perito sea reconocido en la Lista de Auxiliares ya que cada parte tiene la libertad de designar al Valuador de su confianza, sin embargo, muchos abogados prefieren que el perito designado posea la experiencia necesaria a fin de que el desarrollo del avalúo sea en concordancia con las necesidades del juicio.

En el Código Civil para la Ciudad de México (que rige de manera Federal) se encuentra la siguiente clasificación de BIENES:

**BIENES INMUEBLES.** Acorde al Artículo 750 y 751, define un bien inmueble: El suelo y las construcciones adheridas a él, así como todo lo que esté unido a el de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido. Esto aplica también, de manera enunciativa pero no limitativa, para obras artísticas, animales, sembradíos, maquinaria y equipo, así como los derechos que le correspondan al inmueble

**BIENES MUEBLES.** Por su propia naturaleza, son bienes que se pueden mover de un sitio a otro sin perder sus cualidades, se consideran aquí también algunos derechos. Existe una rama de especialización en Avaluo de Bienes Muebles, la cual no será analizada en este trabajo. De cualquier manera, es común encontrarse, sobre todo en los juicios Familiares como el Divorcio , o los juicios Testamentarios o Intestamentarios, que el juez instruya al perito designado a fin de que valúe el inventario completo, incluyendo Bienes Muebles e Inmuebles.

Esta es la división primaria o *summa divisio*<sup>2</sup> la cual originalmente, solo respondía a bienes corpóreos, sin embargo, actualmente se refiere también a los derechos, con lo cual, podemos hablar de derechos mobiliarios y derechos inmobiliarios y es justo de estos últimos sobre lo que versa la actuación del Perito Valuador de Bienes Inmuebles.

Existe otra división importante, acorde al Artículo 764 del Código Civil (CC) que divide los bienes en Bienes del Dominio Público y Bienes propiedad de los particulares.

Es tan importanete el concepto en la sociedad moderna, que la palabra “propiedad” aparece 137 veces en el CC, sin embargo, no arroja una definición.

En este sentido, Arce nos dice

*“La propiedad privada pudiera aparecer contraria al bien común que busca la sociedad y en la práctica cabría utilizarla contra él. Pero lo mismo cabe hacer con el talento y con la fuerza sin que de ello se siga que estas cosas se oponen esencialmente a dicho bien. Por otra parte no se puede probar que la propiedad privada por si misma sea un mal aunque cabe utilizarla contra el bien común. Por el contrario, lo evidente y lo inmediato es que, para el que lo tiene, es un bien. El bien común no excluye mas bienes particulares que los que se oponen a él, porque todo ser humano tiene el derecho al bien particular que es para él el uso de las cosas externas necesarias para satisfacer sus necesidades materiales y el bien común no está reñido con ella”*

Acorde al mismo autor, Bien, se refiere a aquellas cosas que llegan a serlo no porque sean útiles al hombre (sol, aire, tierra) sino porque éste se las apropia y no solo alude a lo material, sino a cosas incorporeas como los derechos y todo aquello que sea susceptible de apropiación y que forma el activo del Patrimonio. Continúa Arce, diciendo que estamos ante cosas corporales, como la propiedad de una casa o bienes incorporeos como una marca, la propiedad artística, un nombre comercial, intangibles, etc.

De este apropiarse, surge el concepto de Propiedad y el de Patrimonio, el cual solo es aplicable a las personas individuales físicas. Me permito citar textualmente a Rousseau<sup>3</sup> quien en 1754 afirma:

*“El primer hombre a quien, cercando un terreno, se lo ocurrió decir esto es mío y halló gentes bastante simples para creerle fue el verdadero fundador de la sociedad civil. ¡Cuántos crímenes, guerras, asesinatos; cuántas miserias y horrores habría evitado al género humano aquel que hubiese*

---

<sup>2</sup> Arce, J.. (2019). *De los Bienes. Ciudad de México: Porrúa.* p.25

<sup>3</sup> Rousseau, J. (1923). *Discurso sobre el origen de la Desigualdad entre los hombres. Madrid: Calpe.*

*gritado a sus semejantes, arrancando las estacas de la cerca o cubriendo el foso: «¡Guardaos de escuchar a este impostor; estáis perdidos si olvidáis que los frutos son de todos y la tierra de nadie!» Pero parece que ya entonces las cosas habían llegado al punto de no poder seguir más como estaban, pues la idea de propiedad, dependiendo de muchas, otras ideas anteriores que sólo pudieron nacer sucesivamente, no se formó de un golpe en el espíritu humano; fueron necesarios ciertos progresos, adquirir ciertos conocimientos y cierta industria, transmitirlos y aumentarlos de época en época, antes de llegar a ese último límite del estado natural.”*

Afirmaciones provocadoras que también expresa de otra manera Proudhon <sup>4</sup> en su obra “Que es la Propiedad” de 1840 nos dice:

*“Si tuviese que contestar la siguiente pregunta: ¿Qué es la esclavitud? y respondiera en pocas palabras: Es el asesinato, mi pensamiento se aceptaría desde luego. No necesitaría de grandes razonamientos para demostrar que el derecho de quitar al hombre el pensamiento, la voluntad, la personalidad, es un derecho de vida y muerte, y que hacer esclavo a un hombre es asesinarle.”*

*¿Por qué razón, pues, no puedo contestar a la pregunta qué es la propiedad, diciendo concretamente la propiedad es un robo, sin tener la certeza de no ser comprendido, a pesar de que esta segunda afirmación no es más que una simple transformación primera?”*

Mas tarde, Engels <sup>5</sup> escribe:

*“Tal fue el origen de la monogamia, según hemos podido seguirla en el pueblo más culto y desarrollado de la Antigüedad. De ninguna manera fue fruto del amor sexual individual, con el que no tuvo nada que ver, sino que, como antes, la conveniencia era el móvil de los matrimonios. Fue la primera forma de familia que no se basó en condiciones naturales, sino económicas, concretamente en el triunfo de la propiedad privada sobre la propiedad común primitiva originada espontáneamente.”*

En la sociedad mexicana, la posesión de un bien inmueble sobre el cual, además, se ejerza el derecho a la propiedad, genera diversas condiciones y/o sensaciones de certeza, estatus social y seguridad. La población se mueve alrededor de estos bienes como los bienes mas preciados, se invierte el patrimonio completo en ellos y se equiparan a la raíz, al punto de unión con la tierra. Se genera identidad por el solo hecho de moverse alrededor de ellos. Se comprende mucho mas en el

---

<sup>4</sup> Proudhon, P. (1840). *Que es la Propiedad*. agosto,2020, de Todos tus libros Sitio web: [https://www.todostuslibros.com/libros/que-es-la-propiedad-spanish-edition\\_978-1-5423-1904-1](https://www.todostuslibros.com/libros/que-es-la-propiedad-spanish-edition_978-1-5423-1904-1)

<sup>5</sup> Engels, F. (2006). *El origen de la Familia, la Propiedad Privada y el Estado*. Madrid: Fundación Federico Engels.

campo, ya que el campesino es una sola fuerza con la tierra de donde obtiene sus frutos y su escasa riqueza. Cuando el suelo se explota mas allá de la mera supervivencia, se modifica el estatus social con la acumulación de suelo y la capacidad de aplicar sobre la tierra tecnología mas moderna, que desplaza las capacidades tradicionales de los campesinos.

La llamada Revolución Mexicana de 1910 tuvo como una de sus banderas mas importantes, en la voz de Emiliano Zapata, la de Tierra y Libertad, lo que implicaba la directa relación entre la seguridad generada por la posesión del suelo y la libertad que ello implicaba, gritaban los zapatistas “la tierra es de quién la trabaja” y con ello le quitaban a la propiedad privada el símbolo de que con la sola propiedad del suelo, se era rico, era pues, necesario trabajar la tierra para explotarla adecuadamente y merecer sus frutos.

Una de las características que este gran movimiento social de vanguardia en el siglo XX le heredó a México, es el de la propiedad social de la tierra, en la forma de ejidos y de tierras comunales, forma de propiedad que pretendió en su momento garantizar el bienestar de los campesinos a través de generar seguridad en la tenencia de la tierra, creando para ello grandes aparatos burocráticos que terminaron convirtiéndose en los principales depredadores de la riqueza generada por estas tierras de propiedad social. A la larga, el paternalismo y la manipulación política, permitieron al grupo en el poder, albacea de los principios de la Revolución Mexicana, ostentarse como el verdadero representante de esos intereses en el discurso y entregando las mejores tierras y las mejores tecnologías y créditos agrarios a los grandes terratenientes que escondidos tras la ley y utilizando prestanombres, desplazaron a los verdaderos campesinos a la tierras menos fructíferas, generando de esta forma un fenómeno de expulsión, cuyo flujo natural tuvo como destino las zonas urbanas.

Este fenómeno de expulsión atracción produjo un crecimiento urbano acelerado sin desarrollo y/o planificación. El Programa General de Asentamientos Urbanos promovido durante el gobierno de Luís Echeverría Álvarez (1970-1976), trajo consigo una serie de efectos que concluyeron por ley en la creación de los planes generales de desarrollo nacional y estatales. En vista de que en México, el propietario originario del suelo es la Nación<sup>6</sup> otorgando la propiedad a las personas, sean físicas o morales, con las reservas que la ley le permita, e imponiendo las limitaciones (determinación de Usos Reservas y Destinos) que considere convenientes para el desarrollo nacional. En este caso, el Uso de Suelo, es, dependiendo del punto de vista desde el que se asuma el investigador, un permiso de hacer o una limitación de lo mismo, al determinar si dentro de los planes generados y aceptados legalmente, se inscriban usos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos, reservas ecológicas, servicios, etc. La generación de estas limitaciones intenta ser la manifestación oficial de la tendencia de la población, que a través de su acción social impulsa la definición de usos y sus limitaciones. Por supuesto, que estas determinaciones tienen un peso específico en los cambios de valor comercial

---

<sup>6</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Art. 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

del suelo, pues la deseabilidad de un predio, tiene relación directa con las capacidades que al mismo le puedan ser explotadas.

La propiedad en México está conformada por un conjunto de derechos que la caracterizan jurídicamente, dichos derechos son Derecho de Uso, Derecho de Disposición y Derecho de Disfrute (Jus Utendi, Jus Abutendi y Jus Fruendi, Uso, disposición y disfrute de la cosa) Se estatuye además como una Función Social, lo cual consiste en que además de permitir limitaciones al derecho, exige de su titular obligaciones (ejecución de actos positivos (de hacer)). A partir de esta consideración, algunos ejemplos de las limitaciones mas comunes, son la substracción de fuentes nacionales de riqueza o de sus representaciones culturales.<sup>7</sup>

Dentro de estas limitaciones, encontramos elementos como el denominado Uso de Suelo, que al menos en la ciudad de México, impone rangos de capacidad de ocupación, alturas sobre el nivel de la calle o banqueta, características de uso por su tipología, densidades de construcción y/o población.

Dado que actualmente la propiedad como concepto está profundamente ligada al Mercado y es a través de esta liga, que es importante la intervención de Peritos Valuadores de Bienes Inmuebles en los juicios que se desarrollan en la Ciudad de México y en el país en general, ya que se trata de disputas respecto de la Posesión y/o la Propiedad, para lo cual se debe estar preparado en la comprensión de las implicaciones sociales que esta relación establece.

Existen diversos hechos jurídicos que conllevan la intervención de la autoridad judicial, los actos jurídicos, a diferencia de los hechos jurídicos conllevan la voluntad de hacer o no hacer; un ejemplo de hecho jurídico es la inundación de la ciudad, un acto jurídico es el matrimonio, donde prevalece la voluntad de las partes de llevar a cabo tal acto.

A diversos actos jurídicos se deben diversos tipos de intervención judicial, por ejemplo, la compraventa de un bien inmueble, es un acto jurídico en el que una parte se compromete a pagar el precio y la otra se compromete a trasadar la propiedad y posesión del bien a la primera, en caso de incumplimiento de alguna de las partes, la contraparte tiene el derecho de demandar el cumplimiento de las condiciones establecidas, de ahí proviene que a cada derecho corresponde también una obligación y viceversa, a cada obligación, corresponde un derecho. En la siguiente tabla, que corresponde exclusivamente a mi experiencia, se describen diversos actos jurídicos y el tipo de juicio que corresponde para resolver en caso de incumplimiento o de hacer valer un derecho.

