

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE
MÉXICO

PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES EN
ARQUITECTURA

GUÍA METODOLÓGICA DE AVALÚOS
PARA LITIGIOS
TRABAJO TERMINAL

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA:

GUERRA MARTÍNEZ ROBERTO CARLOS

SINODALES

ING EVI MANUEL GARCÍA CÓRDOVA
MTRA PAOLA ESTHER BÁRCENAS RODRÍGUEZ
ARQ EVI BERTHA LORENA MERCADO ACEVO
MTRO LORENZO FERNANDO BARRAGÁN ESTRADA
ARQ. ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA

CIUDAD UNIVERSITARIA, CIUDAD DE MÉXICO, 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.

A mi madre.

*Por qué no importa cuantos años tenga,
siempre voy a necesitar de ti.*

Agradecimientos

A Graciela Martínez
Madre, por tu amor y apoyo incondicional. Eres, sin duda, mi mayor motivación.

A Carlos Guerra
Padre, por tu amor, motivación y por enseñarme de responsabilidades y obligaciones.

A Graciela Guerra
Hermana, por tus aportaciones a este trabajo y por ser un ejemplo a seguir.

A Flor Martínez
Tía, por todo tu apoyo incondicional y ser una segunda madre.

A Armando Martínez	Guadalupe Martínez
Lourdes Cortés	Irma Delgado
José Santiago	Y familia en general

Por ser parte de mi vida.

A Esther Álvarez
Abuelita, In Memoriam

A Heyla Guillen
Por tu amor y motivación para que sea una mejor persona.

A Gustavo Mendoza
Por tu amistad incondicional

A mis amigos en general.
Por su amistad, cariño y apoyo.

A Manuel Córdova	Paola Bárcenas
Lorena Mercado	Alfonso Penela
Lorenzo Barragán	

Por la transmisión de sus conocimientos y ser mis sinodales.

A La Facultad de Arquitectura y al Taller Ehécatl 21
Por formarme como Arquitecto.

Al Programa Único de Especializaciones en Arquitectura
Por Formarme como Especialista en Valuación Inmobiliaria.

Índice

Introducción	9
Breves antecedentes	10
Justificación del tema de estudio	11
Hipótesis	11
Objetivo General.....	11
Objetivos Específicos	11
Alcances.....	12
Metodología.....	12
Capítulo I Conceptos y definiciones	13
Derecho.....	13
Derecho personal.....	13
Derecho real	13
Bien	13
Bienes muebles	13
Bienes inmuebles.....	13
Posesión	14
Clasificación de los Derechos Reales.....	14
Propiedad.....	15
Modos de adquisición de la propiedad.....	15
Limitativos de Dominio	17
Capítulo II Legislación aplicable a los avalúos para litigios	19
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	19
Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México	19
Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal vigente y aplicable en la Ciudad de México.....	23
Código Penal para el Distrito Federal, vigente y aplicable en la Ciudad de México.....	32
Capítulo III Proceso Administrativo	36
Artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.....	36
Aceptación del cargo.....	39
Presentación del avalúo.....	41
Ratificación	41
Aranceles	42

Capítulo IV El avalúo	43
Definición.....	43
Información requerida para la realización del avalúo	43
Propuesta de formato de avalúo para litigios	43
I.- Antecedentes	45
II.- Características urbanas	45
III.- Terreno	46
IV.- Descripción general de la construcción	48
V.- Elementos de la construcción	49
VI.- Consideraciones previas al avalúo	52
VII.- Aplicación del enfoque de costos (valor físico o directo).....	52
VIII.- Aplicación del enfoque de ingresos (valor por capitalización de rentas) 53	
IX.- Aplicación del enfoque residual (mayor y mejor uso)	55
X.- Resumen de valores.....	55
XI.- Consideraciones previas a la conclusión	55
XII.-Conclusión.....	56
XIII.- Reporte fotográfico	57
XIV.- Anexos	57
Capítulo V Formato de avalúo para litigios	58
Capítulo VI Caso práctico de avalúo resuelto	71
Escrito de aceptación de cargo.....	72
Avalúo Inmobiliario.....	74
Escrito de ratificación	86
Conclusiones	91
Bibliografía	93
Anexo.....	94

Introducción

Inicié mi vida profesional en un despacho de valuación inmobiliaria cuando cursaba los últimos años de la carrera de Arquitectura. Ahí aprendí a realizar avalúos de una manera somera y conforme iba adquiriendo experiencia fui conociendo el procedimiento para presentar un avalúo inmobiliario como prueba pericial en un juicio.

Esta iniciación en mi vida como profesionista me llevó a estudiar la especialización en valuación inmobiliaria; donde me di cuenta que algunos de mis compañeros tenían cierto conocimiento en valuación; pero la mayoría, incluyéndome, no conocíamos la importancia de firmar el valor concluido de un bien inmueble. Fue hasta el segundo semestre de la especialización, en la materia optativa de “Peritajes Judiciales y Administrativos”, donde conocí a profundidad toda la normatividad detrás de un avalúo.

Tanto en la clase como en mi vida laboral, me di cuenta que hay una gran cantidad de valuadores inmobiliarios que presentan como prueba pericial documentos de una a dos hojas donde sólo viene la dirección del inmueble y un valor sin justificar, casos donde la homologación presenta factores superiores a 1.50 (lo normal es que no pasen de 1.20), incluso, alguna vez en la especialización llegué a escuchar que había cierto valuador que con sólo ver el inmueble podía determinar el valor y ese era su dictamen valuatorio, “sentir cuánto vale inmueble”.

El presente trabajo de investigación, para su correcto entendimiento, se dividirá en seis capítulos, los cuales se precisan a continuación:

En el capítulo uno se describen algunos conceptos básicos que servirán de apoyo al lector para introducirse en el campo legal–normativo, cabe señalar que estos conceptos son una recopilación de distintas fuentes.

Posteriormente, en el capítulo dos, se presenta una recopilación de artículos de diferentes leyes que se aplican en los avalúos para litigios; todos los artículos tienen un comentario propio.

En el capítulo tres se describe el proceso administrativo de acuerdo al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal vigente y aplicable en la Ciudad de México.

En el capítulo cuatro se describe el dictamen técnico-valuatorio de acuerdo al Anexo 42 de la Circular Única de Bancos y se expresa por qué este formato se está quedando obsoleto. Por lo que en el capítulo cinco se propone una actualización del mismo a detalle, describiendo los capítulos y apartados, para que se pueda utilizar como un dictamen pericial.

En el capítulo seis se expone un caso práctico, en el cual se presenta cómo debe ser llenado el avalúo y el procedimiento para presentarlo en un juicio; es decir, la aceptación y protesta del cargo, la ratificación del mismo y el tiempo para exhibirlo.

Por último, se encuentran las conclusiones del trabajo de investigación. Y como anexo, se muestra una copia de la convocatoria para formar parte de la lista de peritos auxiliares de la Administración de Justicia del Poder Judicial de la Ciudad de México donde se describen los requisitos de ley, la documentación requerida y el procedimiento de la misma.

Cabe destacar que cuando se señale el Código Civil, se entenderá que se refiere al Código Civil para el Distrito Federal vigente y aplicable para la Ciudad de México.

Breves antecedentes

La valuación inmobiliaria es un proceso por el cual se elabora un dictamen técnico imparcial, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas de un bien inmueble. En México la valuación inmobiliaria ha tenido una historia larga, llena de actualizaciones y ramificaciones desde sus inicios.

Al crearse el Banco Nacional Hipotecario, posteriormente Banco Nacional de Obras y Servicios (BANOBRAS), tenía como objetivo ser una fuente de crédito para el Gobierno Federal, Estados y Municipios con el fin de llevar a cabo obras públicas en sus respectivas regiones de influencia.

Dichas obras necesitaban avalúos de los terrenos para garantías de recuperación de crédito, al no contar con personal capacitado para estos fines recurrían a valuadores de las compañías de seguros, estos tenían nociones del valor de la tierra y las construcciones, pero sus objetivos eran diferentes y limitados.

Posteriormente, en 1936 el presidente de la entonces Comisión Nacional Bancaria, el Licenciado Gabino Fraga fundó el departamento de valuación al que llamó Departamento de Estudios Técnicos, siendo su primer jefe el Ingeniero Agrónomo Rómulo Delgado Crespo y teniendo como primeros valuadores a los ingenieros Luis Videgaray, Eduardo del Paso, Rafael Sánchez Juárez y a los arquitectos Miguel Cervantes, Agustín Landa y Ángel Carrillo Flores.

Hasta entonces estos ingenieros y arquitectos se dieron cuenta que había una gran diferencia en la forma en que las instituciones bancarias realizaban los avalúos, por lo que el Ingeniero Rómulo Delgado Crespo encomienda a algunos de estos ingenieros y arquitectos a realizar un formato de avalúo que deberían adoptar todas las instituciones bancarias con el fin de unificar los avalúos que elaboraba la Asociación Hipotecaria Mexicana.

Con fecha del 13 de julio de 1950 se dio a conocer a las instituciones hipotecarias el formato de avalúo aprobado por la comisión, así como el instructivo para llenarlo.

Desde entonces, la valuación inmobiliaria en México ha pasado por varias actualizaciones y modificaciones. Se han creado distintos organismos, instituciones y colegios especializados para que la valuación sea eficaz y realizada por personas con la experiencia necesaria en la materia.

Justificación del tema de estudio

Si bien el avance en valuación inmobiliaria ha sido amplio para instituciones bancarias, fiscales y crediticias; en cuestión de administración de justicia (peritajes judiciales) no ha corrido con la misma suerte.

Las distintas instituciones en donde se imparte la especialización en valuación de bienes inmuebles no se enfocan tanto en ver la parte jurídica relacionada con el profesionista; es decir, en algunas de ellas la normatividad se ve en materias optativas y en otras sólo se hace mención en las materias base, sin llegar a profundizar en el tema. En ese sentido, el recién egresado en valuación inmobiliaria podrá tener noción de qué es un avalúo y cómo realizar uno, pero no es consciente de toda la normatividad que lleva consigo aceptar el cargo de perito valuador de inmuebles y de cómo se debe presentar un dictamen pericial en un proceso judicial.

Hipótesis

Como hipótesis general, este trabajo pretende demostrar que el estimar el valor de un inmueble debe estar correctamente sustentado y respaldado en la inspección física, el estudio de mercado y la documentación correspondiente al inmueble, a efecto de emitir un dictamen pericial, el cual debe de presentarse siguiendo la normatividad establecida en el proceso judicial.

Objetivo General

Elaborar una guía de apoyo para los profesionistas de la especialización en valuación inmobiliaria que planeen ser peritos auxiliares de la Administración de Justicia del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México emitan sus dictámenes periciales con el contenido necesario que debe tener el mismo y siguiendo el procedimiento establecido en el ordenamiento legal correspondiente.

Objetivos Específicos

Definir el por qué es necesario consultar a un perito especialista en valuación para conocer el valor justo de un inmueble.

Explicar cuáles son los bienes inmuebles que puede valorar un perito inmobiliario de acuerdo al Código Civil para el Distrito Federal, vigente y aplicable para la Ciudad de México.

Describir los requisitos que debe cumplir cualquier persona física que desee ser perito en valuación de bienes inmuebles, de acuerdo a la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México, así como los honorarios y aranceles que tienen los mismos y quién puede solicitar los servicios de un perito.

Señalar las sanciones que pueden aplicar sobre un perito si éste obtiene algún beneficio por alterar su peritaje en favor de una de las partes o de sí mismo, por incumplir en tiempo y forma o declara alguna falsedad; de conformidad con el Código Penal para el Distrito Federal, vigente y aplicable para la Ciudad de México.

Describir cuándo se requiere ofrecer la prueba pericial, cuándo aplica y cuándo debe ser desechada.

Señalar en qué momento es necesario nombrar un perito tercero en discordia, de acuerdo al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, vigente y aplicable para la Ciudad de México; el cual también establece los tiempos y la forma en que debe presentarse en el proceso de litigio.

Alcances

Que el profesionista conozca los conceptos jurídicos básicos relacionados con la valuación de inmuebles.

Realizar un compendio de leyes, códigos, reglamentos y manuales que aplican en el ámbito laboral de un perito valuador de inmuebles.

Definir una propuesta de avalúo que sirva como formato general para presentar un dictamen pericial.

Metodología

En el presente trabajo se aplicará el método deductivo y la técnica documental, por lo que se analizará la normativa jurídica (leyes, códigos, reglamentos y manuales) y su aplicación en la valuación inmobiliaria.

Capítulo I Conceptos y definiciones¹

Para efectos del presente trabajo de investigación se definen los siguientes conceptos:

Derecho

Conjunto de normas jurídicas creadas por el estado para regular la conducta externa de los hombres y, en caso de incumplimiento, está prevista de una sanción judicial.

Derecho personal: Es un vínculo jurídico entre dos personas, en virtud del cual una de ellas (acreedor) tiene derecho de exigir a la otra (deudor), un dar, un hacer o un no hacer, o sea exigirle una actividad o una abstención de algo concreto. Cuando esta relación se mira del lado activo (lado del acreedor) se le conoce con el nombre de “crédito” y si se le mira del lado pasivo (lado del deudor) se le llama “deuda”.

Derecho real: Relación jurídica entre un hombre y una cosa, requiere la concesión de un poder inmediato y directo sobre un objeto que queda vinculado jurídicamente al sujeto y que da derecho a sacar provecho de esa cosa, en grados diferentes según la naturaleza del derecho del que se trate.

Bien

Siempre que las cosas pueden ser objeto del derecho reciben el nombre de bienes. Cuya clasificación y características han sido determinadas por el derecho privado y adoptadas, en general, por el derecho administrativo, que admite sin más, la diferencia entre bienes muebles e inmuebles.

Bienes muebles: Son los susceptibles de moverse de un lugar a otro sin afectar su esencia y en general todos los demás no considerados por la ley como inmuebles. El Código Civil, en el Libro II, Título II, Capítulo II, denominado “De los bienes muebles”, artículos 752–763, detalla todo lo relacionado con los bienes muebles.

Bienes inmuebles: Los que no se pueden mover de lugar, como los bienes raíces, el suelo y las construcciones adheridas a él, las plantas y árboles en tanto estén unidas a él y en general todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija, de tal suerte que no se puedan separar sin deterioro de uno u otro. El Código Civil, en el Libro II, Título II, Capítulo I, denominado “De los bienes Inmuebles”, artículos 750 – 751 detalla quienes son considerados bienes inmuebles.

¹ ARCE Y CERVANTES, José, *De los bienes*, 9ª ed., México, Porrúa, 2015, pp.1-164.

Posesión

La posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos con ánimo de dueño o por otro en nombre nuestro.

De acuerdo al Código Civil, en el Libro II, Título III, Capítulo Único, denominado “Posesión”, se describe al poseedor de una cosa como el que ejerce sobre ella un poder de hecho; excepto, cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste, en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, por lo que no se le considera poseedor. (artículos 790 y 793).

Clasificación de los Derechos Reales

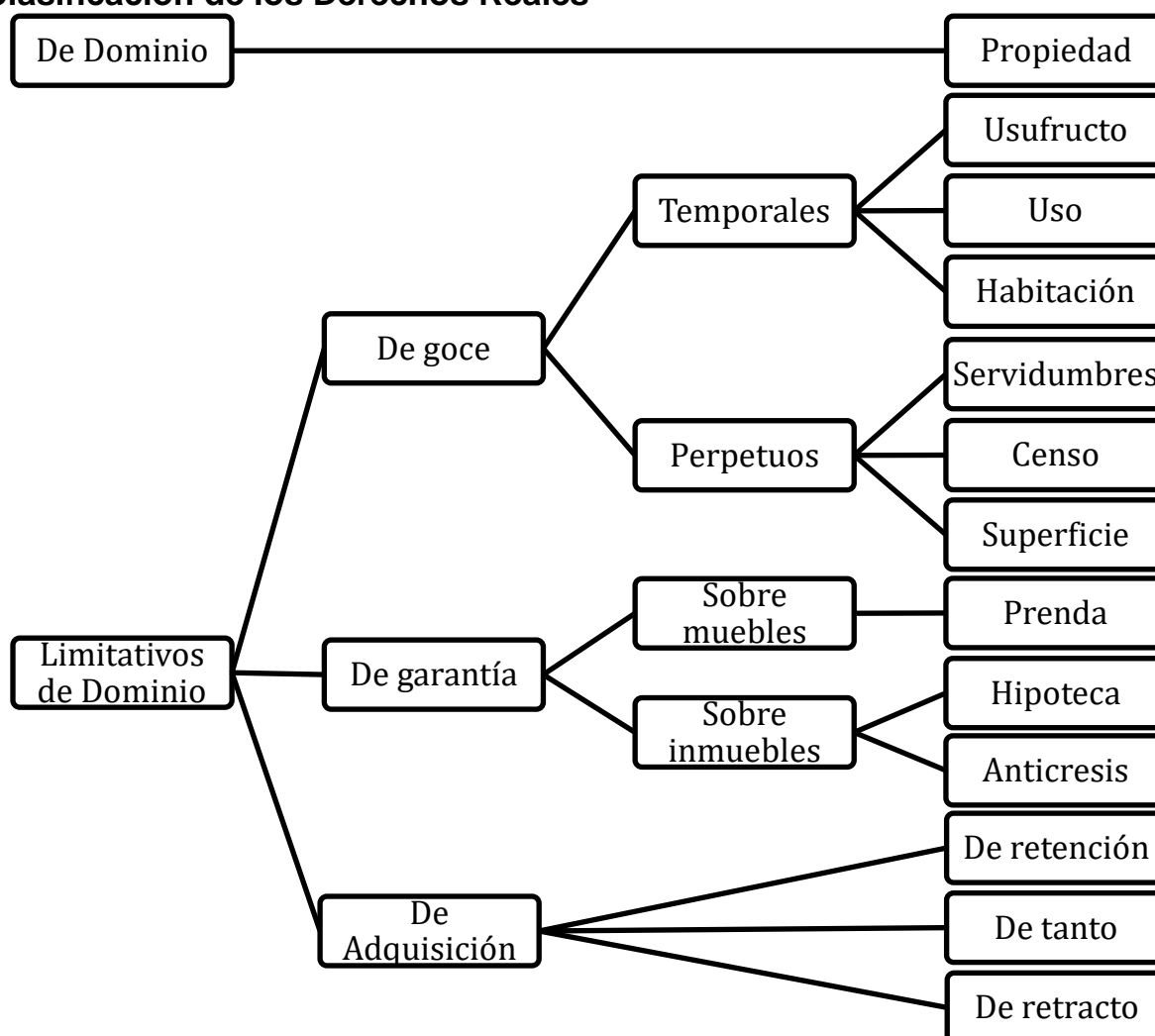


Ilustración 1 Cuadro sinóptico de la Propiedad

El cuadro anterior describe jerárquicamente la clasificación de los derechos reales, a continuación, se describen sus apartados.

Propiedad

Es un derecho real por excelencia del que se desprenden todos los demás derechos reales, es el que atribuye a su titular todas las facultades que pueden ejercerse sobre las cosas sin más limitaciones que las establecidas en la ley. El propietario tiene acción contra el poseedor de la cosa para reivindicarla.

El derecho de propiedad está reconocido en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en donde se habla de tres tipos de propiedad: la pública, la privada y la social.

Propiedad Pública: Se refiere al derecho que tiene el Estado Mexicano (Federación, Estados, Municipios), sobre bienes del dominio público, que son aquellos bienes muebles e inmuebles que están sujetos a un régimen de derecho público, están fuera del comercio, son inalienables², imprescriptibles³ e inembargables. Los bienes del dominio público pueden ser bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios.

Propiedad Privada: Es el derecho que tiene una persona física o moral particular para gozar y disponer de sus bienes con las limitaciones establecidas por la ley.

Propiedad Social: Se compone de diversos grupos agrarios y a su vez por dos regímenes: la propiedad ejidal y la propiedad comunal, que son distintas a la propiedad privada.

Modos de adquisición de la propiedad.

Son llamados “Actos Jurídicos” y se definen como la manifestación de voluntad para crear, extinguir, transmitir o modificar derechos y obligaciones efectuada con el ánimo de generar consecuencias jurídicas. Se enlistan los siguientes:

Compraventa: Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero. (Código Civil. Libro IV, Parte II, Título II, Capítulo I, artículo 2248).

Herencia: Es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte. La herencia se defiende por la voluntad del testador o por disposición de la ley, la primera se llama testamentaria y la segunda legítima. (Código Civil, Libro III, Título I, Disposiciones Preliminares, artículos 1281 y 1282).

² Que no se puede vender o ceder.

³ No se puede adquirir por el transcurso del tiempo en las condiciones previstas por la ley.