---

<sup>7</sup> RIVEROS, Leonardo. Apuntes de clase, 17 de agosto de 2005

ACTO JURÍDICO	TIPO DE JUICIO	AVALÚO
DIVORCIO. DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL	JUICIO DE DIVORCIO. INCIDENTE DE DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL	EN CASO DE EXISTIR BIENES QUE CONFORMEN LA SOCIEDAD QUE SE DISUELVE
TESTAMENTO	JUICIO SUCESORIO TESTAMENTARIO	SE VALÚAN LOS BIENES DESCRITOS EN EL TESTAMENTO Y EL INVENTARIO.
NO TESTAMENTO	JUICIO SUCESORIO INTESTAMENTARIO	SE VALÚAN LOS BIENES DESCRITOS POR EL ALBACEA EN EL INVENTARIO.
COMPRAVENTA, INCUMPLIMIENTO	JUICIO CIVIL. OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA	SE VALÚA EL INMUEBLE MATERIA DE LA COMPRAVENTA
HIPOTECA	JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO	SE VALÚA EL INMUEBLE MATERIA DE LA HIPOTECA
CREDITO MERCANTIL	JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL	SE VALÚAN BIENES EMBARGADOS, SEÑALADOS O NO POR EL DEUDOR
PRESCRIPCIÓN	JURISDICCIÓN VOLUNTARIA	SE VALÚA EL INMUEBLE MATERIA DE LA USUCAPION
DISOLUCIÓN DE LA COPROPIEDAD	JUICIO ORDINARIO CIVIL	SE VALÚA EL INMUEBLE MATERIA DE LA DISOLUCIÓN
INMATRICULACIÓN	JUICIO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL	SE VALÚA EL INMUEBLE MATERIA DE LA INMATRICULACIÓN

### 3.1. Juicio Especial Hipotecario.

---

En este juicio, existen antecedentes claros y suficiente información para la elaboración del Avalúo, toda vez que este juicio proviene, generalmente, del incumplimiento por alguna de las partes de un Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria ya que en la escritura que se redacta para acreditar el Traslado de Dominio a la parte Compradora del bien, reconocida como Acreditado, se requiere de un avalúo generalmente elaborado por la institución que otorgue el crédito para la adquisición de dicho bien y en el propio contrato, se establece que en caso de ser necesaria la competencia de un juez, allí mismo se establece la localidad en la que se debe desarrollar dicho juicio.

En este punto, me parece adecuado definir lo que es un avalúo: es un documento elaborado por un perito valuador de bienes inmuebles que representa el análisis de un inmueble a fin de determinar el VALOR mas probable que le corresponda a un inmueble en una fecha determinada, luego de haber estudiado sus características en un mercado libre y sin influencias de factores distorsionadores, a través de un trabajo técnica y éticamente bien elaborado a fin de llegar a una conclusión válida.

Es aquí que se justifica la labor objetiva del perito como Auxiliar en la Impartición de Justicia pues traslada sus impresiones al juez dado que ellos no pueden conocer de estas cuestiones técnicas que el perito revela en su estudio.

Llegado el momento procesal oportuno, la parte Actora, es decir, quien demanda el cumplimiento de un contrato o acuerdo, solicita al juez se exhorte a la Parte Demandada, es decir, quien no cumplió los términos del Contrato, a que entregue al acreedor el monto exigido y detallado en la demanda, con el principal, todos los intereses, penalizaciones que sean justificados y autorizados por la autoridad judicial ante la que se ventile el juicio y deberá inscribirse la sentencia en el Registro Público de la Propiedad. Si el demandado no cumple, entonces, se solicita una fecha de remate del bien, para lo cual el Actor debe exhibir ante la autoridad un avalúo que cumpla las características legales, además de un Certificado de Libertad o Inexistencia de Gravámenes en el cual puede apreciarse, si el bien presenta gravámenes distintos del contenido en el Contrato de Mutuo. En este caso, el avalúo se convierte en una Prueba Pericial y cada una de las partes tiene el derecho de exhibir avalúo en autos del juicio, si una de las partes no exhibe el suyo, se entenderá por conforme con el exhibido por la otra parte y perderá su derecho a exhibirlo posteriormente. En caso de que ambas partes exhiban el avalúo y la diferencia entre ellos no exceda el 30% de valor, el juez puede promediar los valores y utilizar este promedio como base para el remate; en caso de ser mayor al 30% esta diferencia, el juez tiene la facultad de designar un Corredor Público o a una institución bancaria a fin de que emita un avalúo en carácter de Tercero en Discordia. Este punto es importante, ya que en este caso el juez no recurriría al listado de Auxiliares que actualmente

permanezcan en la lista y sin embargo, algunos jueces aplican diversos criterios, designando perito de los que fungen en la lista. (Código de Comercio, específicamente desde el Artículo 1252 al 1258, inclusive.)

En la SECCIÓN III. De los Remates, se fijan en los artículos del 564 al 598, del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México (CPCCDMX), las reglas para el remate: una vez establecido el Monto del Remate, se procede a fijar fecha y todo aquel interesado en él puede participar cumpliendo el requisito de depositar un 10% del monto que corresponda, en primera almoneda, a las dos terceras partes del valor de avalúo aceptado; en la audiencia de remate, el juez analiza que las posturas sean legales y se elige la mas alta, dando oportunidad a los otros postores de elevar su postura hasta que se concluya. En caso de concluir en la primera almoneda el remate sin postores, el Acreedor tendrá la facultad de adjudicarse el bien en el valor de avalúo y posteriormente, tiene el derecho de vender los derechos litigiosos a un tercero para que éste concluya el remate hasta la posesión del bien y su escrituración. En caso de no resolverse en la primera almoneda, se puede ir a una segunda, en la cual se reducirá aún mas el valor de partida para el remate en un un tercio menos que en la primera almoneda; en caso de que en esta segunda no exista un postor que cumpla, se puede ir a la tercera almoneda, tomándose como postura legal aquella que represente las dos terceras partes del valor consignado en la segunda almoneda y en caso de que en esta tercera no existiese un postor, el Acreedor podrá adjudicarse el inmueble en las dos terceras partes del valor consignado para la segunda almoneda.

A partir de este momento, el juez ordenará que se firme, por parte del Deudor, la escritura pública a favor del mejor postor o del Acreedor, según sea el caso. En cualquier momento del juicio, el Deudor puede optar por pagar el adeudo acorde a las mismas reglas respecto del monto del remate, siempre y cuando, este monto sea suficiente para cubrir la cantidad líquida aprobada por el Juez.

Este proceso de remate ha generado un mercado secundario de bienes raíces, dónde algunas empresas se dedican a ofrecer los inmuebles en remate judicial, aduciendo costos mas bajos de compraventa, aún cuando lo que se vende no es un inmueble, sino los derechos litigiosos que corresponden al acreedor. Este mercado secundario, deforma la realidad respecto de los valores en una investigación de mercado, ya que se ofrece el mismo inmueble en diversos precios, diversas denominaciones y advirtiendo que solo se admiten operaciones de contado. Es menester, en caso de participar en un proceso de remate, estar asesorado por un abogado confiable que sea experto en el tema del remate judicial ya que presenta muchas aristas en las que alguien con exceso de confianza puede quedar atrapado y sufrir incluso alguna merma económica.

Cuando alguna institución bancaria acumula demasiados bienes en proceso de remate, opta por la venta de cartera, conformada esta por diversos paquetes de bienes inmuebles. Y estas

Administradoras de Portafolios pueden ceder uno a uno, los derechos litigiosos correspondientes a cada inmueble, cambiando de esta manera, la personalidad del Actor en el juicio hasta su conclusión pues en adelante, el Actor será el Cesionario de dichos derechos litigiosos.

Aquí ya encontramos claramente la incidencia del valor de mercado en la realización de las operaciones de compraventa, si partimos de la idea de que el Valor de Mercado corresponde a la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre luego de un tiempo adecuado de exposición en el mercado y en la que cada una de las partes actúa de manera libre, prudentemente, bien informada y sin presiones. Desafortunadamente en México, el mercado de los inmuebles es uno de los mas imperfectos debido a la poca información confiable que existe abierta al público, es decir, es un mercado opaco.

Me parece importante destacar en este punto, el hecho de que una gran cantidad de inmuebles, básicamente de interés social, han sido construidos en zonas con deficiencias en la infraestructura, fuera de las rutas habituales de transporte, lejanas a los centros de población, en función exclusivamente de que los desarrolladores “aprovechan” el bajo costo del suelo, generando de esta manera, zonas sin servicios, sin transporte público ni vigilancia pública, generandose enclaves de alta marginación y con problemáticas sociales acentuadas por el abandono de las viviendas por el alto costo que implica vivir en ellas, refiriendome a la lejanía a las escuelas, centros de trabajo, centros y espacios recreativos, etc. Este problema ha venido acentuandose desde que INFONAVIT, FOVISSSTE y otras entidades públicas dejaron en manos de los desarrolladores de Vivienda todo el manejo de las ubicaciones, proyectos y calidades de la vivienda. No pretendo con esto incluir a todos los desarrolladores, sino aquellos que se desarrollaron al amparo de este esquema y que a la larga determinaron irse a la quiebra, como Casas Geo, Mi Casita, y algunas mas pequeñas. Existen otras desarrolladores que abarcan el espectro de la vivienda de Interés Social, pero también desarrollan proyectos de interés medio e incluso residencial, lo que les permite sobrevivir mas holgadamente ya que este tipo de vivienda, por el monto de inversión inicial y total, crea clientela de mayores recursos económicos y de clase social mas elevada, ubicandose por lo tanto en suelo de mayor valor, y mas cercano a los servicios urbanos y con buen nivel de infraestructura.

*“A nivel mundial el tema de la vivienda ha sido considerado por instituciones internacionales como: la Organización de las Naciones Unidas ONU Habitat, Organización Mundial de la Salud OMS, el Banco Mundial, el Banco de Desarrollo Interamericano BID, así como también para instituciones Nacionales: Comisión Nacional de Vivienda CONAVI, Secretaría de Desarrollo Social SEDESOL, Las ciencias sociales y la agenda nacional. Reflexiones y propuestas desde las Ciencias Sociales Vol. IX. Problemas urbanos y del territorio México • 2018 • COMECSO 319 Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT, entre otros. Sin embargo, en los últimos tiempos el tema de la globalización ha intervenido, modificando la manera de hacer urbanización lo que a su vez ha provocado cambios en la construcción de vivienda. Pues se han implementado políticas de vivienda,*

*“Políticas que fueron vendidas a los países en desarrollo como el camino que deberían seguir para garantizar su crecimiento” (Ortiz 2007). En éste nuevo modelo de políticas públicas, las instituciones gubernamentales dirigidas al desarrollo urbano, dejan de fungir como ordenadoras de los territorios y el uso de suelos, colocando la responsabilidad de la construcción de vivienda como una opción de mercado para las empresas privadas que al día de hoy, son quienes se encargan de elegir las zonas donde realizaran los nuevos desarrollos habitacionales, convirtiendo un proceso que debería ser social, en algo exclusivamente comercial. He aquí el resultado de hacer ciudad bajo un patrón de ensamblaje, donde las restricciones se basan en la manera en que cada empresario urbaniza bajo su visión particular los predios que le pertenecen. (Maycotte 2009). Con tales transformaciones se han presentado nuevos fenómenos como la segregación, la precariedad, el rápido crecimiento de las periferias, el abandono de los nuevos fraccionamientos y la ocupación de viviendas en condiciones de abandono. Villas miseria y asentamientos de precaristas, situados por lo general al borde de las ciudades de países en desarrollo, declara la OMS Ginebra (1990). El censo del INEGI arroja que en el país existía 5 millones de vivienda en estado de abandono donde se calcula que entre el 35% y el 40% eran casas deshabitadas por la imposibilidad de pagar la deuda hipotecaria. Mientras que el Estado Actual de la Vivienda en México menciona que para el 2015 tiene un registro de 200,000 viviendas en situación de abandono donde la mayoría ha sido financiada por INFONAVIT, una cifra que difiere a la del Inegi. La localización de la vivienda es uno de los factores principales que aumentan la probabilidad de que una familia abandone su vivienda, la ubicación lejana a las fuentes de trabajo, aumenta el costo de transporte y disminuye el ingreso disponible para el pago de la hipoteca.”<sup>8</sup>*

Una vez concluido el Avalúo, se exhibe a través de la Oficialía de Partes del Juzgado, o a través de la Oficialía de Partes Común en caso de que sea “de término”, es decir, que el término de exhibición del dictámen venza ese día, donde deberá colocarse el sello de “acuse” como evidencia de que fue realmente presentado y pase a formar parte del expediente y pueda ser “acordado” por el C. Juez, quien, a través del Secretario de Acuerdos, firmará lo que en ese acuerdo se tenga por válido respecto del dictamen presentado y puede o no solicitarse al perito que acuda al local del juzgado a RATIFICAR el contenido del mismo, utilizando una leyenda similar a esta:

### **RATIFICACIÓN:**

*En la Ciudad de México, el C. LEONEL ARTURO PANIAGUA ROLDÁN, Arquitecto con cédula profesional 1275678, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con copia certificada de la cual se identifica, presente en el local del juzgado el \_\_\_\_\_ de febrero de dos mil veinte, siendo las*

<sup>8</sup> CABRERA Granillo, Dulce Alejandra y Manuela Guillén Lugigo. Artículo publicado en López Álvarez, Briseida y Federico Morales, coords. 2018. Problemas urbanos y del territorio. Vol. IX de Las ciencias sociales y la agenda nacional. Reflexiones y propuestas desde las Ciencias Sociales. Cadena Roa, Jorge, Miguel Aguilar Robledo y David Eduardo Vázquez Salguero, coords. México: COMECSO. 2018. Problemas urbanos y del territorio. Vol. IX de Las ciencias sociales y la agenda ales. Cadena Roa, Jorge, Miguel Aguilar Robledo y David Eduardo Vázquez Salguero, coords. México: COMECSO.