Donación: Es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes. La donación no puede comprender los bienes futuros y puede ser pura, condicional, onerosa o remuneratoria. (Código Civil, Libro IV, Título IV, Capítulo I, artículos 2332 - 2334).

Expropiación: Acto administrativo en virtud del cual el Estado priva a una persona de su propiedad ya sea parcial o totalmente, siempre que exista una causa de utilidad pública prevista en la ley y mediante el pago de una indemnización (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Título I, Capítulo I, artículo 27 párrafos I, II y III).

Extinción de dominio: Pérdida de los derechos sobre los bienes sin contraprestación ni compensación alguna para su dueño ni para quien se ostente o comporte como tal. (Ley Federal de Extinción de Dominio, Reglamentaria del artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

Aportación: Por el contrato de sociedad los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial. La aportación de los socios puede consistir en una cantidad de dinero u otros bienes, o en su industria. La aportación de bienes implica la transmisión de su dominio a la sociedad, salvo que expresamente se pacte otra cosa. (Código Civil, Libro IV, Parte II, Título XI, Capítulo I, artículos 2688 y 2689)

Permuta: Es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será permuta. (Código Civil, Libro IV, Parte II, Títulos II y III, ambos Capítulo I, artículos 2327 y 2250).

Accesión: La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. En virtud de este derecho pertenecen al propietario: los frutos naturales, industriales y civiles. (Código Civil, Libro II, Título IV, Capítulo IV, artículos 886 y 887).

Prescripción Positiva (Usucapión): Es un medio de adquirir bienes, en virtud de la posesión y a través del trascurso del tiempo, bajo las condiciones establecidas por la ley. Los bienes inmuebles se prescriben en cinco años, en dos supuestos: primero, si la posesión se realizó de buena fe, y segundo, si han sido objeto de una inscripción de posesión; y en diez años cuando se poseen de mala fe. La posesión necesaria para prescribir debe ser: en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. (Código Civil, Libro II, Parte I, Título VII, Capítulos I y II, artículos 1135, 1151 y 1152).

Limitativos de Dominio

De Goce: Son aquellos que confieren la facultad de usar y disfrutar del bien, pero su poseedor no tiene todas las facultades que otorga el dominio. Estos derechos se dividen en temporales y perpetuos.

Como temporales podemos encontrar:

Usufructo: Es un desmembramiento de la propiedad que consiste en un derecho real, principal en cosa ajena, limitado, temporal, vitalicio, que confiere a su titular, llamado usufructuario, la facultad de utilizar la cosa y de percibir sus frutos, pero sin disponer de ella por pertenecer a otra persona, llamada nudo propietario. El usufructuario tiene la obligación de conservarlos y cuidarlos como si fueran propios.

Uso: Es un desmembramiento del derecho de propiedad por consistir en un derecho real principal, temporal, vitalicio, personalísimo, limitado; que faculta a su titular, el usuario, a percibir los frutos de una cosa ajena que basten para satisfacer sus necesidades y las de su familia, aunque esta aumente. Es un derecho personalísimo, porque es intransferible, en virtud de que no se puede enajenar, gravar ni arrendar; tampoco pueden embargarlo los acreedores del usuario. El derecho es limitado porque sólo faculta para percibir los frutos que basten para satisfacer las necesidades del usuario y de su familia.

Habitación: Este derecho es muy parecido al de uso con la diferencia de que sólo puede recaer sobre bienes inmuebles y el poseedor debe ser una persona física. Este derecho permite ocupar en un inmueble la parte necesaria para el poseedor y su familia con el objetivo de satisfacer sus necesidades de vivienda.

Y como perpetuos están:

Servidumbres: Es un derecho real sobre cosa ajena que limita la propiedad del predio sirviente en beneficio del predio dominante, es decir, consiste en poder impedir ciertos actos al propietario o en la facultad de usarla de un modo determinado. En otras palabras, es un gravamen sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.

Censo: Derecho en el cual una de las partes (censualista) está facultada para reclamar a la otra (censatario) una renta anual por la entrega de una prestación y dicha renta queda garantizada mediante bienes inmuebles. (Esta figura no está reglamentada en el código civil vigente).

Superficie: Derecho por cuya virtud una persona otorga a otra (superficiario) el derecho de levantar en el suelo de su propiedad edificios o plantaciones del que, el que las hace, se convierte en titular bajo ciertas condiciones. (Esta figura no está reglamentada en el código civil vigente).

De Garantía: Mecanismo para asegurar el cumplimiento de una obligación y así proteger los derechos de alguna de las partes en una relación comercial o jurídica.

Prenda: Es el derecho que tiene el acreedor para retener un bien mueble en su poder o en el de una tercera persona, hasta que el deudor logre pagar su crédito.

En bienes inmuebles los derechos de garantía se dividen en:

Hipoteca: Es un contrato mediante el cual el deudor otorga al acreedor un inmueble en garantía. El deudor debe pagar el crédito en el tiempo establecido, de lo contrario el acreedor tendrá derecho a solicitar la venta del inmueble para poder cobrar el capital de su crédito.

Anticresis: El acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses si se debieran y, después, al capital de su crédito. (Esta figura no está reglamentada en el código civil vigente).

De Adquisición: Acto jurídico por virtud del cual se adquiere el dominio o propiedad de una cosa o un bien (mueble o inmueble) a título oneroso o gratuito, a título singular o universal.

De retención: Suspense la obligación que tiene una persona de entregar o devolver una cosa; es la facultad legal de prolongar la tenencia de una cosa por virtud de un crédito relacionado con ella hasta el pago del mismo. (El Código Civil no lo reglamenta de una manera sistemática sino sólo casuísticamente, se basa en la equidad con el fin de no dejar sin defensas al titular de un derecho).

Del tanto: Es la facultad que tiene una persona de adquirir una cosa que otra persona va a enajenar, de forma preferente y siempre por el mismo precio que un tercero estaría dispuesto a pagar por ella.

De retracto: Es el derecho que tiene una persona, a quien el enajenante de un bien no respetó su preferencia para adquirirlo, de subrogarse mediante exhibición del precio, en los derechos del tercero adquirente.

Capítulo II Legislación aplicable a los avalúos para litigios

El siguiente apartado es una recopilación de artículos de distintas leyes que aplican a los profesionistas que se acreditan como peritos, en este caso, en materia de valuación.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Título Primero

Capítulo Uno. De los Derechos Humanos y sus Garantías

Primer y Segundo Párrafos

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

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

.....

Comentario: La autotutela⁴ y las conductas de autocomposición⁵ son prácticas que están prohibidas por la Constitución. Este artículo reconoce, a favor de los ciudadanos, el acceso efectivo a los órganos jurisdiccionales del Estado, derecho cuya materialización es encomendada a tribunales expeditos para impartir justicia.

La impartición de justicia es realizada ordinariamente por los tribunales creados, organizados y sostenidos por el Estado en ejercicio de su poder soberano y tienen por objeto decidir los litigios sometidos a su consideración y, de ser necesario, ejecutarlos imperativa y coactivamente. Es ahí en donde los jueces se auxilian del conocimiento de los especialistas (en este caso peritos en valuación inmobiliaria) para administrar justicia.

Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México

Título Primero de la Función Jurisdiccional

Capítulo Único

⁴ Modo de resolver situaciones conflictivas por uno mismo.

⁵ Forma de resolver una disputa sin que un tercero decida en el asunto, de manera, que las propias partes ponen fin al conflicto a través de un acuerdo de voluntades, sin la intervención de un tercero mediante el reconocimiento o la renuncia.

Artículo 6: El ejercicio jurisdiccional en todo tipo de asuntos relativos a las materias civil, mercantil, penal, de extinción de dominio, familiares, justicia para adolescentes, de tutela de Derechos Humanos, laboral y los del orden federal en los casos que expresamente las leyes les confieran competencia, corresponde a las personas servidoras públicas y órganos judiciales que se señalan a continuación:

- I. Las y los Magistrados del Tribunal Superior de Justicia; y
- II. Las y los Jueces de la Ciudad de México.

Las demás personas servidoras públicas y auxiliares de la administración de justicia intervendrán en el ejercicio jurisdiccional en los términos que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, esta Ley, los Códigos de Procedimientos vigentes en la Ciudad de México y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Comentario: En este artículo se señala que los facultados para administrar justicia, son los servidores públicos a los cuales se les denominó jueces y magistrados. Y en relación con los auxiliares de la administración de justicia (en este caso peritos en valuación inmobiliaria) dispone que se registrarán conforme a la normativa señalada por el mismo.

Artículo 8: Son personas auxiliares de la administración de justicia y están obligados a cumplir órdenes que, en el ejercicio de sus atribuciones legales, emitan las y los Jueces y las y los Magistrados del Tribunal Superior de Justicia:

- I. El Registro Civil;
- II. El Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
- III. Los peritos médicos legistas;
- IV. Las personas que ejerzan como mediadores, conciliadores y árbitros privados certificados y registrados por el Poder Judicial de la Ciudad de México en términos de la Ley de Justicia Alternativa del Poder Judicial de la Ciudad de México;
- V. Las personas que ejerzan como intérpretes oficiales y demás peritos en las ramas que les sean encomendadas;
- VI. Los síndicos e interventores de concursos y quiebras;
- VII. Las personas que ejerzan como albaceas, interventores, depositarios, tutores, curadores y notarios, en las funciones que les encomienden las leyes correspondientes;
- VIII. La Secretaría de Finanzas;

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

La persona Titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México facilitará el ejercicio de las funciones a que se refiere este artículo.

Comentario: De conformidad con este artículo, en su fracción V, los peritos en valuación inmobiliaria se consideran personas auxiliares de la administración de justicia y están obligados a cumplir órdenes que emitan jueces y magistrados.

*Título Sexto de las Personas Auxiliares de la Administración de Justicia.
Capítulo III de los Peritos.*

Artículo 136: El peritaje de los asuntos judiciales que se presenten ante las autoridades comunes de la Ciudad de México, es una función pública y en esa virtud los profesionales, los técnicos o prácticos en cualquier materia científica, arte u oficio que presten sus servicios a la administración pública, están obligados a cooperar con dichas autoridades, dictaminando en los asuntos relacionados con su encomienda.

Comentario: Este artículo señala que los peritos que formen parte de la lista de auxiliares de la administración de justicia están obligados a presentar su dictamen pericial, por lo que es importante que los peritos tomen su cargo con seriedad y colaboren con la administración pública.