“La Problemática del abandono de la vivienda de interés social en las ciudades globales, mirada desde sus habitantes”  
file:///Users/imac/Downloads/2236-Texto%20del%20art%C3%ADculo-723-1-10-20190213.pdf

\_\_\_\_\_ horas con \_\_\_\_\_ minutos y dice: que ratifica en todas y cada una de sus partes el presente avalúo , firmando para su constancia ante la presencia judicial. Doy fe.

Debiendo, el Secretario de Acuerdo, “dar fe” del acto realizado y validando la ratificación, concluyendo así el acto.

Con esta información, el Juez “da cuenta” a las partes para que manifiesten lo que en derecho proceda, estando o no de acuerdo con el dictamen exhibido y en caso de no estar de acuerdo con el, ya sea por la forma, el contenido o el momento de su exhibición deberán manifestarlo por escrito.

Si el fondo del juicio se resuelve antes de transcurridos los seis meses de vigencia del avalúo, habrá concluido la labor del perito en ese asunto, en caso de no haberse ejecutado la sentencia, el juez podrá solicitar la Actualización del avalúo, el cual, podrá efectuarse por dos vías, ya sea realizando nuevamente el estudio de mercado o bien, ajustando los valores resultantes del anterior en función del Índice Nacional de Precios al Consumidor, práctica que no es recomendable aún cuando la ley lo permita y fije reglas para su utilización, será válido sin embargo y también recomendable, en aquellos casos en que se solicite un Valor Referido a una fecha cierta, para los casos en que se deba determinar el valor que correspondió a un inmueble en la fecha de algún acto jurídico específico, como puede ser la muerte de alguna de las partes o la determinación de cuando se da inicio a algún incumplimiento, por ejemplo.

En términos generales, la intención del avalúo judicial es determinar para los beneficiarios del juicio, llamense herederos, legatarios, acreedores, el monto equivalente en monetario del Valor del o los inmuebles contenidos en los inventarios o masa hereditaria o bien de los bienes embargados o dados en garantía.

Es posible que en esta etapa del juicio, el Perito Valuador reciba ciertas presiones de las partes interesadas en el juicio en función de los intereses particulares de cada uno, por ejemplo, en el Juicio Especial Hipotecario, los abogados del Acreedor, intentarán que el valor sea el mas bajo posible o incluso intentarán que la conclusión del avalúo “coincida” con el monto adeudado, de tal manera que al momento del remate, el Acreedor tenga el derecho de adjudicarse en el Valor Base del Remate, generando así una merma sustancial en el valor de salida en la audiencia de remate, esta es una de las situaciones por las cuales es exigible del Auxiliar una ética intachable que permita evitar, sin entrar en conflicto, la reducción del valor del inmueble en esta instancia inicial, ya que este inmueble representa muchas veces el único patrimonio familiar del Deudor o Demandado.

En los juicios familiares se dan situaciones mas peculiares, ya que en los casos de herencia, al testar, el Testador no toma en cuenta los efectos de una declaración en el testamento, reduciendo la declaración a frases como la siguiente: “Cedo todos mis bienes, en partes iguales a mis cinco hijos

y a mi esposa” y si en la realidad, existe un solo bien, que al momento del fallecimiento del testador está ocupado por la esposa, estando casados por Separación de Bienes, ésta debería ceder la posesión del inmueble o compensar con monetario a los otros cinco coherederos.

“Una de las condiciones esenciales de los peritos es su imparcialidad y objetividad, pues desempeñan en cierto modo un ministerio de carácter público y actúan como delegados o auxiliares del juez. Para ello es necesario que el profesional prescinda del origen de su designación y tenga presente siempre, que no es mandatario, representante ni defensor de la parte que lo propuso, sino solamente auxiliar del tribunal; en tal carácter no debe admitir sugerencias de los litigantes ni atender otro interés que el de la justicia”<sup>9</sup>

Otro caso es el de los herederos que usufructúan los bienes, por ejemplo, en el caso de inmuebles comerciales que alguno de los herederos ocupa en su carácter de titular del negocio o empresa que desarrolla sus actividades asentados físicamente en tal inmueble, no estará interesado en que el bien deba ser vendido o dividido entre todos los herederos ya que de ahí se obtienen parte de las utilidades que el negocio genera. O bien, habitan el inmueble, o cobran rentas y al resolverse el juicio, quedarían sin ese ingreso, por lo que el papel del Albacea.

Es importante que el valuador asuma ampliamente que es un Auxiliar en la impartición de justicia, independientemente del compromiso económico que tenga con quien lo contrata o quien lo nombra, debe prevalecer un principio ético de actuación, por lo que no se debe:

- \* Incluir datos inexactos sobre la zona considerada, el terreno, las mejoras de los edificios o las propiedades comparables,
- \* No considerar ni incluir en el avalúo los factores negativos respecto al barrio, la propiedad valuada o la proximidad de ésta a factores adversos,
- \* Utilizar comparables que no tengan identidad verificable,
- \* Selección y uso de propiedades comparables inadecuadas o no usar comparables que por su ubicación y estado físico son mas similares a la propiedad considerada,
- \* Empleo de datos, especialmente de comparables, provistas por particulares que tienen intereses financieros en la venta o financiación de la propiedad valuada sin antes verificar la información recurriendo a una fuente objetiva
- \* Aplicación de ajustes a comparables cuando son innecesarios o no hacerlos cuando si son necesarios con la intención de cambiar o de otra manera modificar el valor concluido de la propiedad,
- \* Elaborar una valuación que no se base en datos ciertos de mercado,

---

<sup>9</sup> **Pellice**, Rodolfo H. Compilador y Adaptador. VALUACIÓN DE INMUEBLES – Tomo 1 – 2ª Edición. Segunda edición: Diciembre de 2012 628p.; 21x29,7 cm ISBN N° 950-605-370-7  
[https://www.academia.edu/39904517/Manual\\_de\\_tasaciones\\_jud](https://www.academia.edu/39904517/Manual_de_tasaciones_jud)

\* No mencionar en el avalúo una situación o circunstancia de la propiedad tasada que cree un inminente peligro de daños a los ocupantes (incendio u otro riesgo de seguridad, instalaciones eléctricas descubiertas, fallas estructurales inminentes, inseguridad por violencia, sismicidad o clima, etc.)

### 3.2. Juicio Ordinario Civil.

---

En este tipo de juicio, la diferencia con el JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, es que siempre será necesario que ambas partes designen un perito y en caso de que ninguna lo haga, se desechará la prueba; en caso de que una de las partes designe perito y la otra no lo haga, dará pie a que el Juez designe un perito en REBELDÍA de la parte omisa, la cual tendrá también la obligación de cubrir el pago de los honorarios del perito designado por el juzgado, lo mismo aplica en la designación de un perito Tercero en Discordia, pero estando, en este caso obligadas las dos partes a cubrir prorrata el monto de honorarios. En este tipo de juicio, se encuentran la mayoría de los juicios familiares.

En general, para los juicios familiares, se procede acorde a lo señalado por el Código de Procedimientos Civiles, con algunas excepciones, generalmente de criterio por parte del juzgador.

En este ámbito existe otra figura que es la de PARTIDOR, que es la persona que a petición del juez, aporta información, mediante un dictamen pericial, respecto a la manera en que se deben distribuir los bienes descritos en el Inventario presentado por el Albacea, o por las partes en los juicios de Divorcio. El PARTIDOR, además de proponer la distribución de los bienes, tiene la obligación de asignarles valor, por lo que en ocasiones, cuando un perito Valuador de Inmuebles es designado bajo esta figura, deberá también valorar Bienes Muebles que formen parte de la masa hereditaria o del inventario de la Sociedad Conyugal.

Los peritos son elegibles también bajo el articulado de la LOTSJCDMX, en los artículos del 101 al 106.

---

### 3.3. Juicio Ejecutivo Mercantil.

---

A este juicio, le aplican diversas reglas, contenidas en el Código de Comercio, específicamente desde el Artículo 1252 al 1258, inclusive.

Desde mi particular punto de vista, como lego en la materia, existe una contradicción manifiesta en los dos siguientes párrafos, que reproduzco a la letra:

Artículo 1257.- Los jueces podrán designar peritos de entre aquéllos autorizados como auxiliares de la administración de justicia por la autoridad local respectiva, o a solicitar que el perito sea propuesto 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, o confederaciones de cámaras a la que corresponda al objeto del peritaje

Sin embargo, mas adelante, en el párrafo tercero del mismo artículo, aparece lo siguiente:

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 1255 de este código, en lo conducente.

Lo mismo sucede en el Artículo 346 del CPC.

### 3.4. Aceptación del Cargo.

---

Una vez designado por alguna de las partes, el Perito Valuador está obligado a exhibir un escrito en el que manifiesta lo que se contiene en el artículo 347 del CPCDDMX, del cual transcribo lo esencial:

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.

En el caso de Juicios Especiales, sumarios las partes están obligadas a presentar a sus peritos en el término de tres días contados a partir del acuerdo que recaiga a la designación hecha por las partes y rendir el dictamen producto de su pericia en un término de 5 días, contados a partir de la exhibición del escrito de aceptación, el cual responde a un modelo como el siguiente:

PARTE ACTORA

VS

PARTE DEMANDADA.

JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL

EXPEDIENTE N° XXX/2014, SECRETARÍA "A"

C. JUEZ CUADRAGÉSIMO NOVENO DE LO CIVIL EN LA CIUDAD DE MÉXICO

LEONEL ARTURO PANIAGUA ROLDÁN, Arquitecto con cédula profesional 1275678 y con domicilio para oír y recibir notificaciones en Av. Copilco 300-10-101, col. Copilco Universidad, Coyoacán, 04350, CDMX, con todo respeto, comparezco ante Usted y manifiesto:

Que el Suscrito ha sido designado en autos del presente juicio, Perito en Materia de VALUACIÓN DE INMUEBLES por Banco del Bajío, S.A. de C.V., I.B.M., en su carácter de Acreedor Registral en los autos del presente juicio, y, mediante este escrito, ACEPTO el cargo y PROTESTO mi fiel y leal desempeño.

Manifiesto, bajo protesta de decir verdad, conocer los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, y tener plena capacidad técnica y profesional para responder a los mismos y emitir dictamen sobre el particular.

A fin de acreditar mi calidad profesional en la especialidad técnica en que he sido designado, adjunto representación electrónica de la cédula profesional 1275678, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, la cual autoriza al suscrito a ejercer la profesión de Arquitecto. El suscrito se encuentra en las listas de Auxiliares en la Administración de Justicia emitida el 23 de marzo de 2018.

Solicito a Su Señoría, tenerme por presentado en los términos de este escrito, aceptando y protestando el cargo conferido.

ATENTAMENTE

México, D.F. 15 de enero de 2020.

Arq. Leonel Arturo Paniagua Roldán.

En el caso de que el perito sea designado por el juez, elegido de entre aquellos que conforman la lista de Auxiliares, se deberá notificar de manera personal al perito, a través del Secretario Actuario asignado a la secretaría correspondiente, o bien a través de una cédula electrónica enviada a través del correo electrónico proporcionado por el aspirante a participar en la lista al momento de presentar la solicitud de pertenencia a dicha lista, sin embargo, esta segunda modalidad aún no cobra plena vigencia arguyéndose que no hay manera fehaciente de comprobar que la notificación fue efectuada. A continuación, el formato de la notificación electrónica:

**DESIGNACION DE PERITOS** <tsjdf.peritos@tsjcdmx.gob.mx>

**Para:**Perito Designado

**CC:**T.S.J.C.D.M.X.

lun. 24 de feb. a las 11:19

NOTIFICACIÓN

EXP.XXX/2005

ACTOR:

VS

DEMANDADO:

Lic. y/o Mtro LEONEL ARTURO PANIAGUA ROLDÁN

Especialidad VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Se le informa que en EL EXPEDIENTE xxx/2005

tramitado en el(la) H. JUZGADO TRIGÉSIMO CUARTO CIVIL mediante proveído dictado el día 24-02-2020 se le asignó como perito en VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES por lo que se le informa que con fundamento en el artículo 346, 347 fracciones V y VI y 349 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal,deberá comparecer al local de dicho órgano jurisdiccional en un LAPSO NO MAYOR A TRES DÍAS a partir de que reciba la presente notificación,a aceptar y protestar el cargo que le fue conferido como perito en la materia VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES, lo que deberá hacer por escrito, anexando su cédula profesional o documento que acredite la especialidad para que se le llame,apercibido que de no comparecer a aceptar y protestar dicho cargo, se le impondrá una multa, conforme a lo dispuesto en los artículos antes citados,así como se designará otro perito, quedando registrada su inasistencia y en el caso de reincidencia de no comparecer como perito para el cargo designado, se borrará

su nombre de la lista de peritos que al efecto se lleva en el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Existen también, casos en los que la persona física o moral que designa al perito, no sea parte en el juicio, sino que tenga derechos sobre el bien y los reclame como Acreedor Registral haciendo valer su personalidad en el juicio y teniendo el derecho de designar perito, también existe la figura de Tercería Excluyente de Dominio, mediante la cual, alguno de los copropietarios de un bien, saca a salvo la parte proporcional de la Propiedad que le corresponda sobre el bien valuado, lo cual tendrá como consecuencia que se reste al valor del bien, el monto correspondiente a esta persona.

Una vez aceptado el cargo, en el caso de Juicios Especiales, Ejecutivos o Sumarios, se tienen 5 días hábiles para exhibir el documento que constituye el Avalúo. En caso de que los 5 días no sean suficientes por la distancia a la que se encuentre el inmueble, se puede solicitar al juez una ampliación del término, cosa que solo se puede hacer una vez que se ha aceptado el cargo y ya se tiene personalidad en el juicio. En el caso de juicios Ordinarios el término es de 10 días hábiles, exceptuando los que correspondan a periodos anteriores a las reformas, en los cuales la aceptación del cargo se realiza por comparecencia ante el C. Secretario de Acuerdos y la exhibición no tiene plazo, a menos que así se ordene en el acuerdo que recaiga a la comparecencia.

Es frecuente en los caso en que el avalúo sirve como base para remate, que la parte Demandada, que es generalmente quien tiene la posesión del inmueble, no permita el acceso al mismo, o bien, que una vez que la parte demandada sabe que ya perdió el juicio, abandone el inmueble sin darle la posesión legal al contrario, cosa que imposibilita inspeccionar el interior del inmueble por lo cual, el avalúo deberá realizarse con la información tenida a la vista, incluida la información documental que obre en autos. Se puede solicitar al juzgador que ordene al poseedor o propietario del bien que permita el acceso al bien, fijando fecha y hora hábil para la visita, sin embargo, en la mayoría de las ocasiones esto no se puede lograr, por lo que para justificar el no acceso al inmueble, se debe declarar precisamente que no se tuvo acceso al mismo por negarse a ello la parte demandada. Existen ciertas tesis judiciales que son aplicables en estos casos, p.ej.:

*REGISTRO N° 164934*

*Localización: Novena época*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su GacetaXXXI, Marzo de 2010.*

*Página: 3054*

*Tesis: I.7º.C.143 C*

*Tesis: Aislada*

*Materia(s): Civil*

**REMATE, PROCEDIMIENTO DE. SI EL PERITO NO SE CONSTITUYÓ EN EL INTERIOR DE UN INMUEBLE, ELLO NO ES VIOLATORIO POR SI MISMO DEL.**

*Si en el dictamen pericial no hay datos de que el perito se constituyera en el interior de un inmueble para valuarlo, ello no puede servir de base por sí mismo para considerar que sea ilegal o violatorio del procedimiento*

*de remate, pues el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (Ciudad de México) permite la participación del ejecutado en la asignación del precio, según el valor que alegue a su favor, mediante el dictamen que rinda el perito de su parte, acorde con las garantías de audiencia y tutela judicial. Por lo tanto, es razonable considerar que la venta judicial se rige por las leyes del mercado: la oferta y la demanda. Y, a diferencia del avalúo practicado para cuantificar las prestaciones reclamadas, la valuación para el remate tiene por objeto garantizar la plena ejecución de las resoluciones de los tribunales y con ello cumplir con el tercer párrafo del Artículo 17 constitucional,<sup>10</sup> razón por la que el avalúo en el procedimiento de remate no puede estar supeditado a que el ejecutado permita o no al perito ingresar al inmueble a ser vendido en la venta judicial.*

**SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**

Dado que se está en una situación de litigio, las partes ejercerán su derecho a invocar tantas leyes como sean aplicables, todos los recursos legales a su alcance y las instancias posibles, por lo que aún existiendo una sentencia, ésta puede ser apelada, o se puede ir al amparo, generándose así un elongamiento del proceso judicial. Alguna de las partes puede intentar dar vista al Ministerio Público arguyendo falsedades en el contenido del avalúo, cosa que deben demostrar y el MP calificará si es necesaria o no su intervención la cual, en la mayoría de los casos, es en términos de aclarar conceptos y demostrar la validez de los elementos utilizados en el análisis.

### 3.5. REPORTE DE AVALÚO INMOBILIARIO (CONTENIDO MÍNIMO) Acorde a SHF

**Avalúo N°:** En este recuadro el valuador debe anotar el número de avalúo que la persona moral o física asignará en la orden de trabajo.

**Hoja N°:** Cada una de las hojas del reporte de avalúo deberá numerarse. El anexo debe incluirse en la numeración del avalúo.

**I.- ANTECEDENTES**

Se deben describir los siguientes puntos:

Institución que practica el avalúo: Nombre de la institución, en su caso.

<sup>10</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales.

*Párrafo adicionado D.O.F. 15-09-2017*

**Solicitante del avalúo:** Nombre de la persona física o moral que solicita el avalúo. En el caso de persona moral, además de indicar su denominación o razón social, se deberá señalar el nombre de la persona física que la representa y que solicitó el servicio.

**Valuador:** Nombre completo del valuador, así como su especialidad, número de registro otorgado por la institución donde presta sus servicios y en su caso cualquier otro número de registro que tenga y que haya sido otorgado por otra autoridad.

**Fecha del avalúo:** Fecha a la cual se estiman los valores y deberá corresponder a la fecha en que se hizo la última visita de inspección al inmueble. En caso de coincidir con la de estimación de valores y la diferencia en fechas fuera relevante, este hecho se deberá señalar en el avalúo.

**Inmueble que se valúa:** Se deberá indicar el tipo de inmueble valuado, si se trata, entre otros, de terreno baldío o habilitado para un uso específico. En el caso de construcciones, si se trata, entre otros, de habitación unifamiliar o multifamiliar, oficina, edificio de productos, nave industrial, bodega, local comercial, hotel, etc...

**Régimen de Propiedad:** Se deberá indicar si es privada (individual o colectiva), pública o de cualquier otra naturaleza. Sólo serán motivo de avalúo los bienes sujetos a régimen comunal o ejidal en aquellos casos que por disposición expresa puedan ser realizados por institución de crédito.

**Propietario del Inmueble:** Deberá asentarse el nombre de la persona física o moral que esté referida en la escritura pública o en resolución emitida por autoridad competente, o bien, aquella que expresamente señale el solicitante. Se deberá indicar en el avalúo cuál fue la referencia en cada caso. Si existe alguna limitante en la verificación de la propiedad del inmueble analizado, se consignará en el avalúo.

**Objeto del avalúo:** Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor comparativo de mercado, valor físico o directo, valor de capitalización). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valuar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo.

**Propósito del avalúo:** Es el fin para el cual se solicitó el servicio de avalúo, es decir, el uso que se le dará al reporte del avalúo, entre otros: Otorgamiento de crédito, reestructuración de crédito, dación en pago, compra-venta, escrituración o bien, adjudicación. El valor del bien se deberá obtener con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo.

**Números de cuenta predial y de agua:** Se deberán citar los números de las cuentas predial y del agua y en su caso, indicar si éstas son globales.

## **II. CARACTERÍSTICAS URBANAS.**

**Clasificación de la zona:** Se deberá indicar la clasificación de acuerdo a la reglamentación urbana en la localidad. Si no se contara con un Programa o Plan de Desarrollo Urbano, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación observada. Asimismo, se deberá especificar, entre otras, si se trata de una zona o de un sector en crecimiento o en desarrollo, en proceso de consolidación, en declinación o en renovación.

**Tipo de construcción predominante:** Se deberá mencionar el tipo o tipos de construcción predominante en la calle o en la zona donde se ubica el inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones, así como las clasificaciones existentes.

**Índice de saturación en la zona:** Se deberá señalar el porcentaje aproximado de lotes con construcción con relación al número de lotes baldíos en la zona o sector.

**Población:** Se deberá indicar si en la zona la población es, entre otras, nula, escasa, normal, media, semi-densa, densa, flotante. Asimismo, se señalará su nivel socioeconómico.

**Contaminación ambiental:** se deberá mencionar si existe, si se tiene un registro describir su grado y en qué consiste.

**Uso de suelo:** Deberá corresponder a la normatividad emitida por la autoridad respectiva, si éste corresponde a un uso de la zona, de la calle o del lote, así como al uso del inmueble a valorar. Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso, se deberá indicar de acuerdo con lo observado, debiendo corresponder al uso predominante. Este concepto se complementa con los relativos a densidad habitacional e intensidad de construcción y con los Coeficientes de Ocupación y Uso de Suelo (C.O.S. y C.U.S.)

**Vías de acceso:** Se deberá describir, entre otros, tipo de comunicación vial, importancia de las vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular.

**Servicios públicos y equipamiento urbano:** se deberá hacer una diferenciación entre los servicios públicos y el equipamiento urbano, indicar en los servicios, si corresponden a la zona, a la calle o introducidos al terreno, especificando con detalle la naturaleza y las características de cada uno de ellos. Para el caso del equipamiento urbano, éste se deberá describir y se señalará su distancia aproximada al inmueble valuado.

### III. TERRENO

**Ubicación:** Se deberá indicar con el mayor grado de precisión la localización del inmueble a valorar. En caso de que el terreno cuente con alguna denominación o sea inmueble de difícil localización, se indicará nombre, vías de acceso, puntos importantes a través de distancias y orientaciones, reforzándose con un croquis de localización. Se deberá citar, en su caso, el nombre de la persona que apoyó en su ubicación y que estuvo presente durante la visita de inspección.

**Tramo de calle, calles transversales limítrofes orientación:** Se deberá señalar el nombre de la calle, orientación en la acera y entre qué calles se ubica el predio; si es posible, se mencionará la distancia a la esquina más próxima. Si el predio está en esquina, es cabecera de manzana o manzana completa, se mencionarán los nombres de todas las calles y sus orientaciones.

**Colindancias:** Se deberán mencionar las colindancias y medidas referidas en la escritura pública o en la resolución emitida por autoridad competente, que permitan su plena identificación. Si el inmueble en estudio tuviera una colindancia notable que pudiera ameritar o demeritar el valor, ésta se deberá indicar.

**Área total:** Al igual que las colindancias, se deberá señalar la fuente de procedencia de esta información. En caso de que se disponga de información que refleje diferencias apreciables entre medidas o áreas de escrituras respecto a las determinadas por medición directa, fotocopia de los planos presentados o algún documento expedido por autoridad competente, se consignará la información de las distintas fuentes, señalando diferencias para el análisis del valor.

**Configuración y topografía:** Se deberá señalar la configuración del terreno, así como sus accidentes topográficos, que podrán ser, entre otros, pendientes, depresiones, promontorios.

**Características Panorámicas:** Se deberán señalar, en su caso, todas aquellas características que ameriten o demeriten el valor del predio, entre otras: Frente de playa, vista al mar, zonas jardinadas o arboladas, paisaje urbano, cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros.

**Densidad habitacional permitida:** Se deberá obtener de la reglamentación urbana que expida la autoridad competente o, en su caso, de la observación.

**Intensidad de construcción permitida:** Se deberá obtener de la reglamentación urbana que expida la autoridad competente o, en su caso, de la observación.

**Servidumbre o restricciones:** Se deberán señalar aquellas que provengan de alguna fuente documental, entre otras, título de propiedad, alineamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento. Entre algunas de las restricciones a considerar, están las públicas, las privadas y las de mercado.

**Consideraciones adicionales:** En la elaboración de algunos avalúos, se deberán tomar en cuenta otros factores que pudieran incidir en forma importante en la estimación del valor de un predio, tales como la calidad del subsuelo y su relación con el uso del suelo autorizado, afectaciones, invasiones, reglamentos de construcción, nivel de aguas freáticas de tener datos y otros.

**Uso actual:** Se deberá describir detalladamente el uso que tiene el predio en la fecha en que se practica la inspección, mencionando la condición apreciada y si el mismo cuenta con obras complementarias, en cuyo caso, se indicará en qué consisten y cómo están cuantificadas.

#### **IV. CONSTRUCCIÓN (DESCRIPCIÓN GENERAL)**

**Uso actual:** Se deberá describir el inmueble iniciando con el terreno, el uso actual de la construcción y en su caso, sus diferentes niveles. La descripción deberá seguir un orden adecuado que permita identificar la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman la propiedad.

**Tipo de construcción:** En función de los tipos y calidades de construcción, se deberán agrupar las distintas áreas o los niveles.

**Clasificación y calidad de la construcción:** Se deberá señalar, entre otras, si es antigua, moderna o mixta, así como sus distintas calidades observadas.

**Número de niveles:** Se deberá indicar el número de plantas o niveles de que se compone el inmueble, así como la altura libre de entrepiso. Cuando se valúe una unidad aislada de un edificio, se deberá mencionar el total de niveles del mismo y los correspondientes a la unidad valuada.

**Edad aproximada o aparente de la construcción:** Se deberá mencionar la edad cronológica con base en la fuente documental presentada. En el avalúo de inmueble que haya sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, se deberá indicar la fecha en que se hizo, especificado si fue total o parcial, si abarcó elementos estructurales o sólo acabados, el porcentaje que representa con respecto al total y las áreas del inmueble que fueron reacondicionadas. A falta de esta información, se indicará la edad aparente debidamente fundamentada.