Artículo 137: Para ser Perito se requiere poseer la ciudadanía mexicana, gozar de buena reputación, tener domicilio en la Ciudad de México, así como conocer la ciencia, arte u oficio sobre el que vaya a versar el peritaje y acreditar su pericia mediante examen que presentará ante un jurado que designe el Consejo de la Judicatura, con la cooperación de instituciones públicas o privadas que a juicio del propio Consejo cuenten con la capacidad para ello. La decisión del jurado será irrecurrible.

Comentario: Es importante que el profesionista que quiera formar parte de la lista de auxiliares de la administración de justicia cumpla con los requisitos establecidos en este artículo, lo que garantizará que el dictamen que se emita se apegue a la realidad por encima de las remuneraciones económicas que esta profesión le puedan dar.

Artículo 138: Los peritajes que deban versar sobre materias relativas a profesiones, deberán encomendarse a personas autorizadas con título, que deberán satisfacer los requisitos señalados en el artículo anterior.

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

Comentario: Como complemento de las disposiciones anteriores, este artículo pretende que la persona que elabore un dictamen pericial tenga los conocimientos necesarios y suficientes para su emisión, así como actualizarse constantemente en su rama, por lo que resultará indispensable la búsqueda de medios que permitan su actualización como los colegios de profesionistas.

Artículo 139: Sólo en casos precisos, cuando no hubiere en la localidad de que se trate ciudadanos mexicanos suficientemente idóneos para el peritaje respectivo, podrá dispensarse el requisito de nacionalidad; pero las personas designadas, al protestar cumplir su cargo, deberán someterse expresamente a las leyes mexicanas para todos los efectos legales del peritaje que vayan a emitir.

Comentario: Este artículo permite la posibilidad de nombrar un perito extranjero para que realice el dictamen en caso que se requiera un peritaje especial sobre una problemática específica, por ejemplo: un traductor de alguna lengua extranjera, como la yupik. Cabe señalar que el perito extranjero deberá cumplir con las leyes mexicanas.

Artículo 140: Sólo en el caso de que no existiere lista de peritos en el arte o ciencia de que se trate, o que los enlistados estuvieren impedidos para ejercer el cargo, las autoridades podrán nombrarlos libremente, y se ocurrirá de preferencia a las instituciones públicas, poniendo el hecho en conocimiento del Consejo de la Judicatura para los efectos a que haya lugar.

Comentario: Este artículo prevé la ausencia de peritos en determinada ciencia o arte, por lo que, a efecto de impartir justicia a las partes, se determinó la posibilidad de nombrar un perito que no se encuentre en la lista de peritos auxiliares en la administración de justicia. Se prefiere a las instituciones públicas para rendir este tipo de peritajes porque se considera gozan de mayor imparcialidad.

Artículo 141: Los honorarios de las y los Peritos designados por el Juzgador, la o el Magistrado serán cubiertos de acuerdo con el arancel que al efecto fije esta Ley, sin perjuicio de lo que disponga la sentencia definitiva respecto a la condenación en costas.

Comentario: Este artículo protege que el valor de los honorarios de los peritos se realice de conformidad con los precios preestablecidos en el arancel, lo que evita el abuso en costos. Estos deben ser pagados sin importar el resultado del dictamen.

Título Noveno del Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México.

Capítulo II Facultades y Obligaciones del Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México.

Artículo 218: Son facultades del Consejo de la Judicatura, las siguientes:

.....

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

Comentario: Este artículo garantiza que el jurado designado para calificar el examen de las personas que pretenden ser peritos sea imparcial.

Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal vigente y aplicable en la Ciudad de México

Título Sexto Del Juicio Ordinario

Capítulo II De la prueba

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

Comentario: Este artículo establece que todas las pruebas presentadas pueden ser usadas por el juez para emitir su sentencia, siempre y cuando sean legales y morales.

Artículo 279: Los tribunales podrán decretar en todo tiempo, sea cual fuere la naturaleza del negocio, la práctica o ampliación de cualquier diligencia probatoria, siempre que sea conducente para el conocimiento de la verdad sobre los puntos cuestionados. En la práctica de estas diligencias, el juez obrará como estime

procedente para obtener el mejor resultado de ellas, sin lesionar el derecho de las partes, oyéndolas y procurando en todo, su igualdad.

Comentario: Este artículo establece que el juez puede ordenar la práctica o ampliación de cualquier diligencia probatoria, siempre y cuando ello produzca el conocimiento de la verdad de los hechos controvertidos materia del litigio, a efecto de que la sentencia sea lo más justa posible.

Artículo 285: El tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes siempre que estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos cuestionados.

Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el período de ejecución de sentencia; en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

Comentario: Este artículo señala los requisitos que deben reunir las pruebas para ser admitidas en el proceso judicial. También establece que tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el período de ejecución de sentencia, es decir, debe de existir una sentencia firme en la que se condene al arrendatario al pago de daños, reparaciones o mejoras en el inmueble para ofrecer dicha prueba.

Capítulo III Del ofrecimiento y admisión de pruebas

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

Comentario: Este artículo señala cómo deben ofrecerse las pruebas y por qué se estima que demostrarán las afirmaciones de la parte que las expresa. También establece que la parte que ofrezca la prueba pericial deberá señalar el nombre y domicilio del perito (en este caso del profesional en valuación de inmuebles), en caso de no cumplir con estos requisitos las pruebas no podrán tomarse en cuenta, es decir, se desecharán.

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

Comentario: Este artículo dispone en qué momento procede admitir la prueba pericial y los requisitos que debe cumplir para ser ofrecida en el juicio, de ahí la importancia de que, al presentar un avalúo como prueba pericial, este se estructure y fundamente correctamente.

Capítulo V de la forma escrita en la recepción de pruebas
Sección IV Prueba pericial

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

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

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

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

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

Comentario: Este artículo señala nuevamente cuándo es admisible la prueba pericial y los supuestos de excepción a los requisitos impuestos a la misma. En lo que al presente trabajo importa, en el párrafo cuarto, se establece la importancia de los corredores públicos, quienes pueden suplir al perito valuador en sus funciones. En lo personal creo que los corredores públicos no deberían poder suplir al perito en valuación de inmuebles en esta función pues la mayoría de ellos son abogados y no poseen los conocimientos suficientes en, por ejemplo, cuestiones estructurales o acabados de un bien inmueble, lo que produce que se dictamine de manera equivocada o inexacta.

Artículo 347: Véase “Proceso administrativo”.

Artículo 348: El juez, antes de admitir la prueba pericial, dará vista a la contraria por el término de tres días, para que manifieste sobre la pertinencia de tal

prueba y para que proponga la ampliación de otros puntos y cuestiones además de los formulados por el oferente, para que los peritos dictaminen y para que se designe perito de su parte, debiendo nombrarlo en la misma ciencia, arte, técnica, oficio o industria, en que la haya propuesto el oferente, así como indicar su cédula profesional o documento que acredite su calidad de perito, requisito sin el cual no se le tendrá por designado, con la sanción correspondiente a que se refiere el primer párrafo de la fracción VI del artículo anterior.

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

Comentario: Este artículo menciona la igualdad que debe haber en un juicio para las partes, por ello, si una ofrece la prueba pericial, la otra debe expresar su conformidad con la misma y ampliar las preguntas que se deben realizar (para una mejor comprensión de la información por el juez), así como ofrecer un perito de su parte. Además, señala el término, de tres días, para realizar estas acciones. Y los plazos para la substitución de perito que puede ser, por ejemplo, en casos de enfermedad, muerte, incapacidad temporal.

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

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

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

Comentario: Este artículo resalta la importancia de presentar el dictamen pericial correctamente y apegándose a la realidad. En el caso de avalúos, si ambas partes tienen valores muy diferentes, el juez designará a un tercer perito denominado “perito tercero en discordia”; el cual deberá realizar el mismo proceso de identificación, aceptación de cargo y presentación de su dictamen pericial.

En caso de que el perito tercero en discordia no cumpla con su función y no presente su dictamen en tiempo y forma, recibirá una multa como sanción; esta multa ascenderá a la cantidad que cotizó por sus honorarios y será entregada en proporciones iguales a las partes.

Cabe señalar que la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal fue derogada y actualmente se encuentra vigente la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México, publicada en el Tomo I al Número 314 de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el viernes 4 de mayo de 2018, la cual también establece el arancel correspondiente a los honorarios de los peritos.

Para garantizar el pago de la cantidad el juez puede emitir un acuerdo de ejecución y en caso de incumplimiento de pago del perito, se realice el mismo forzosamente, es decir, a través del embargo. Y por último hay una sanción moral al hacerlo del conocimiento del órgano al que pertenece (asociación o colegio).

Además de que se señalará otro perito de la lista para cumplir con la emisión del dictamen y continuar con el procedimiento sin afectar a las partes.

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

Comentario: Este artículo establece el derecho de las partes de interrogar a los peritos en la junta de peritos, siempre y cuando lo pidan al juez y se los autorice.

Artículo 351: El perito que nombre el juez puede ser recusado dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que se notifique la aceptación y protesta del cargo por dicho perito a los litigantes. Son causas de recusación⁶ las siguientes:

- I. Ser el perito pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado, de alguna de las partes, sus apoderados, abogados, autorizados o del

⁶ Destitución.

juez o sus secretarios, o tener parentesco civil con alguna de dichas personas;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuando se declare fundada alguna causa de recusación a la que se haya opuesto el perito, el tribunal en la misma resolución condenará al recusado a pagar dentro del término de tres días, una sanción pecunaria⁷ equivalente al diez por ciento del importe de los honorarios que se hubieren autorizado, y su importe se entregará a la parte recusante.

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

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

Comentario: Este artículo protege la imparcialidad del perito que debe emitir el dictamen pericial. Es estrictamente necesario que el perito realice una actividad imparcial, que evite a toda costa el beneficiar a alguna de las partes, caso contrario, se seguirá el procedimiento de destitución que está establecido en el presente artículo y al perito recusado se le sancionará con pagar al afectado un diez por ciento del importe de los honorarios cotizados, además de que se le comunicaran los hechos al Ministerio Público para que inicie la investigación correspondiente ya que esta conducta se conoce como delito de “falsedad en declaraciones judiciales” y se le hará del conocimiento del Consejo de la Judicatura para la imposición de una sanción administrativa.

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

⁷ Dinero en efectivo.

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

Comentario: Relacionado con el artículo anterior, si la parte que inicio el procedimiento de recusación sólo lo hizo con el propósito de alargar el proceso o sin justificación alguna, será sancionado con una cantidad de entre seis mil a diez mil pesos y esta cantidad se le dará a la parte contraria.