**Vida útil remanente:** Se deberá establecer con base en la vida útil probable asignada a cada tipo de inmueble, menos la edad aproximada del mismo.

**Estado de conservación:** Se deberán hacer las clasificaciones siguientes, entre otras: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado, reconstruido. Asimismo, se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas y asentamientos que se aprecien a simple vista.

**Calidad de proyecto:** Se deberán indicar las cualidades o defectos con base en la funcionalidad del inmueble, clasificándolo, entre otras, en: obsoleto, adecuado a su época, deficiente, inadecuado, adecuado, funcional, bueno, excelente.

**Unidades rentables o susceptibles de rentarse:** Se deberán mencionar el total de ellas, agrupándolas según su uso.

## V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

### Obra negra

**Cimentación:** Se deberán consultar los planos estructurales y de no haberlos, se deberá suponer de acuerdo con el tipo de construcción, la calidad y capacidad de carga del suelo en la zona, según el RCDF vigente.

**Estructura:** Se deberá describir el tipo, mencionado materiales en muros, trabes y columnas, el sistema constructivo, las dimensiones de claros, las alturas y las secciones cuando lo justifique la magnitud de la construcción y si se dispone de información.

**Muros:** Se deberá indicar material, espesor, refuerzos, altura cuando sea distinta de la común, así como si tienen acabados aparentes, en caso de disponer de información

**Entrepisos:** Se deberá mencionar material, sección, sistema constructivo y tamaño de sus claros.

**Techos:** Se deberá mencionar material, sección, sistema constructivo y tamaño de sus claros, así como si son inclinados y a cuántas aguas.

**Azoteas:** Se deberá indicar si están impermeabilizadas, enladrilladas o mixtas, así como los pretilos, indicando material, espesor, refuerzos y altura.

**Bardas:** Se deberá indicar material, espesor, refuerzos, altura, remates y acabados, si son medianeras o de uso común.

### Revestimientos y acabados interiores.

**Aplanados:** Se deberán indicar material y calidad.

**Plafones:** Se deberán indicar material y calidad. Los falsos plafones se deberán describir detalladamente por material, en su caso, por marca y medida.

**Lambrines:** Se deberán indicar material, calidad, colocación y ubicación, en su caso, altura.

**Pisos:** Se deberán indicar material, calidad, colocación, medida y ubicación.

**Zoclos:** Se deberán indicar material, calidad y medida.

**Escaleras:** Se deberán indicar material, sistema constructivo, uso y si son interiores o exteriores. Cuando sea procedente, se deberá describir el barandal y el pasamanos, así como si existen deficiencias de diseño o de construcción.

**Pintura:** Se deberá indicar el tipo y de ser posible la calidad.

**Recubrimientos especiales:** Se deberán indicar, entre otros, calidad y ubicación de las alfombras fijas al piso, de los materiales ahulados o plásticos, de los tapices y de las telas en muros o plafones, de los corchos y de la madera.

### Carpintería

**Puertas:** Se deberán indicar material, calidad, clase, dimensiones, espesores y su ubicación dentro del inmueble.

**Guardarropa:** Se deberán indicar material, calidad, clase, dimensiones, espesores y su ubicación dentro del inmueble.

**Lambrines o plafones:** Se deberán indicar material, calidad, clase, dimensiones, espesores y su ubicación dentro del inmueble.

**Pisos:** Se deberán indicar material, calidad, clase, superficie y su ubicación dentro del inmueble.

Se deberán indicar también aquellos elementos que sean significativos, entre otros, ventanas, tapancos, vigas decorativas. Cuando la carpintería esté barnizada o laqueada se deberá especificar la calidad. En su caso, se deberá detallar el diseño.

**Instalaciones hidráulicas y sanitarias:** Se deberán indicar si son ocultas o visibles, así como la clase y calidad de los materiales que las componen. Se señalará el material y la capacidad de los tinacos y tanques elevados.

**Instalaciones eléctricas:** Se deberá señalar si son ocultas o visibles, entubadas o sin entubar, tipo de salidas, la calidad y tipo de lámparas, accesorios y tableros. Asimismo, se indicará el tipo de corriente, de ser posible.

**Herrería:** Se deberán señalar material, calidad y en su caso calibre si es del tipo estructural y la clase de perfiles, si son especiales se deberá mencionar junto con la dimensión de los claros que abarque.

**Vidriería:** Se deberán señalar material, tipo, espesor y medidas. Se describirán, entre otros, los espejos, marcos, domos, cancelas, emplomados y tragaluces.

**Cerrajería:** Se deberá indicar el tipo, calidad y marcas dominantes.

**Fachadas:** Se deberán señalar el número de fachadas, los materiales predominantes, si son aparentes y si hay revestimientos indicándose (de ser posible) medidas y profusión. Se deberán diferenciar, cuando proceda, los materiales de fachadas principales e interiores.

Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

**Instalaciones especiales:** Son aquellas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste.

**Elementos accesorios:** Son aquéllos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado.

**Obras complementarias:** Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble.

Los conceptos antes mencionados de manera enunciativa, se deberán describir por separado de las construcciones para obtener valores unitarios independientes.

## **VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.**

**Definiciones:** Se deberán incluir en el avalúo las definiciones de valor que vayan a emplearse de conformidad con el glosario de términos, acordes con su objeto y propósito.

**Comentarios generales, supuestos y condiciones limitantes:** Se deberán incluir los detalles, las suposiciones y las circunstancias que hubieran afectado los parámetros del avalúo. Se deberán especificar las condiciones limitantes que se hubieran tenido para contar con la información necesaria inherente al bien.

Se deberán indicar los criterios generales, procedimientos y enfoques de valuación utilizados. Cuando excepcionalmente alguno de los tres enfoques no se haya podido desarrollar, este evento se deberá justificar y detallar en el avalúo.

Fuentes de información para obtener valores

Se deberán utilizar fuentes de información actualizadas internas o externas que permitan opiniones de valor confiables y soportadas. Entre las fuentes están, los catálogos, directorios, bases de datos, manuales de especificaciones, listas y guías de precios, investigaciones de mercado, criterios de valuación o todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien.

## **VII. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO**

Se deberán identificar un mínimo de cuatro (TESORERIA DEL G.D.F.) seis (SHF), bienes que hayan sido vendidos u ofertados recientemente y que sean iguales o similares al inmueble valuado. Distinguiéndose, en su caso, las características que hagan diferentes entre sí al inmueble valuado de los comparables, así como efectuar la homologación y ajustes correspondientes.

### **VIII. ENFOQUE DE COSTOS**

#### Terreno.

Para la obtención del valor del terreno, este provendrá del resultado de aplicar el enfoque comparativo de mercado, o determinarlo con el método residual en función al uso de suelo autorizado.

#### Construcciones.

Valor de reposición nuevo o de reproducción nuevo: Se deberán obtener los valores unitarios de reposición nuevo o, en su caso, de reproducción para cada tipo de construcción observada, Se deberán justificar la aplicación de estos valores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.

Valor neto de reposición o de reproducción: Se deberán obtener los valores netos de reposición o de reproducción para cada tipo de construcción observada. Los deméritos se deberán aplicar, en su caso, por edad y estado de conservación.

En los casos que proceda la aplicación de factores de demérito por obsolescencias funcional o económica, éstos afectarán al valor físico, incluyendo, en su caso, al terreno. Se deberán justificar en el avalúo la aplicación de estos factores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.

### **IX ENFOQUE DE INGRESOS**

Para la estimación del valor de capitalización de rentas, se podrán aplicar, entre otros, los siguientes métodos.

**Método tradicional:** Se deberán obtener los ingresos netos anuales que produce o puede producir un inmueble y una tasa de capitalización acorde con el riesgo proyecto.

Se deberá tomar en cuenta la renta real o renta efectiva o, en su caso, la renta estimada de mercado.

Se deberán considerar, entre otras, las siguientes deducciones:

Porcentaje de desocupación (vacíos).

Impuesto Predial.

Derechos por servicios de agua.

Gastos generales (administración, limpieza, vigilancia)

Gastos de conservación y mantenimiento.

Consumo de energía eléctrica común (la correspondiente a elevadores, iluminación artificial de pasillos, vestíbulos, escaleras).

Impuesto sobre la renta.

Seguros.

Se deberá aplicar la tasa de capitalización que corresponda, entre otros, de acuerdo a la edad y la vida remanente del inmueble, el uso o destino del mismo, el estado de conservación, la calidad de proyecto, la zona de ubicación, la oferta y la demanda y la calidad de las construcciones. Se justificará en el avalúo y se documentará el procedimiento empleado.

**Otros métodos:** Existen otros procedimientos que basados en el mismo principio de capitalización de rentas proponen:

Estimar la rentabilidad de activos fijos considerando el efecto inflacionario, la situación jurídica relativa al tipo de contrato de arrendamiento. El demérito anual de las construcciones e impuestos. La tasa de capitalización que se aplica es la correspondiente a una inversión, la cual deberá estar en función del riesgo de dicha inversión y referida a las tasas de rendimiento que imperan en los mercados de valores nacional o internacional. Para este último caso, se deberá indicar la equivalencia a la tasa nacional debidamente fundamentada.

Considerar las rentas brutas anuales y las tasas de capitalización aplicables a condiciones no inflacionarias y de bajo riesgo.

En el caso de la aplicación de cualquier otro método distinto al de capitalización de rentas para la estimación del valor de un inmueble a través del enfoque de ingresos, su utilización se deberá justificar y el método se deberá describir dentro del avalúo.

#### ***X. RESUMEN***

Los valores obtenidos, mediante los diferentes enfoques, en su caso, se deberán señalar en el presente apartado:

Valor comparativo de mercado.

Valor físico.

Valor de capitalización de rentas.

#### ***XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.***

El tipo de valor que será concluido, se obtendrá en función al propósito del avalúo. Señalándose aquellos factores o condiciones particulares que hubieran influido significativamente en su determinación, observando en su caso, lo señalado en el rubro "Fecha del avalúo".

Se deberán fundamentar ampliamente las razones que llevaron a la estimación del tipo de valor concluido.

**Declaraciones:** Se deberán incluir declaraciones sobre hechos o circunstancias que, a juicio del valuador, contribuyan al mejor uso del avalúo.

#### ***XII CONCLUSIÓN***

El tipo de valor concluido se deberá indicar en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de su estimación.

El importe del valor concluido se deberá expresar en moneda nacional. Tratándose de bienes que sean ofertados en moneda extranjera, dicho importe se deberá incluir a manera de referencia en el importe, señalando el tipo de cambio, la fecha y la fuente de consulta.

## CAPITULO 4. CONCLUSIÓN

---

A partir de todo lo expuesto en el desarrollo de este trabajo, considero que la peculiaridad del Avalúo para fines judiciales, limitado en este trabajo a los exhibidos ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, es suficiente para resaltarlo como una especialidad dentro de la Valuación Inmobiliaria ya que requiere de condiciones especiales para darle el valor probatorio ante una autoridad judicial que refleje la impartición de justicia.

Este trabajo, en caso de lograr el cumplimiento de su propósito, será útil para aquellas personas que sientan el impulso de incursionar en este ámbito específico de la valuación, al indicar los puntos esenciales que lo hacen diferente del accionar cotidiano respecto de avalúos comerciales, para traslado de dominio, catastrales, para originación de crédito, para fines contables o garantía fiscal, etc.

La diferencia esencial no se ubica en el contenido mismo, sino en el propósito específico y la manera de contraer una obligación al aceptar un cargo ante una autoridad judicial, esta obligación contiene responsabilidades civiles e incluso penales ya que finalmente el documento generado como elemento de prueba, se convierte en un dictamen pericial y por ello, en una declaración jurada ante autoridad judicial. Aquí juega un papel importante el Consejo de la Judicatura, que es quien juzga la pertinencia de la continuidad o no, de la pertenencia a la lista de Auxiliares ya que los funcionarios judiciales tienen la potestad de dar vista al Consejo de la mala praxis en que puedan incurrir los peritos pues si se acumulan varias quejas o alguna por si sola tiene suficiente peso y puede ser probada la mala praxis, el perito quedaría marginado de la lista.

Siendo que la mayoría de los inmuebles a valorar en esta área se encuentran en litigio entre dos oponentes en un juicio, en muchos casos se convierten en inaccesibles por obstáculos impuestos por quien tiene posesión de ellos, generalmente, la parte demandada y dado que en muchos casos no existe información basta y suficiente para elaborar el avalúo, la investigación de las características del bien a valorar se conviertan en un trabajo completo, ya que en los avalúos comerciales, al no existir un conflicto visible, la información es exigible al solicitante del avalúo, cosa que no puede completarse de manera adecuada en los casos del avalúo judicial ya que generalmente el solicitante, llámese parte actora o autoridad judicial, no posee dicha información.

Hay que recurrir a tesis jurídicas o legales para justificar el hecho de realizar un avalúo sin tener acceso pleno al inmueble.

Es importante subrayar la cuestión ética, ya que la actividad se presta para muchos acuerdos no correspondientes a la actividad propia de la valuación, recibiendo presiones de alguna o ambas partes en un juicio, ya que se puede representar a una de las dos partes o al juez, en el caso de ser nombrados terceros en discordia o en rebeldía de alguna de las partes.

## ENCUESTA

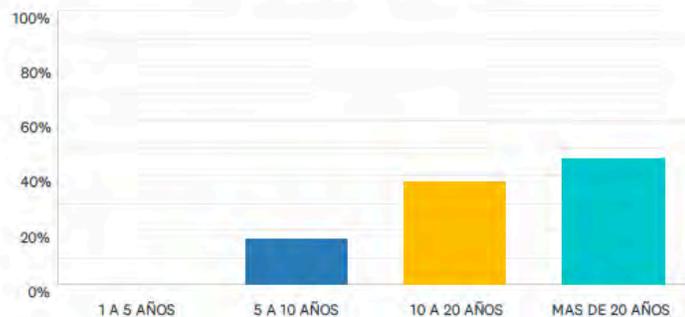
Presento el resultado de una encuesta remitida a 32 peritos, incluido yo mismo cuestionando sobre algunos puntos de la actividad respecto del avalúo para fines judiciales.

ACTIVIDAD COMO PERITO VALUADOR ANTE TSJCDMX

SurveyMonkey

### P1 CUANTO TIEMPO LLEVAS ACTUANDO COMO PERITO VALUADOR ANTE EL TSJCDMX

Respondidas: 24 Omitidas: 0



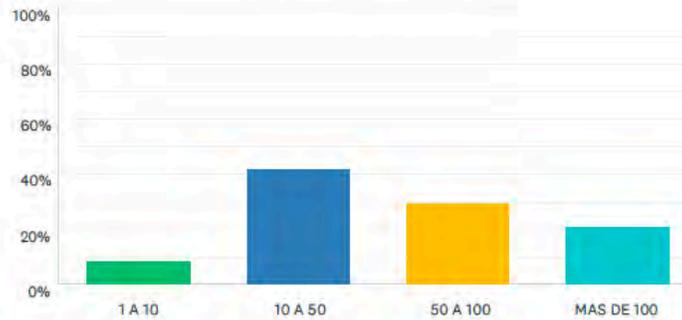
OPCIONES DE RESPUESTA	RESPUESTAS	
1 A 5 AÑOS	0.00%	0
5 A 10 AÑOS	16.67%	4
10 A 20 AÑOS	37.50%	9
MAS DE 20 AÑOS	45.83%	11
TOTAL		24

ACTIVIDAD COMO PERITO VALUADOR ANTE TSJCDMX

SurveyMonkey

### P2 APROXIMADAMENTE CUANTOS AVALÚOS PARA ESTE FIN REALIZAS EN UN AÑO

Respondidas: 24 Omitidas: 0



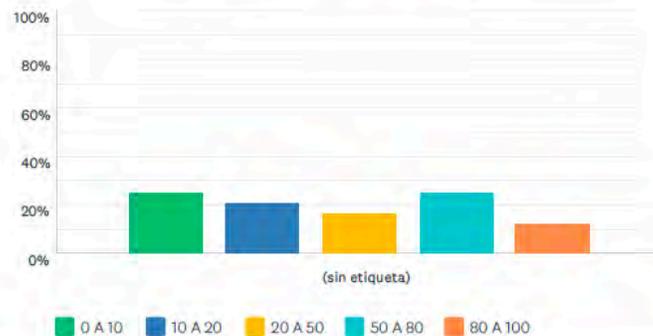
OPCIONES DE RESPUESTA	RESPUESTAS	
1 A 10	8.33%	2
10 A 50	41.67%	10
50 A 100	29.17%	7
MAS DE 100	20.83%	5
<b>TOTAL</b>		<b>24</b>

ACTIVIDAD COMO PERITO VALUADOR ANTE TSJCDMX

SurveyMonkey

### P3 QUE PORCENTAJE DE LOS AVALUOS QUE REALIZAS SON POR PARTE DE TU CLIENTE

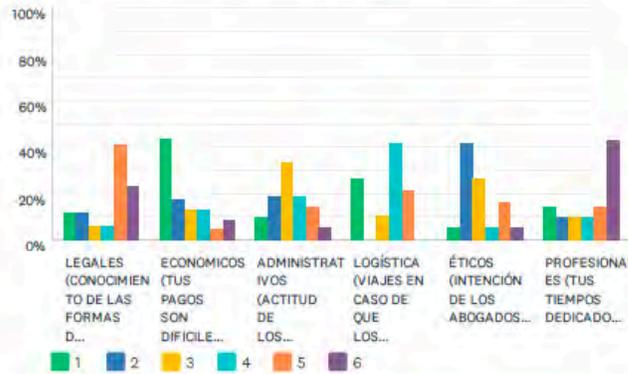
Respondidas: 24 Omitidas: 0



	0 A 10	10 A 20	20 A 50	50 A 80	80 A 100	TOTAL	PROMEDIO PONDERADO
(sin etiqueta)	25.00%	20.83%	16.67%	25.00%	12.50%	24	2.79
	6	5	4	6	3		

P4 QUE TIPO DE PROBLEMAS SE PRESENTAN MAS FRECUENTEMENTE EN TU DESEMPEÑO ANTE EL TSJCDMX

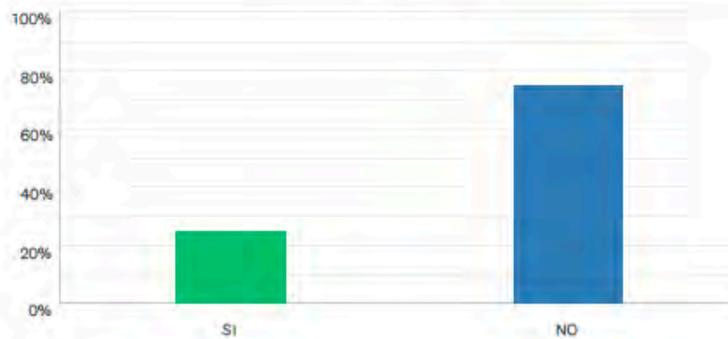
Respondidas: 24 Omitidas: 0



	1	2	3	4	5	6	TOTAL	PUNTUACIÓN
LEGALES (CONOCIMIENTO DE LAS FORMAS DE ACTUAR ANTE EL JUZGADO)	11.76% 2	11.76% 2	5.88% 1	5.88% 1	41.18% 7	23.53% 4	17	2.76
ECONOMICOS (TUS PAGOS SON DIFICILES DE COMPLETAR)	43.48% 10	17.39% 4	13.04% 3	13.04% 3	4.35% 1	8.70% 2	23	4.57
ADMINISTRATIVOS (ACTITUD DE LOS FUNCIONARIOS DE JUZGADO, SECRETARIOS, JUECES, ARCHIVISTAS, RECEPCIÓN DE OFICIALÍA DE PARTES)	9.52% 2	19.05% 4	33.33% 7	19.05% 4	14.29% 3	4.76% 1	21	3.76
LOGÍSTICA (VIAJES EN CASO DE QUE LOS INMUEBLES SE ENCUENTREN FUERA DE LA CIUDAD)	26.32% 5	0.00% 0	10.53% 2	42.11% 8	21.05% 4	0.00% 0	19	3.68
ÉTICOS (INTENCIÓN DE LOS ABOGADOS DE MODIFICAR CONCLUSIONES O GUIAR LAS MISMAS)	5.26% 1	42.11% 8	26.32% 5	5.26% 1	15.79% 3	5.26% 1	19	4.00
PROFESIONALES (TUS TIEMPOS DEDICADOS A OTRAS ACTIVIDADES SE CONTRAPONEN A ACTIVIDADES EN TRIBUNALES)	14.29% 3	9.52% 2	9.52% 2	9.52% 2	14.29% 3	42.86% 9	21	2.71

**P5 ¿CONSIDERAS QUE TU ACTIVIDAD COMO PERITO ANTE EL TSJCDMX ESTÁ PROTEGIDA POR EL COLEGIO DE PROFESIONISTAS O SOCIEDAD DE PROFESIONISTAS A LA QUE ESTAS ADSCRITO?**

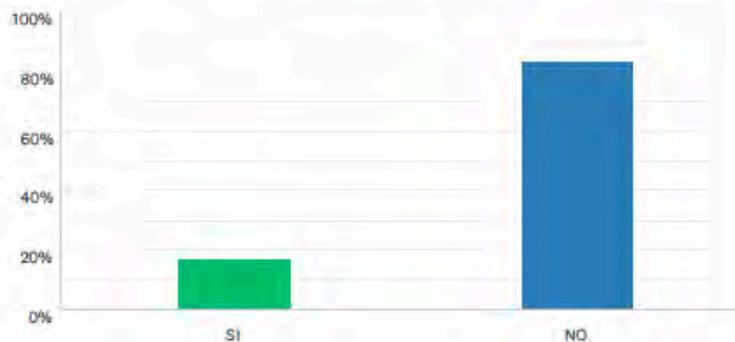
Respondidas: 24 Omitidas: 0



OPCIONES DE RESPUESTA	RESPUESTAS	
SI	25.00%	6
NO	75.00%	18
TOTAL		24

**P6 ¿HA SIDO RECHAZADA TU DESIGNACIÓN COMO PERITO POR ALGÚN JUZGADO?**

Respondidas: 24 Omitidas: 0



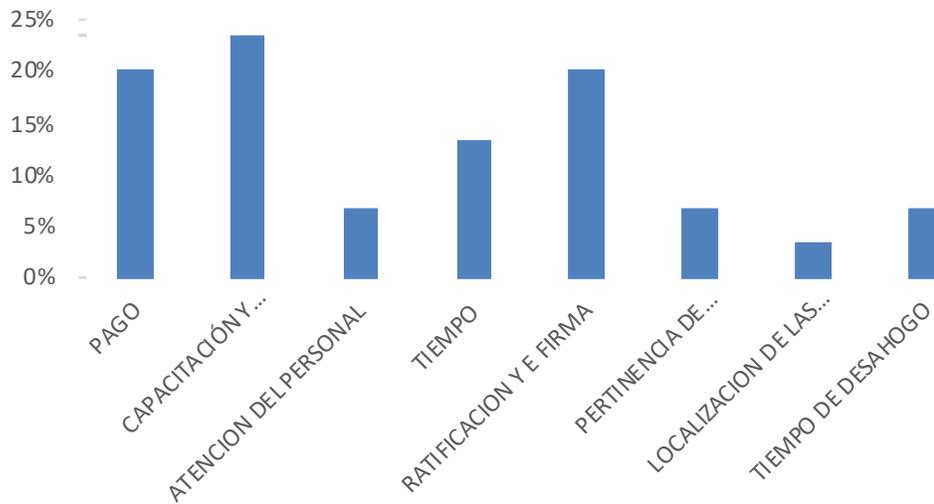
OPCIONES DE RESPUESTA	RESPUESTAS	
SI	16.67%	4
NO	83.33%	20
Total de encuestados:		24

**P7 EN CASO DE HABER RESPONDIDO SI A LA PREGUNTA ANTERIOR, INDICA CUAL FUE LA RAZÓN DEL RECHAZO.**

Respondidas: 5 Omitidas: 19

#	RESPUESTAS	DATE
1	Que no fui notificada personalmente, y el actuario malamente menciona que si	9/1/2020 2:45 AM
2	Pagos No quieren pagar lo justo	8/31/2020 1:47 PM
3	Nunca me ha rechazado como perito valuador	8/28/2020 11:06 PM
4	Por procedimientos y mal criterio	8/28/2020 6:50 PM
5	INVOCANDO EL ARTICULO 346 que indica que se debe recurrir a un Corredor Público o Institución Bancaria.	8/28/2020 4:04 PM