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

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

En todos los casos en que se trate únicamente de peritajes sobre el valor de cualquier clase de bienes y derechos, los mismos se realizarán por avalúos que practiquen dos corredores públicos o instituciones de crédito, nombrados por cada una de las partes, y en caso de diferencias en los montos que arrojen los avalúos, no mayor del treinta por ciento en relación con el monto mayor, se mediarán estas diferencias. De ser mayor tal diferencia, se nombrará un perito tercero en discordia, conforme al artículo 349 de este código, en lo conducente. En el supuesto de que alguna de las partes no exhiba el avalúo a que se refiere el párrafo anterior, el valor de los bienes y derechos será el del avalúo que se presente por la parte que lo exhiba, perdiendo su derecho la contraria para impugnarlo.

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

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

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

Comentario: Este artículo establece de donde el juez puede escoger un perito para rendir un dictamen pericial. En caso de que lo escoja de instituciones de educación superior públicas o privadas, señala un término de 5 días hábiles, para la nominación del perito, contados a partir de la notificación.

Por otra parte, establece que, tratándose de peritajes sobre el valor de cualquier clase de bienes y derechos, en caso de que la diferencia en los montos que arrojen los avalúos no sea mayor del treinta por ciento, se mediarán estas diferencias; en caso de ser mayor tal diferencia, se nombrará un perito tercero en discordia. Si una de las partes no exhibe su avalúo, el valor de los bienes y derechos será el del avalúo que se presente por la parte que lo exhiba y no tiene derecho de oponerse.

Los honorarios de los peritos únicos o terceros en discordia, serán cubiertos por las partes en igual proporción, en caso de incumplimiento de pago, se puede incluso embargar bienes de la parte que no pago, para que con la venta de éstos hacer el pago correspondiente.

Si la parte que presenta su juicio no cuenta con recursos suficientes para pagar un abogado y lo hace a través de Defensoría de Oficio y esta defensoría no cuenta con el perito solicitado, el juez nombrará un perito oficial de alguna institución pública que cuente con el mismo.

Título Séptimo de los Juicios Especiales y de las Vías de Apremio
Capítulo III Del Juicio Hipotecario.

Artículo 486: Para el remate, se procederá de la siguiente forma:

I. Cada parte tendrá derecho de exhibir, dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable la sentencia, avalúo de la finca hipotecada, practicado por un corredor público, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, los cuales en ningún caso podrán tener el carácter de parte o de interesada en el juicio;

II. En el caso de que alguna de las partes deje de exhibir el avalúo referido en la fracción anterior, se entenderá su conformidad con el avalúo que haya exhibido su contraria;

III. En el supuesto de que ninguna de las partes exhiba el avalúo dentro del plazo señalado en la fracción I de este artículo, cualquiera de ellas lo podrá presentar posteriormente, considerándose como base para el remate el primero en tiempo;

IV. Si las dos partes exhibieren los avalúos en el plazo a que se refiere la fracción I de este artículo y los valores determinados de cada uno de ellos no coincidieren, se tomará como base para el remate el promedio de ambos avalúos, siempre y cuando no exista un treinta por ciento de diferencia entre

el más bajo y el más alto, en cuyo caso el juez ordenará se practique nuevo avalúo por el corredor público o la institución bancaria que al efecto señale;

V. La vigencia del valor que se obtenga por los avalúos será de seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda de remate. Si entre ésta y las subsecuentes mediara un término mayor de seis meses se deberán actualizar los valores, y

VI. Obtenido el valor del avalúo, según el caso que corresponda de acuerdo a las fracciones anteriores, se procederá a rematar la finca en los términos de la Sección Tercera, del Capítulo V del Título Séptimo de este ordenamiento.

Comentario: Este artículo corresponde a un juicio especial denominado “juicio especial hipotecario” y hace referencia a su etapa de ejecución (la sentencia ha quedado firme, es decir, no se puede modificar). Se describe el procedimiento para la presentación del avalúo, cabe resaltar que el avalúo sólo podrá ser realizado por corredor público, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, los cuales en ningún caso podrán tener el carácter de parte o de interesada en el juicio a efecto de garantizar su imparcialidad.

También es importante decir que, si los valores en los dictámenes exhibidos presentan una diferencia menor al treinta por ciento, se debe promediar el valor de ambos avalúos para tomar el resultado como valor base del remate hipotecario. La vigencia de los avalúos será de seis meses, posteriormente se tendrán que actualizar los valores.

Código Penal para el Distrito Federal, vigente y aplicable en la Ciudad de México

Título Tercero Consecuencias Jurídicas del Delito

Capítulo VIII Suspensión o privación de derechos, destitución e inhabilitación para el desempeño de cargos, comisiones o empleos

Artículo 58: (Suspensión de derechos como consecuencia de la pena de prisión). La pena de prisión produce la suspensión de los derechos políticos, en los términos previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y en su caso, los derechos de tutela, curatela, para ser apoderado, defensor, albacea, perito, depositario o interventor judicial, síndico o interventor en concursos, árbitro, arbitrador o representante de ausentes. La suspensión comenzará desde que cause ejecutoria la sentencia respectiva y concluirá cuando se extinga la pena de prisión.

Comentario: Este artículo establece que la persona que comete un delito y es sancionada con pena de prisión perderá su calidad moral y ética para ser perito.

Título Vigésimo Primero Delitos Cometidos por Particulares ante el Ministerio Público, Autoridad Judicial o Administrativa.
Capítulo I Fraude Procesal

Artículo 310: Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude.

Este delito se perseguirá por querrela⁸, salvo que la cuantía o monto exceda de cinco mil veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, al momento de realizarse el hecho.

Comentario: Este artículo sanciona el inducir en el error a la autoridad judicial o administrativa, para obtener un beneficio para sí mismo o para otra persona, es decir, el presentar un avalúo que tenga información incorrecta con el propósito de obtener un beneficio para la persona que contrata y paga los servicios del perito.

En ese sentido, las pruebas periciales deben ser claras, transparentes, imparciales, comprobables y fundamentadas con la documentación correspondiente. Los dictámenes manipulados pueden ocasionar una sanción de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa.

Capítulo II Falsedad Ante Autoridades

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

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

Comentario: Este artículo nos habla de las sanciones a las que se hace acreedor el perito que falsee su declaración (dictamen pericial).

Artículo 313: Al que examinado como perito por la autoridad judicial o administrativa dolosamente falte a la verdad en su dictamen, se le impondrán de tres a ocho años de prisión y de cien a trescientos días multa, así como suspensión

⁸ se refiere a que el delito se persigue a petición de la parte afectada.

para desempeñar profesión u oficio, empleo, cargo o comisión públicos hasta por seis años.

Comentario: Este artículo señala el tipo del delito específico que cometen los peritos que faltan a la verdad en su dictamen de manera dolosa, entendiéndose por dolo, el tomar una decisión libre y consciente para realizar un delito teniendo la voluntad de violar la ley. También se señalan las sanciones a quien realice este delito; por ello, se debe tener ética profesional y no caer en falsedad al declarar ante una autoridad judicial.

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

Comentario: En este artículo la ley nos da oportunidad de recapacitar y actuar correctamente si se alteró el dictamen pericial, por ello reduce las penas y sanciones en caso de espontáneamente admitir la falsedad de la declaración (dictamen).

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

Comentario: En este artículo, si la parte actora o demanda acuerda con su perito alterar el avalúo, la parte que haya incurrido en este acto también recibirá una sanción de seis meses a cinco años de prisión y de cincuenta a doscientos días multa.

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

Comentario: Este artículo establece una sanción extra a las señaladas en los artículos anteriores para evitar que durante un tiempo el perito falsee información al rendir un dictamen pericial.

Cabe señalar que el día multa equivale a la percepción neta diaria del sentenciado en el momento de consumar el delito, tomando en cuenta todos sus ingresos. El límite inferior del día multa será el equivalente al salario mínimo diario vigente en el lugar donde se consumó el delito. El salario mínimo general en México (a excepción de la Zona Libre de la Frontera Norte) al día 23 de diciembre de 2019, el cual sigue

vigente al día de hoy, es \$123.22. De acuerdo al Diario Oficial de la Federación
Boletín No. 022/2019

Capítulo III Proceso Administrativo

El procedimiento administrativo se describe en el Artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal vigente y aplicable en la Ciudad de México. Este artículo se conforma de 9 fracciones, pero, para efectos prácticos del profesionista, el proceso administrativo se describe en 3 pasos: aceptación y protesta del cargo, presentación del dictamen pericial y ratificación del mismo.

A continuación, se transcribe el artículo 347 para conocerlo a detalle y posteriormente se describen los 3 pasos del proceso administrativo.

Artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal

Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento de pruebas, en los siguientes términos:

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

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

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

IV.- Cuando se trate de juicios sumarios, especiales, o cualquier otro tipo de controversia de trámite específicamente singular, las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos dentro de los tres días siguientes al proveído en que se les tenga por designados para que se cumpla con lo

ordenado en el párrafo anterior, los cuales quedan obligados, en estos casos, a rendir su dictamen dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que hayan aceptado y protestado el cargo; con la misma salvedad que la que se establece en la fracción anterior;

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

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

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

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

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

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

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

IX.- También las partes en cualquier momento podrán manifestar su conformidad con el dictamen del perito de la contraria y hacer observaciones

al mismo, que serán consideradas en la valoración que realice el juez en su sentencia.

Aceptación del cargo

La etapa de aceptación del cargo inicia una vez que el juez ha admitido la prueba pericial y el perito tiene un plazo de tres días hábiles, contados a partir de su admisión, para aceptar y protestar el cargo (establecer su fiel y legal desempeño), además se debe manifestar bajo protesta de decir verdad, que conoce los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, así como que tiene la capacidad suficiente para emitir el dictamen), requiere de la presentación de un escrito (como el que se muestra en la ilustración 2) en la oficialía de partes del juzgado en donde se encuentra el expediente del juicio. Al escrito debe adjuntarse original o copia certificada de la cédula profesional que acredite su calidad de perito, sin la exhibición de la cédula profesional no se tendrá por presentado al perito aceptando el cargo.

La falta de presentación del escrito del perito designado por la oferente de la prueba, donde acepte y proteste el cargo, dará lugar a que se tenga por desierta dicha pericial.

Si el perito de la parte contraria no presentare el escrito de aceptación y protesta del cargo, dará como consecuencia que se tenga a esta por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito del oferente.