**P8 EN TU EXPERIENCIA, ¿QUE PODRÍA MEJORAR EL DESEMPEÑO GENERAL DE LOS PERITOS VALUADORES ANTE EL TSJCDMX?**



#	RESPUESTAS	DATE
1	El pago de los honorarios. Aunque el requisito de ratificación de los dictámenes ya no es necesario, los secretarios de acuerdos lo siguen exigiendo.	9/2/2020 12:15 PM
2	Que valorarán el tiempo que no te haz metido en ningún problema por la emisión de avaluos para seleccionarte como perito y el tiempo de antigüedad en el medio y no su examen en el que no aplican cuestiones técnicos legales q implican al desahogo de pruebas periciales en materia de valuación de remiten solo a hacer un avalúo de manera simple , y las formas de desahogo de una junta de peritos y eso es muy importante son temas q no se tocan	9/2/2020 9:44 AM
3	Que los avaluos no sean ratificados ya que es un proceso que alenta el juicio.	9/1/2020 9:24 PM
4	Que se garantice los honorarios de perito pagar antes de realizarlo y dar credencial para protección	9/1/2020 2:45 AM
5	PARA EL CASO DE ALGUNA IMPUGNACION AL TRABAJO REALIZADO POR EL PERITO; QUE INTERVENGAN LOS COLEGIOS PARA HACER UNA REVISION TECNICA DE CONOCIMIENTOS Y ETICA; TODA VEZ QUE LOS JUZGADOS NO TIENEN ESA CAPACIDAD; TODO SE ANALIZA EN FUNCION DE LO QUE DIGAN LOS ABOGADOS O LAS PARTES EN FUNCION DE SUS INTERESES Y A VECES A LOS PERITOS NOS ACUSAN INJUSTAMENTE EN BASE A UNA SERIE DE MENTIRAS.	8/31/2020 5:58 PM
6	"	8/31/2020 1:47 PM
7	Que se tuviera mayor protección y apoyo por parte del TSJ CDMX, para que nos sean cubiertos los honorarios, que no seamos amenazados por los abogados o alguna de las partes de los juicios en los cuales somos designados y que se debe dignifique nuestra labor.	8/31/2020 11:30 AM
8	EL SOPORTE TÉCNICO DEL AVALÚO	8/31/2020 10:30 AM
9	Es una actividad que requiere mucho conocimiento de leyes además de los conocimientos de tu materia.	8/30/2020 3:25 PM
10	CAPACITACIÓN CONSTANTE Y QUE SEAMOS CONSIDERADOS EFECTIVAMENTE COMO PARTE DEL TSJ	8/30/2020 2:53 PM
11	contar con la validez de la firma electrónica para los tribunales	8/30/2020 12:42 AM
12	MAS CAPACITACIÓN LEGAL PARA COBRAR	8/29/2020 10:17 PM
13	Estar seguros de que nuestros honorarios serán devengados de manera integra.	8/28/2020 11:06 PM
14	Que obligatoriamente los representantes legales de las partes proporcionen direccion y teléfono a los peritos.	8/28/2020 8:11 PM
15	Dar más tiempo para la aceptación del cargo y para la entrega del avalúo, no entiendo porque en total no son más de 15 días y los asuntos llevan varios años.	8/28/2020 6:54 PM
16	Cursos y diplomados por parte de la autoridad, así mismo, que obliguen al actor a pagar cuando van los juicios en rebeldía	8/28/2020 6:50 PM
17	CAPACITACIÓN PARA NOSOTROS POR PARTE DE ABOGADOS EXPERTOS	8/28/2020 6:22 PM
18	Tiempos de respuesta.	8/28/2020 6:01 PM
19	La digitalización de los procesos de manera que se puedan completar de forma electrónica y remota, pues salvo las juntas de peritos, no hes necesaria la presencia física.	8/28/2020 5:39 PM
20	BASICAMENTE ACEPTAR CARGO, ENTREGA, RATIFICACION Y FIRMA DEL DICTAMEN DEBEN SER EN LINEA.	8/28/2020 4:48 PM
21	Que hubiera siempre personal disponible en los juzgados para atender a los peritos aunque el Secretario esté en audiencia o con el juez, pues eso es motivo de grandes pérdidas ee tiempo.	8/28/2020 4:45 PM
22	Profesionalización y respeto a nuestro quehacer por el personal del TSJCDMX	8/28/2020 4:19 PM
23	Modernizar la comparecencia del perito utilizando elementos como la e-firma	8/28/2020 4:04 PM

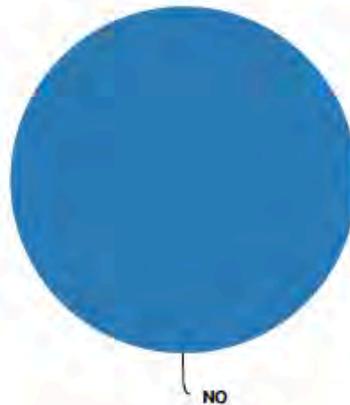
P9 ¿Que consideras que el TSJCDMX pueda hacer, a través de las normas vigentes, a fin de asegurar que el perito devengue los honorarios adecuados a su desempeño?

#	RESPUESTAS	DATE
1	No validar los dictámenes de los peritos hasta que hayan sido pagados los honorarios.	9/2/2020 12:15 PM
2	Que en caso de terceros en discordia se analicen la plantilla de honorarios , se aprueben por el juzgado , que antes deposite cada parte con billete de deposito y se cubran al momento de emitir el dictamen y ratificarlo	9/2/2020 9:44 AM
3	Apoyar a que los servicios requeridos tanto por actores y demandantes sean pagados en tiempo y forma, así como el desplazamientos a otros lugares fuera del área de origen del perito.	9/1/2020 9:24 PM
4	Modificar el porcentaje toda vez que en 1996 se estipuló los honorarios y no es suficiente y garantizarlos	9/1/2020 2:45 AM

5	QUE SE NOS GARANTICE UNA TARIFA MINIMA DE POR LO MENOS \$ 3,500.00 ( PARA EL CASO DE INMUEBLES CUYO VALOR SEA MENOR A UN MILLON DE PESOS ); TODA VEZ QUE SE TIENE QUE REVISAR EXPEDIENTE, ACEPTACION DE CARGO, INSPECCION Y ESTUDIO DE MERCADO, INCLUSIVE INVESTIGAR EN DIFERENTES FUENTES LA SUP. DE CONSTRUCCION ( QUE ES EN DONDE LOS PERITOS APLICAN CADA QUIEN DE ACUERDO A SUS INTERESES Y DE SUS CLIENTES Y ABOGADOS; ESTO LO COMENTO PORQUE ME NOMBRAN BASTANTE TERCERO EN DISCORDIA Y SE VE LA MARCADA DIFERENCIA ENTRE LOS PERITOS QUE SE DEJAN MANIPULAR POR SUS CLIENTES Y LO PONEN MUY BAJO O MUY ALTO; SIN NINGUNA BASE INCLUSIVE A VECES NI SIQUIERA PLASMAN ESTUDIO DE MERCADO. Y SEGUNDO QUE SE NOS APOYE A LOS PERITOS TERCERO EN DISCORDIA CON ANTICIPOS DE HONORARIOS Y VIATICOS SI ES EL CASO.	8/31/2020 5:58 PM
6	Modificar la Ley Orgánica, en su artículo 140	8/31/2020 1:47 PM
7	Primero debe hacer a los jueces respetar el porcentaje que tenemos derecho a cobrar por nuestro trabajo, porque muchas veces son ellos los que nos bajan los honorarios a petición de las partes; segundo que obliguen a las partes a exhibir los honorarios del perito antes de que estos emitan su dictamen; tercero, que nos entreguen los honorarios, muchos juzgados hacen todo lo posible para que no podamos recoger los cheques, principalmente en juzgados de lo familiar y cuarto que los jueces respeten las materias para las que estamos registrados, en muchas ocasiones, se nos designa para ser valuador, partidor y perito en arquitectura como si este fuera un solo cargo, se nos ordena realizar 3 periciales al precio de una y a pesar de mencionar al juez que sólo somos peritos autorizados en una sola de esas 3 materias, nos obligan a realizar las periciales o nos imponen multa así como una queja ante el Consejo de la Judicatura.	8/31/2020 11:30 AM
8	EL PAGO ANTICIPADO DEL AVALÚO	8/31/2020 10:30 AM
9	Acordar que se exhiba billete de deposito de los honorarios del perito antes de presentar el trabajo.	8/30/2020 10:37 PM
10	Permitir que la ratificación proceda siempre y cuando sean pagados los honorarios correspondientes.	8/30/2020 3:25 PM
11	COBRAR LOS HONORARIOS PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL DICTAMEN.	8/30/2020 2:53 PM
12	condicionar la ejecución o sentencia hasta no tener cubiertos los honorarios de los peritos	8/30/2020 12:42 AM
13	PROMOVER EL PAGO A PERITOS DE UN MODO MAS OBLIGADO	8/29/2020 10:17 PM
14	El TSJCDMX debería contar con una partida para asegurar el pago a peritos nombrados por ellos, ya sea como tercero en discordia, perito en rebeldía o perito único	8/28/2020 11:06 PM
15	Obligar a las partes a pagar los honorarios.	8/28/2020 8:11 PM
16	En común acuerdo de todas las partes, ayudar a que se cubran los honorarios.	8/28/2020 6:54 PM
17	Obligar a la parte interesada a cubrir en tiempo y forma el servicio	8/28/2020 6:50 PM
18	PRESIONAR CON NO AVANZAR EL JUICIO HASTA EN TANTO NO ESTEN CUBIERTOS LOS HONORARIOS	8/28/2020 6:22 PM
19	No dar seguimiento al juicio si se deben los honorarios del perito.	8/28/2020 6:01 PM
20	El pago de los honorarios de las partes a través del Consejo de la Judicatura o del propio juzgado actuante	8/28/2020 5:39 PM
21	QUE EL TSJCDMX PAGUE LOS HONORARIOS DEL PERITO, Y QUE POSTERIORMENTE EL MISMO TSJCDMX EXIJA A LA PARTE O PARTES EL PAGO PARA QUE LO RECUPERE.	8/28/2020 4:48 PM
22	Que el Tribunal pida que se exhiba un billete de depósito para que las partes puedan tener acceso a los peritajes.	8/28/2020 4:45 PM
23	El pago a través del juzgado	8/28/2020 4:19 PM
24	Dar apoyo a los peritos en la Lista de Auxiliares de manera que en los casos de requerirse la Valuación de un Inmueble, sea factible siempre su participación sin recurrir necesariamente a un Corredor Público o Institución Bancaria.	8/28/2020 4:04 PM

P10 El Art. 346 del Código de Procedimientos Civiles indica en uno de sus párrafos que "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" ¿Estas de acuerdo en que un Corredor Público tenga precedencia sobre un Perito Valuador de Inmuebles?

Respondidas: 24 Omitidas: 0



OPCIONES DE RESPUESTA	RESPUESTAS	
SI	0.00%	0
NO	100.00%	24
TOTAL		24

#### INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS OBTENIDOS EN LA ENCUESTA.

1. El 84.62 % de los encuestados lleva al menos 10 años en este ejercicio profesional, lo cual nos indica que hay experiencia acumulada en el grupo.
2. El 46.15% de este grupo ha elaborado entre 10 y 50 avalúos por año y casi un 20% mas de 100 avalúos, lo cual indica que si hay una actividad constante.
3. Ninguno de los estratos revela que la mayoría de los avalúos realizados sea por parte del cliente, lo cual refleja que la mayoría de los avalúos que se efectuan en este grupo es por encomienda del Tribunal.
4. El principal problema es de indole economico, pues el 44% refleja que los pagos por los trabajos presentados son dificles de cobrar. Después, el 38.89% de los encuestados manifiesta que su problema es de indole ético en el sentido de haber recibido propuesta de modificar resultados del trabajo por parte de algún abogado litigante. Casi el 35% manifiesta

tener problemas con los funcionarios de juzgado. El 40% expone tener problemas de logística en los casos en que los inmuebles se ubican fuera de la Ciudad. El 45.45% manifiesta problemas relativos al cruce con sus otras actividades profesionales fuera de este ámbito, lo cual podría implicar atender menos estos asuntos para atender otros donde el pago sea mas seguro.

5. El 73.08% manifiesta no sentirse protegido por su Colegio de Profesionistas, lo cual se convierte en un llamado de atención a los Colegios a fin de atender mas el apoyo a los peritos a quienes representan.
6. El 84.62% refleja no haber tenido problemas con su designación ante algún juzgado.
7. En este punto, se manifiesta el hecho de que se le rechaza por no ser Corredor Público o designado por Institución bancaria o problemas relativos a acuerdos de pago por honorarios.
8. Lo que se manifiesta como elementos que pueden mejorar el desempeño, son principalmente relativos a la garantía de que se recibirá un pago justo por el trabajo desempeñado, también, se expresa que se deben modernizar los procedimientos de aceptación, ratificación de avaluos y consulta de expedientes, pues se pierde, literalmente, mucho tiempo en espera en las salas de los juzgados; se sugiere también, que el Tribunal debe ofrecer Capacitación a los integrantes del listado.
9. Aquí se repite la preocupación respecto de la inseguridad en los pagos y se sugiere que a través del Tribunal se ejercite este derecho modificando normas y articulados de códigos y leyes a fin de garantizar el pago adecuado.
10. Por último, el 100% de los encuestados está en desacuerdo con que se dé preferencia a los Corredores Públicos sobre los Valuadores de Inmuebles, ya que el Valuador ha recibido un caudal mayor de estudios especializados a fin de desempeñarse como tal, cosa que no sucede con los Corredores Público.

En este último punto, me permito hacer una sugerencia a los Colegios de Profesionistas, a las autoridades del Tribunal y a los gremios de peritos a fin de que en acción conjunta se solicite a la Autoridad Legislativa una iniciativa para modificar o adicionar el Artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles a fin de que no exista esta especie de discriminación contra los Peritos Valuadores de Inmuebles, ya que en su primer párrafo dicho artículo manifiesta que los peritos serán elegidos de entre aquellos que se encuentren en el listado, sin embargo, en el tercer párrafo, se hace de lado esto y se marca que son Corredores Públicos o Instituciones Bancarias las encargadas de desahogar aquellas periciales que se refieran al valor: *“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”*

Asimismo, exhibo una relación parcial respecto de la cantidad de juicios que se ventilan en los juzgados del TSJCDMX, donde se podrá apreciar la potencialidad de carga de trabajo que de ahí

puede surgir y la necesidad de transparentar la designación de los peritos por parte de la autoridad para que dicha carga sea equitativa entre todos aquellos que pertenezcamos a la lista de Auxiliares.