Nombre parte actora
Vs.
Nombre parte demandada
Tipo de Juicio
Expediente
Secretaría

**C. JUEZ (NÚMERO DE JUZGADO) DE LO
(MATERIA DEL JUZGADO) EN LA CIUDAD DE MÉXICO**

(Nombre y Licenciatura del Perito), con cédula profesional expedida a mi favor por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, número **XXXXXXXX**, con domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en *(Dirección del perito)*, compareciendo como perito en valuación de bienes inmuebles, nombrado por la parte *(actora o demandada)*, ante usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Que a efecto de dar cumplimiento al acuerdo de Su Señoría publicado el día *(Fecha de publicación del acuerdo)*, vengo a aceptar el cargo de perito que me ha sido conferido, protestando mi fiel y legal desempeño, por lo que acompaño el presente escrito con **(original o copia certificada)** de mi cédula profesional, con la que acredito que cuento con la autorización legal para desempeñar mi profesión y la calidad de perito en la materia.

Así mismo, manifiesto bajo protesta de decir verdad que conozco los puntos controvertidos y pormenores de la pericial relacionados con mi especialidad, así como que tengo la capacidad suficiente para emitir el dictamen que me ha solicitado.

Por último, requiero la devolución del **(original o copia certificada)** de mi cédula profesional, solicitando se expida a mi costa copia certificada de la misma, a efecto de que obre en autos, lo anterior por ser necesaria para diversos trámites. Autorizando para recoger el citado documento a los CC. **(nombre completo de las personas que se autorizan)**.

Expuesto lo anterior, a Usted, C. Juez, Atentamente pido se sirva:

Primero. - Con este escrito tenerme por presentado, aceptando y protestando el cargo que me fue conferido en los términos de la ley.

Segundo. - Se ordene la devolución del documento con el que se acredita la personalidad del suscrito, por conducto de las personas señaladas para tal efecto.

Protesto lo necesario

(Nombre del Perito)

Presentación del avalúo

Posteriormente, el perito debe de presentar el avalúo en los próximos diez días siguientes a la fecha en que se presentó el escrito de aceptación y protesta del cargo. En caso de que se trate de juicios sumarios, especiales o cualquier otro tipo de controversia de trámite específicamente singular, el término será de cinco días, en ambos casos los términos son forzosos, salvo que se presentara una causa de fuerza mayor, por la que tuviera que modificar la fecha de inicio del plazo originalmente concedido.

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

Si los peritos de ambas partes no rinden su dictamen dentro del término concedido, el juez designará en rebeldía de ambas un perito único.

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

Además de que se sancionará a los peritos con multa que no será inferior de quinientos pesos ni superior de tres mil pesos.

Ratificación

Una vez que se presentó el avalúo, si el juez lo considera necesario, el perito debe de ratificar el contenido del mismo con el siguiente escrito:

En la Ciudad de México, siendo las **(horas)** horas con **(minutos)** minutos del día **(día)** del mes de **(mes)** del año **(año)**, comparece ante el local de este H. Juzgado, el ciudadano **(Nombre del perito)**, en su carácter de Perito en materia de Valuación Inmobiliaria, designado por la parte **(actora o demandada)**, que se identifica con copia certificada de cedula profesional número **(XXXXXX)**, expedida a su favor por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, quien en este acto ratifica su dictamen pericial en toda y cada una de sus partes, llevado a cabo el día **(fecha)** de conformidad con lo ordenado en el auto de fecha **(fecha del auto que lo ordena)**. Lo anterior para todos los efectos legales a que hubiese lugar. Firmando al calce para constancia legal.

Por último, cabe señalar que las partes están obligadas a presentar a sus peritos, cuantas veces sea necesario, al juzgado.

Aranceles

Las partes están obligadas a pagar los honorarios de los peritos que hayan nombrado, a excepción de que promuevan a través de Defensoría de Oficio (último párrafo del artículo 353).

En caso de perito único o de tercero en discordia nombrado por el juez, los honorarios de éstos se cubrirán por mitad por ambas partes y, aquella que no pague, será apercibida por resolución que contenga ejecución y embargo en sus bienes y, además, perderá todo derecho para impugnar el peritaje que se emita por dicho tercero de conformidad con el Título Sexto, Sección IV, denominado “Prueba Pericial”, artículo 353, párrafo VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, vigente y aplicable para la Ciudad de México.

Los honorarios de los peritos se cobrarán de acuerdo al Título Séptimo, Capítulo II, Sección IV, denominada “de los Peritos”, artículo 156 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México.

Artículo 156. Las personas que lleven a cabo peritajes de las diferentes especialidades que prestan sus servicios como auxiliares de la administración de justicia, cobrarán conforme al arancel siguiente:

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

Capítulo IV El avalúo

Definición

Un 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.⁹

Información requerida para la realización del avalúo:

- I.- Datos relativos a la(s) persona(s) que otorgará(n) facilidades para la inspección física de los bienes.
- II.- Fotocopia de la escritura del inmueble, consignando: superficie, medidas y colindancias, en su caso, indivisos y, cuando exista, escritura del régimen en condominio.
- III.- Fotocopia de los planos arquitectónicos, si es posible fotocopia de planos estructurales, de instalaciones y de acabados.
- IV.- Fotocopia de la última boleta predial.
- V.- Fotocopia de la última boleta de agua.
- VI.- Otros (Avalúo de originación, fotografías de construcción, etc.)

Propuesta de formato de avalúo para litigios

De acuerdo al Anexo 42 de la Circular Única de Bancos,¹⁰ el avalúo bancario deberá cubrir los siguientes puntos:

- I. Definición del problema.
 - I.I. Bien que será valuado.
 - I.II. Identificación, en la medida de lo posible, de cualquier restricción, gravamen, carga o cualquiera otra limitante que pudiera impactar en el valor del bien.
 - I.III. Objeto del avalúo.
 - I.IV Propósito del avalúo.
 - I.V. Fecha del avalúo.
 - I.VI. Limitaciones al avalúo.
- II. Identificación del bien a valuar.
 - II.I. Inspección física.
 - II.II. Descripción del bien a valuar.
 - II.III. Reporte fotográfico.
- III. Levantamiento de información.

⁹ INDAABIN, 2020. [En línea] <<https://www.gob.mx/indaabin>> [Consultado el 03 de agosto de 2020]

¹⁰ Anexo 42 de la Circular Única Bancaria, de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, 14-03-1994

- III.I. Características y clasificación del bien.
- III.II. Análisis del mercado (en su caso, demandas, ofertas, presupuesto).
- III.III. Análisis comparativo (en su caso, ventas, rentas, costos).
 - IV. Procesamiento de la información.
 - IV.I. Enfoques de valuación.
 - IV.II. Exclusiones del avalúo.
 - IV.III. Conclusión del tipo de valor.
 - IV.IV. Declaraciones del avalúo.
 - IV.V. Certificación del avalúo.

Si bien el formato de avalúo bancario cumple con los requisitos para obtener el valor comercial de un inmueble, también es cierto que es un formato que se emitió hace más de 20 años.

Actualmente existen nuevas metodologías para obtener un valor más apropiado de acuerdo al tipo de inmueble y el potencial que puede tener dado su mayor y mejor uso.

La tecnología ha avanzado a tal punto que, en cuestiones de geolocalización, es más fácil localizar la ubicación de un inmueble por sus coordenadas geográficas que por las referencias especificadas en la dirección de la escritura del inmueble o por las dadas por los habitantes de la zona de estudio. Se han diseñado nuevas herramientas como los distanciómetros digitales laser, con los cuales se puede obtener las superficies exactas de terreno y construcción y permiten realizar los planos arquitectónicos con mayor rapidez y precisión.

En cuestión de valores netos de reposición, ha crecido el número de empresas que se dedican a realizar catálogos de precios unitarios de acuerdo a los tipos de inmuebles, clasificación de las construcciones y metrajes, por lo que ya no es necesario invertir tiempo realizando un catálogo específico del inmueble a valorar, inclusive, catálogos como el de Ingeniería de costos del Ingeniero Varela o el de Costos Paramétricos del Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos, tienen un apartado de ensamblados de costos por si el inmueble a valorar es atípico.

Por otro lado, en los peritajes judiciales en cuestión de valuación inmobiliaria no existe un formato establecido o único que estandarice el contenido de los avalúos, sí bien un perito se define como “alguien experto en la materia”, muchos de los peritos actualmente no están actualizados y, como resultado, los valores obtenidos en el dictamen pericial, en este caso el avalúo, pueden tener considerables variaciones.

Considerando las nuevas metodologías, avances tecnológicos y los puntos expuestos anteriormente; se optó por modificar y ampliar los capítulos del avalúo bancario. El formato que se propone puede variar en cuanto a diseño, pero tiene el contenido necesario para ser un formato estándar y para presentarse como un dictamen pericial en un proceso judicial.

A continuación, se enlistan los capítulos de la propuesta de avalúo describiendo cada apartado.

I.- Antecedentes

En este apartado deben de ir los siguientes datos.

Fecha: Indica la fecha en que se realizó la visita al inmueble, en caso de que en el avalúo se exprese otra fecha, el solicitante deberá indicar el motivo del cambio.

Valuador: Nombre completo, profesión, número de cédula de licenciatura y de especialidad (en su caso) del profesional que realiza el avalúo.

Solicitante: Nombre completo de la persona física o moral que requiere el avalúo.

Inmueble que se valúa: Se deberá indicar el tipo de inmueble a valorar: si es un lote de terreno o si es un inmueble de uso habitacional, comercial, industrial, de servicios, etc.

Se tiene que anotar la dirección tal cual viene en la escritura o el antecedente proporcionado. Con la tecnología actual se recomienda incluir la georreferencia del inmueble para tener una localización más exacta.

Aquí mismo, se incluye el número de cuenta del predial y número de cuenta del servicio de agua.

Por último, el régimen de propiedad: si es privada o pública, en caso de ser privada, especificar si es individual o colectiva (condominio o copropiedad).

II.- Características urbanas

Clasificación de la zona: Si la zona es habitacional se deberá indicar el orden al que pertenece, en caso contrario, se debe indicar si es comercial, industrial, de servicios o mixta; en esta última, se deberán describir todas las clasificaciones que contiene.

Referencia de proximidad urbana: Indicar si el inmueble se encuentra en una zona: céntrica, intermedia, periférica, de expansión o rural.

Uso de suelo: Señalar el uso de suelo de acuerdo a la ley o Planes Parciales de Desarrollo Urbano o a las Cartas de Usos y Destinos de las localidades. En caso de no contar con este dato el valuador podrá realizar una estimación de acuerdo a la inspección que realice de la zona cuando visite el inmueble.

Área de valor: Si el inmueble se localiza dentro de la Ciudad de México, se debe indicar ese dato de acuerdo al Código Fiscal de la Ciudad de México del año correspondiente.

Cus y Cos: De acuerdo al uso de suelo, se deben calcular los coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo.

Índice de saturación: Indicar el porcentaje aproximado de construcción con relación al número de lotes edificados en la zona. Si en la visita al inmueble no se puede estimar este dato con precisión, se puede utilizar como herramienta la vista satelital de Google Earth.

Densidad de población: Indicar si es nula, escasa, normal, media, semidensa, densa, flotante u otra denominación urbanística.

Construcciones Predominantes: Señalar el tipo de construcción dominante en la zona del inmueble, calidad, niveles, etc.

Nivel socioeconómico: Indicar el nivel socioeconómico, si existe duda sobre el mismo se puede consultar su descripción en la página <https://nse.amai.org/niveles-socio-economicos/> de la Asociación Mexicana de Agencia de Inteligencia de Mercado y Opinión Pública (AMAI).

Contaminación ambiental: Señalar si hay, en su caso, describir su grado y en qué consiste.

Infraestructura: Señalar si la zona cuenta con los siguientes elementos: agua potable, aguas residuales, suministro eléctrico, alumbrado público, gas natural, vigilancia, recolección de basura, vialidades (material), banquetas y guarniciones (material), fibra óptica, suministro telefónico, etc., dependiendo del número de elementos se debe señalar a que nivel pertenece.

Equipamiento urbano: Indicar si existe el siguiente equipamiento urbano dentro de un radio de 2 km alrededor del inmueble: Templos, mercados, escuelas, hospitales, bancos, centros comunitarios, plazas públicas, parques o jardines, mobiliario urbano, señalización y nomenclatura, transporte urbano, suburbano y su frecuencia correspondiente. Dependiendo del número de elementos se debe señalar a que nivel pertenece.

Vías de acceso e importancia de las mismas: Describir el tipo de comunicación, importancia de las vías, proximidad, intensidad de flujo vehicular, etc.

III.- Terreno

Croquis de macro y micro localización: Adjuntar las imágenes de macro y micro localización donde se puedan ver las principales vías de acceso al inmueble (macro) y la distancia del inmueble a la esquina de la manzana (micro).

Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación: Indicar el nombre de la calle en la acera orientada al ____, entre las calles ____ al ____ y ____ al _____. Indicar el número de frentes, si se encuentra en esquina, cabecera de manzana o manzana completa, mencionar los nombres de todas las calles y sus orientaciones.

Medidas y colindancias: Se deberá indicar la fuente de procedencia, por ejemplo: si es la escritura, avalúo previo o medidas en el sitio. Se deberán de anotar las medidas tanto del terreno como del inmueble, en un orden lógico como puede ser el de las manecillas del reloj.

Superficies: Igual que en el apartado anterior, se deberá indicar la fuente de procedencia. En dado caso donde exista una variación de superficies en las fuentes se deberá justificar las superficies utilizadas en el capítulo VI “Consideraciones Previas al Avalúo”.

Intensidad de construcción: Número de metros cuadrados de construcción que pueden edificarse en un terreno, dependiendo de su área de acuerdo a los Planes de Desarrollo Urbano, Cartas de Uso y Destinos o algún otro documento oficial de la localidad.

Configuración y topografía: Se debe señalar si el terreno es regular o irregular, si cuenta con pendiente, de ser así, su incidencia y señalar si hay: taludes, zanjas, etc.

Densidad habitacional permitida: Es la cantidad de habitantes por hectárea o el número de viviendas por hectárea o unidad de superficie que podrán construirse en una zona y se obtendrá de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, Cartas de Usos y Destinos u otro documento que expida la autoridad correspondiente.

Características panorámicas: Señalar las características que ameriten o demeriten el inmueble tales como: frente de playa, al mar, a zonas ajardinadas o arboladas; así como, a cementerios, a asentamientos irregulares, a plantas de transferencia de desechos sólidos, a zonas de tolerancia, etc.

Servidumbres y/o restricciones: Señalar aquéllas que provengan de alguna fuente documental como escritura de propiedad, alineamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento, etc.

Escritura u otra fuente: Describir el documento oficial de donde se obtuvieron los datos, puede ser: escritura, sentencia, contrato privado, alineamiento y número oficial, título de propiedad, certificado de libertad de gravámenes, entre otros.

En caso de ser escritura, deberán de indicarse los siguientes datos: número de notaría, nombre del notario, número de la escritura, número de volumen, fecha de otorgamiento de la escritura, estado, municipio o alcaldía, distrito judicial.

Si es sentencia se debe indicar el número de expediente, fecha de emisión, juzgado, municipio o alcaldía.

Si es alineamiento y número oficial debe indicarse el folio, fecha, municipio o alcaldía.

En caso de ser título de propiedad se indicará: número de expediente, fecha, número de instrumento, lugar, por poner algunos ejemplos.

IV.- Descripción general de la construcción

Uso actual: Este concepto deberá ser llenado amplia y explícitamente, iniciándose con la descripción del terreno seguida de la información relativa al uso actual de la construcción; finalmente, por describir detalladamente la distribución en sus diferentes niveles, procurando un orden lógico e indicando el nombre apropiado de cada uno de los espacios.

Clasificación de las construcciones: En este apartado se deberán indicar varios puntos: la descripción de las construcciones, si son homogéneas, si es privativa o común, la clase, el uso, número de niveles, edad, la vida útil total y vida útil remanente, el avance de obra y si es nueva o usada, cabe aclarar los siguientes puntos:

Número de niveles: En caso de que no se puedan apreciar los niveles desde la fachada, se debe indicar la altura libre de piso a techo y considerar a cada 3 metros un nivel.

Edad aproximada de la construcción: Si no se cuenta con el dato de alta en el Registro Público de la Propiedad, la edad será estimada por el valuador de acuerdo a la inspección visual y datos proporcionados por el solicitante como fechas de reconstrucción o remodelación total o parcial.

Vida útil total: Este dato se obtiene del “Catálogo vida útil total del tipo” del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de acuerdo al uso y clase del inmueble.

		Clases y vidas totales							
Uso		1	2	3	4	5	6	7	Clase
Habitación	H	40	60	70	80	90	90	90	Si la clase es del tipo "única" no se valida
Hoteles	L	40	60	70	80	90	90	90	
Deportes	D	40	60	70	80	90	90	90	
Comercio	C	30	40	50	70	90	90	90	
Oficina	O	40	60	70	80	90	90	90	
Salud	S	40	60	70	80	90	90	90	
Cultura	Q	40	60	70	80	90	90	90	
Abasto	A	10	20	30	40	50	50	50	
Industria	I	30	30	50	70	90	90	90	
Comunicaciones	K	40	60	70	80	90	90	90	
Educación	E	40	60	70	80	90	90	90	
Estacionamiento, patios y plazuelas.	PE	0	0	0	0	0	0	0	

Ilustración 4 Catálogo "vida útil total del tipo" Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria

Vida útil remanente: Es la diferencia de la vida útil total, mencionada en el apartado anterior, menos la edad del inmueble.

Calidad del Proyecto: Se menciona si es antiguo, moderno o mixto.

Estado de conservación: Se considera en cuál de las siguientes clasificaciones se encuentra: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, recientemente remodelado, nuevo.

Unidades rentables: Se menciona el total de ellas, agrupándolas según su uso.

Rango de nivel: Se debe indicar en cuál de las siguientes clasificaciones se encuentra: 1 a 2, 3 a 5, 6 a 10, 11 a 15, 16 a 20, 21 ó más.

V.- Elementos de la construcción

En este capítulo se describirán los conceptos, amplia y explícitamente, en forma similar a las especificaciones de construcción, sin llegar al detalle de un presupuesto.

Los datos aquí obtenidos servirán más adelante para determinar el valor de reposición nuevo en el capítulo del enfoque físico.

Los campos a llenar en este capítulo son los siguientes:

Obra negra o gruesa: Cimientos, estructura, muros, entrepisos, techos, azoteas, bardas.

Revestimientos y acabados interiores: Pisos, muros y plafones de: estancia/comedor, cocina, recámaras, baños, patio de servicio, escaleras, estacionamiento, otro espacio.

Instalaciones: Hidráulica, sanitaria, eléctrica; mencionar si son ocultas o aparentes.

Otros: Puertas y ventanería metálica, muebles de baño, carpintería, vidriería, cerrajería.

Instalaciones especiales (IE): Son aquellas que se consideran necesarias para cada tipo de inmueble.

Instalaciones Especiales	Clave	Vida
Elevadores	IE01	25
Montacargas	IE02	25
Escaleras electromecánicas	IE03	25
Equipos de aire acondicionado	IE04	25
Equipos de lavado	IE05	25
Sistema hidroneumático	IE06	15
Riego por aspersión	IE07	15
Sistema de sonido ambiental	IE08	15
Calefacción	IE09	25
Antenas parabólicas	IE10	15
Sistemas de aspiración central	IE11	15
Bóvedas de seguridad móviles	IE12	25
Subestación eléctrica	IE13	25
Sistemas de Intercomunicación	IE14	15
Pararrayos	IE15	15
Equipos contra incendios	IE16	25
Equipos de seguridad y CCTV	IE17	15
Caldera	IE18	25
Otros	IE19	-

Ilustración 5 Instalaciones Especiales de acuerdo al Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnico de Valuación Inmobiliaria

Elementos Accesorios (EA): Son aquellos que se consideran indispensables para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, es decir, que se convierten en elementos característicos del bien analizado.

Elementos accesorios	Clave	Vida
Horno Industrial móvil	EA01	50
Depósito de combustible	EA02	15
Pantalla cinematográfica	EA03	10
Planta de luz de emergencia	EA04	25
Butacas	EA05	25
Cámaras frigoríficas	EA06	25
Portones de operación eléctrica	EA07	10
Antena maestra de TV y FM	EA08	15
Cocinas integrales móviles	EA09	25
Equipos de bombeo	EA10	10
Gas estacionario	EA11	10
Otros	EA12	-

Ilustración 6 Elementos Accesorios de acuerdo al Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnico de Valuación Inmobiliaria

Obras Complementarias (OC): Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble.