Se obtuvo información de los meses de diciembre 2019, enero 2020 y febrero 2020 específicamente respecto del JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO se le dio particular importancia ya que en este tipo de juicio, necesariamente hay uno o varios inmuebles involucrados en cada juicio.

Aparecen solo 62 juzgados, ya que algunos han dejado de existir.

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO		
JUZGADOS DE LO CIVIL DE PROCESO ESCRITO		
PERIODO	Nº JUZGADOS	Nº JUICIOS
dic-19	62	1,504
ene-20	62	1,672
feb-20	62	1,156
		<b>4,332</b>

Esto significa que si entre diciembre 2019 y febrero 2020, se iniciaron 4,332 juicios Especiales Hipotecarios, y en cada uno se requiere al menos de dos avalúos, entonces en ese trimestre habría 8,664 oportunidades de practicar un avalúo, ya sea designado por una de las partes o por el juzgado.

Como ya hemos visto arriba, se requieren avalúos en otro tipo de juicios, sirva entonces este dato para darnos una idea de la potencialidad de trabajo que existe para los 167 peritos valuadores listados por el Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México hasta marzo de 2018 que fue la última lista emitida, ya que las siguientes publicaciones se refieren a correcciones p bajas e peritos.

## CAPÍTULO 5. GLOSARIO

### ACTUALIZACIÓN DE VALOR

1. Es el valor a la fecha actual de los activos que, mediante cualquier acto de derecho, hubiesen dejado de ser propiedad privada o social o de poseerse por su dueños o usufructuarios, sin que se

realizara el pago de la indemnización por tal motivo. En todo caso, la obtención de la actualización de valor, estará en función de los resultados de un servicio valuatorio que se elabore de acuerdo con las características y circunstancias del activo valuado tal como se encontraba en el momento en que debió pagarse la indemnización a sus propietarios o poseedores.

2. Es el procedimiento a través del cual los valores anteriores, son expresados a fecha más reciente utilizándose como parámetro de medida el Índice Nacional de Precios al Consumidor o el Coeficiente de Actualización definido en la presente metodología, reflejando los efectos causados por la inflación, es decir, contabilizando ese efecto traducido en términos de unidades monetarias.

**AVALÚO** Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

**BIEN** Es cualquier derecho original de propiedad. Se constituye cuando una persona invierte trabajo y/o tiempo para obtener una cosa que puede usar y de la que obtiene un provecho y de la cual puede disponer libremente

**BIEN INMUEBLE** Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad

**BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN** La propiedad que tiene el Estado sobre bienes muebles e inmuebles sujeta a un régimen de derecho público. Comprende el dominio público los bienes que por su naturaleza son del uso de todos (bienes de uso común), los bienes que están afectos al servicio de las dependencias del poder público, los bienes destinados a un servicio público, los bienes que en general están afectos o destinados a una causa de utilidad pública (espacio aéreo, el mar territorial, la zona federal marítimo terrestre, los caminos, las carreteras, los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos).

**BIENES INTANGIBLES** Están constituidos por aquellos activos que no tienen existencia física como son: la posesión de conocimientos, experiencia, tecnología, la exención de obligaciones fiscales, la propiedad de marcas, patentes, distintivo gráfico o elemento de fama pública, relaciones con clientes, destrezas profesionales que posea en exclusiva una persona física o moral etc., y que le dan una ventaja competitiva y posicionamiento en el mercado.

**BIENES NACIONALES** Son los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Los bienes de uso común a que se refiere el artículo 7 de la Ley General de Bienes Nacionales; Los bienes muebles e inmuebles de la Federación; Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las entidades; Los bienes

muebles e inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía, y los demás bienes considerados por otras leyes como nacionales.

**COMPRAVENTA** Es el acto por el cual una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y la otra a su vez se obliga a pagar por ellos un cierto precio y en dinero

**COSTO** Es el conjunto de gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción. En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien. El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien. Puede o no incluir utilidades, promoción, y comercialización de un bien. Por otra parte, el precio pagado por un comprador al adquirir bienes o servicios se convierte en un costo para él.

**DACIÓN EN PAGO** Es la forma de extinguir obligaciones de pago previamente existentes, a través de aceptar una cosa diferente a la original.

**DERECHO DE PROPIEDAD** Es un derecho real por medio del cual el bien se encuentra sometido al poder jurídico de una persona de forma directa, exclusiva y perpetua. Derivado de este derecho su titular puede utilizarla, venderla, rentarla, regalarla, desarrollarla, cultivarla, extraer minerales, alterar su topografía, subdividirla, agruparla y utilizarla para la recolección de desechos. Los Derechos de Propiedad normalmente están sujetos a restricciones públicas y privadas; tales como, servidumbres, derechos de paso, densidad específica de construcción, zonificación y otras restricciones que pueden afectar la propiedad.

**HOMOLOGACIÓN** Es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro.

**JUICIO** Es la secuencia ordenada de actos a través de los cuales se desenvuelve todo un proceso seguido ante un juez.

**JURISPRUDENCIA** Interpretación de los preceptos legales, que hacen los jueces y que por una pluralidad de sentencias concordes, tiene carácter obligatorio.

**MERCADO** Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

**PATRIMONIO** Es el conjunto de bienes, derechos y deberes apreciables en dinero que tiene una persona, siendo susceptibles de estimación económica.

**PERITO VALUADOR** Es aquel valuador con título y cédula profesional expedidos por la Secretaría de Educación Pública, certificado por el Colegio de Profesionistas correspondiente, que demuestre de manera fehaciente poseer los suficientes conocimientos teóricos y prácticos y la experiencia en valuación, al que se le confiere la facultad para intervenir ante cualquier asunto de los sectores públicos y privados en los dictámenes sobre temas de su especialidad.

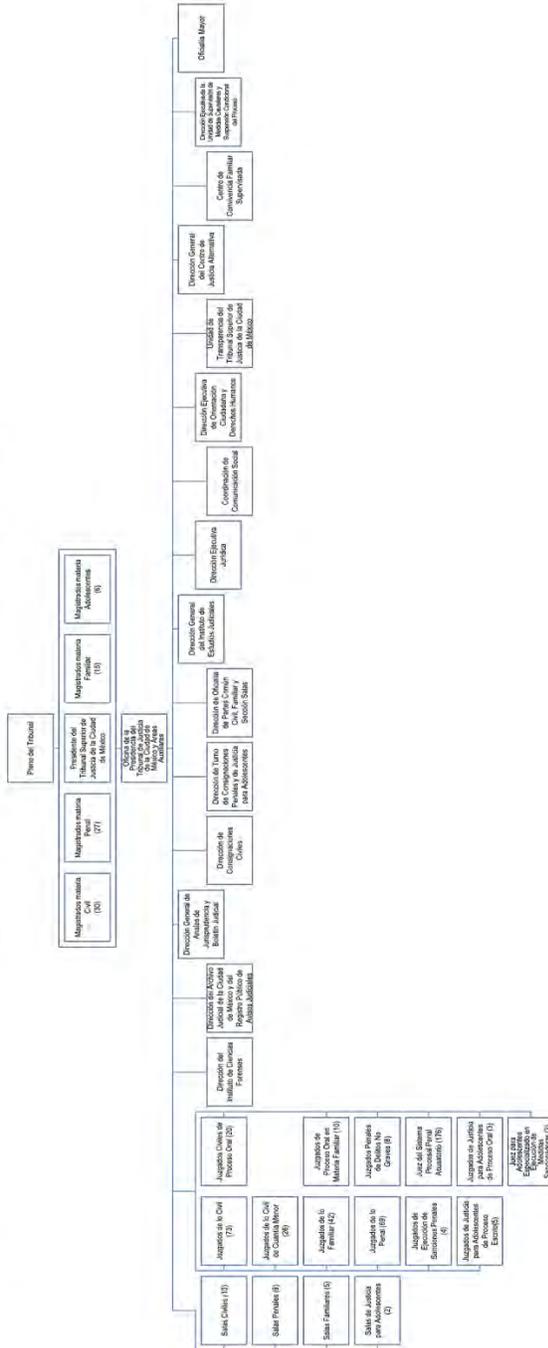
**TERRENO** Es una porción de la superficie de la tierra, cuyo ámbito se extiende hasta el centro de la tierra y hasta el cielo. La propiedad del terreno y de los derechos inherentes al régimen de propiedad, están sujetos a las leyes de cada país en particular. En México, en primer lugar, al Art. 27 de la Constitución y a otras Leyes.

**VALOR** Es la estimación o precio de las cosas. Representa el grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite. Calidad de las cosas, en cuya virtud se da por poseerlas cierta suma de dinero o algo equivalente

**VALUAR** Es el proceso de estimar el costo o el valor a través de procedimientos sistemáticos que incluyen el examen físico, la fijación de precios y con frecuencia análisis técnicos y económicos detallados.

CAPÍTULO 6. ANEXOS.

Organigrama General TSJCDMX



## BIBLIOGRAFÍA

---

INDAABIN. (marzo 20, 2019). *Glosario de Términos. agosto 30, 2020, de INDAABIN* Sitio web: [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/446970/Glosario\\_de\\_Terminos\\_20\\_03\\_2019.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/446970/Glosario_de_Terminos_20_03_2019.pdf)

CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN. (1917). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Última reforma publicada mayo 8, 2020. agosto 30, 2020, de Camara de Diputados* Sitio web: [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf\\_mov/Constitucion\\_Politica.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf_mov/Constitucion_Politica.pdf)

PAOT. *Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial. (2020). Código Civil para el Distrito Federal. ago 30, 2020, de Gaceta Oficial de la Ciudad de México* Sitio web: [http://www.paot.org.mx/centro/codigos/df/pdf/2020/COD\\_CIVIL\\_DF\\_09\\_01\\_2020.pdf](http://www.paot.org.mx/centro/codigos/df/pdf/2020/COD_CIVIL_DF_09_01_2020.pdf)

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. VII LEGISLATURA. (2020). *Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México.. agosto 30, 2020, de Suprema Corte de Justicia de la nación.* Sitio web: [https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/justicia\\_constitucional\\_local/documento/2018-05/128260.pdf](https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/justicia_constitucional_local/documento/2018-05/128260.pdf)

PELLICE, R.. (2012). *Valuación de Inmuebles. Tomo I. Buenos Aires.: Biblioteca CPA.* [https://www.academia.edu/39904517/Manual\\_de\\_tasaciones\\_jud](https://www.academia.edu/39904517/Manual_de_tasaciones_jud)

MENDOZA, A.. (2008). *Artículos relacionados a la Valuación Inmobiliaria contenidos en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.. Ciudad de México: Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura.* IPN.

SANCHEZ, R.. (1986). *Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana.. junio, 2020., de INDAABIN* Sitio web: [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/186123/HISTORIA\\_MODERNA\\_SHCP.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/186123/HISTORIA_MODERNA_SHCP.pdf)

TORRES, J.. (2014). *Ya todo está dicho.. Congreso nacional de Valuación., I, 20.*

TESORERIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. (2003). *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y registro de personas para practicar avalúos.. Gaceta Oficial del Distrito Federal., 350.*

---

ARCE, J.. (2019). *De los Bienes. Ciudad de México: Porrúa. p.25*

ROUSSEAU, J. (1923). *Discurso sobre el origen de la Desigualdad entre los hombres. Madrid: Calpe.*

PROUHDON, P. (1840). *Que es la Propiedad. agosto, 2020, de Todos tus libros Sitio web: [https://www.todostuslibros.com/libros/que-es-la-propiedad-spanish-edition\\_978-1-5423-1904-1](https://www.todostuslibros.com/libros/que-es-la-propiedad-spanish-edition_978-1-5423-1904-1)*

ENGELS, F. (2006). *El origen de la Familia, la Propiedad Privada y el Estado. Madrid: Fundación Federico Engels.*

---

RIVEROS, Leonardo. Apuntes de clase, 17 de agosto de 2005

CABRERA Granillo, Dulce Alejandra y Manuela Guillén Lugigo. Artículo publicado en López Álvarez, Briseida y Federico Morales, coords. 2018. Problemas urbanos y del territorio. Vol. IX de Las ciencias sociales y la agenda nacional. Reflexiones y propuestas desde las Ciencias Sociales. Cadena Roa, Jorge, Miguel Aguilar Robledo y David Eduardo Vázquez Salguero, coords. México: COMECSO. 2018. Problemas urbanos y del territorio. Vol. IX de Las ciencias sociales y la agenda a les. Cadena Roa, Jorge, Miguel Aguilar Robledo y David Eduardo Vázquez Salguero, coords. México: COMECSO.

“La Problemática del abandono de la vivienda de interés social en las ciudades globales, mirada desde sus habitantes” file:///Users/imac/Downloads/2236-Texto%20del%20art%C3%ADculo-723-1-10-20190213.pdf