Obras complementarias	Clave	Vida
Bardas, celosías	OC01	70
Rejas	OC02	25
Patios y andadores	OC03	70
Marquesinas	OC04	70
Pérgolas	OC05	50
Jardines	OC06	70
Fuentes y espejos de agua	OC07	30
Terrazas y balcones	OC08	70
Cocinas integrales hechas en obra	OC09	30
Cisternas o aljibes	OC10	70
Albercas y chapoteaderos	OC11	70
Pozos artesianos	OC12	70
Bóvedas de seguridad hechas en obra	OC13	50
Horno industrial hecho en obra	OC14	50
Espuela de ferrocarril	OC15	70
Cámaras frigoríficas hechas en obra	OC16	50
Otros	OC17	-

Ilustración 7 Obras Complementarias de acuerdo al Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnico de Valuación Inmobiliaria

VI.- Consideraciones previas al avalúo

En este capítulo se consideran los siguientes apartados:

Declaraciones y advertencias: Se señala si se contó con la información necesaria para la elaboración del avalúo y si se realizó una serie de verificaciones.

Limitaciones: Se establecen los alcances del avalúo y las salvedades del mismo. Se expresará la justificación de aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado o todos aquellos aspectos relevantes del inmueble o de la zona que, en forma alguna, incidan en el valor del bien en estudio.

Definiciones: Se indicarán los criterios y procedimientos de valuación a saber:

- Enfoque comparativo o de mercado.
- Enfoque de costos (valor físico o directo)
- Enfoque de Ingresos (valor por capitalización de rentas)
- Enfoque Residual (Mayor y mejor uso)

Y los factores que se consideran en los enfoques utilizados.

Por último, este capítulo incluye el apartado:

Aplicación del enfoque comparativo o de mercado

En este enfoque se utilizarán de 4 a 6 comparables para obtener el valor de mercado, después de haberlos homologado con los factores establecidos en el apartado de “Definiciones”.

Entiéndase por comparable: aquellos inmuebles ofertados y/o recientemente comercializados en el mercado que son tipológicamente similares en calidad, uso, superficie, infraestructura urbana, nivel socioeconómico y régimen de propiedad, de acuerdo al Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.

VII.- Aplicación del enfoque de costos (valor físico o directo)

El valor obtenido de este enfoque se obtiene de la suma de tres partes: el valor del terreno, el valor de las construcciones y el valor de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

Para la obtención del valor de terreno, al igual que en el enfoque comparativo de mercado, se utilizarán de 4 a 6 comparables para la obtención de valor de calle y, posteriormente, con los factores de homologación correspondiente, se obtendrá el valor unitario que será aplicado al lote en estudio.

Respecto de la obtención del valor de las construcciones, se consideran los costos necesarios para sustituir o reponer las construcciones en condiciones similares analizadas con base en los conceptos que integran las partidas de las diferentes calidades de prototipos, mismos que deberán actualizarse periódicamente según las variaciones en el tiempo que experimenten los costos de materiales y mano de obra.

A este valor obtenido se le debe de aplicar un factor de demérito, debido a las condiciones ocasionadas por la depreciación acumulada; originada por el deterioro físico, así como por obsolescencias funcionales y/o económicas, según sea el caso.

En estos casos se recomienda considerar únicamente la depreciación por deterioro físico debido a la edad y el estado de conservación con base en los métodos que la práctica ha considerado como aceptables (línea recta, Ross-Heidecke, etc.).

Cabe señalar la diferencia entre valor de reposición nuevo y valor de reproducción nuevo. El valor de reposición, como lo menciona el párrafo anterior, es aquel que se obtiene considerando las características del inmueble con los materiales y costos actuales de construcción; el valor de reproducción nuevo es aquel que se obtiene considerando la construcción de una réplica nueva del inmueble utilizando el mismo diseño, técnica y materiales de construcción.

Para la obtención del valor de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, que fueron descritas en el Capítulo V “Elementos de la Construcción”, al igual que en las construcciones, se deberán de buscar los costos actuales y considerar si son privadas o comunes para aplicar el indiviso correspondiente, posteriormente aplicar el demérito por edad y estado de conservación.

En gran parte de los casos donde el valuador representa a la parte actora, el ingreso al inmueble es complicado, en consecuencia, no se puede tener la certeza de cuáles son las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias que tiene el inmueble, por lo que se puede considerar un porcentaje del total de las construcciones para estos elementos.

VIII.- Aplicación del enfoque de ingresos (valor por capitalización de rentas)

Para este enfoque existen dos posibilidades de obtener el valor por capitalización de rentas:

Renta real o efectiva: Es la que está produciendo el inmueble a la fecha del avalúo. Para esta opción sólo es necesario saber el ingreso mensual por el que se encuentra arrendado el inmueble para poder capitalizarlo.

Renta estimada de mercado: Al igual que en los enfoques anteriores, para esta opción es necesario buscar inmuebles similares en un mercado activo de arrendamientos para obtener el valor unitario y poder capitalizarlo.

Respecto a inmuebles que forman parte de condominios sólo se deberán considerar áreas netas rentables, es decir, descontando vestíbulos, pasillos generales, sanitarios comunes, cubo de elevadores, etc.

En este enfoque es necesario aplicar las deducciones que genera el negocio de arrendamiento para el inmueble en estudio, estas se consideran mensualmente en porcentaje y son las siguientes:¹¹

Deducción por vacíos: se considera 2 meses cada 36 meses.

Administración: porcentaje estimado de un administrador.

Mantenimiento: cálculo estimado para el inmueble.

Seguros: 3.5 al millar del valor de reposición de construcción al 85%.

Impuesto Predial: según el cálculo de predial.

Servicio de agua: cálculo con base al recibo de agua.

Energía eléctrica: cálculo con base al recibo de luz.

Otros: En el caso de que hubiesen otras deducciones, el perito valuador tendrá que señalarlas debiendo presentar el cálculo correspondiente en el apartado de “Consideraciones Previas al Avalúo”.

Tasa de capitalización: Es un índice que representa la relación entre el ingreso neto anual que produce un inmueble y el valor del mismo. Se considera que incluye el retorno “de” y “sobre” el capital invertido en el inmueble.

Para inmuebles de la Ciudad de México, donde el mercado está muy bien estudiado y los valores son muy uniformes, es recomendable utilizar la tasa inmobiliaria de mercado, que resulta de dividir la renta unitaria anual entre el valor unitario de mercado.

Para inmuebles en otros Estados, donde los valores de mercado son más dispersos, se recomienda obtener la tasa de capitalización de acuerdo a la matriz diseñada por el Ing. Bravo Armejo publicada en la Circular No. 1202 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. La cual contempla siete aspectos generales para el cálculo y se pueden observar a continuación.

¹¹ Tabla de Deducciones a la renta mensual del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, página 73.

Concepto	Tasas								
	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.5%	11.0%
Edad (años)	0 a 5	6 a 10	11 a 15	16 a 20	21 a 25	26 a 30	31 a 35	36 a 40	41 o más
Conservación	Nuevo	Excelente	Muy bueno	Bueno	Regular	Deficiente	Malo	Muy malo	En ruinas
Uso general	Óptimo	Excelente	Muy bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Malo	Sin uso
Proyecto	Óptimo	Muy bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Inadecuado	Malo	Pésimo
Vida restante	> 50	50 - 46	45 - 41	40 - 36	35 - 31	30 - 26	25 - 21	20 - 16	15 - 0
Ubicación	Manzana	Cabecera comercial	Esquina comercial	Cabecera residencial	Esquina residencial	Intermedia comercial	Intermedia residencial	Inferior comercial	Inferior residencial
Uso de suelo	Exclusiva	Residencial	Muy bueno	Bueno	Medio	Medio bajo	Bajo	Proletariado	Suburbano
Capitalización por concepto	1	1.07	1.14	1.21	1.29	1.36	1.43	1.5	1.57
Suma de la tasa (%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tasa de Interés por capitalización de acuerdo con los 7 conceptos:								0.00%	

Ilustración 8 Cálculo de la tasa de capitalización por la matriz de Bravo Armejo

IX.- Aplicación del enfoque residual (mayor y mejor uso)

Este enfoque se basa en el mayor y mejor uso, el que se describe como: El uso más probable para un bien, que es físicamente posible, permitido legalmente, económicamente viable y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.

Este enfoque da como resultado el valor máximo que se puede pagar por el terreno, considerando que sobre él se edifica un inmueble con su mayor potencial posible. Se consideran los ingresos que se pueden obtener del inmueble de acuerdo a sus características de ubicación y calidad; a esta cantidad se le restan los egresos equivalentes a los costos de construcción, utilidad, permisos, licencias, etc. el valor obtenido de esta sustracción es equivalente al valor del terreno.

X.- Resumen de valores

En este capítulo se anotan los valores obtenidos por los enfoques realizados.

- Valor comparativo o de mercado.
- Valor físico o directo.
- Valor de ingresos o por capitalización de rentas.
- Valor por enfoque residual (mayor y mejor uso).

XI.- Consideraciones previas a la conclusión

En este apartado se analizan los valores obtenidos de los enfoques utilizados y, de acuerdo al tipo de inmueble y sus características, se decide utilizar un valor o una ponderación entre los valores obtenidos para dar como resultado el valor comercial.

El valor con el que se concluye el avalúo dependerá de las características particulares del inmueble, pero se recomienda concluir de la siguiente manera:

Si es de uso habitacional: con el valor comparativo o de mercado.

Si es de uso comercial o de servicios: con el valor de ingresos o capitalización de rentas.

Si es un inmueble atípico: como puede ser una plaza de toros, nave industrial, auditorio, etc., concluir con el enfoque físico o directo.

XII.-Conclusión

Se anota con número y letra el valor con el que se concluye el trabajo y la fecha del avalúo.

Valor comercial \$XX, XXX, XXX.XX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS XX/100 M.N.)

Valor referido (en su caso)

A petición expresa del solicitante, se determinará el valor referido del inmueble a la fecha que el mismo indique.

El valor referido se obtiene dividiendo la cantidad resultante del avalúo entre el factor que se consigue de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes inmediato anterior a aquél en que se elabore el avalúo, entre el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes al cual es referido el mismo.

Ejemplo:

Se tiene el avalúo de una casa habitación con fecha del 31 de julio del año 2020. El valor del inmueble resultó en \$2,500,000.00.

El solicitante desea saber cuál es el valor referido al día 15 de mayo del año 2015.

Se investigaron los siguientes datos:

El Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de junio del año 2020 es **106.743**

El Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de mayo del año 2015 es **86.967**

Entonces:

Si se divide 106.743 entre 86.967 se obtiene un factor de: **1.2274**

Posteriormente se divide el valor actual del inmueble, en este caso \$2,500,000.00 entre el factor resultante que es 1.2274

Como resultado se obtiene un valor de \$2,036,825.81

Se concluye que el valor del inmueble referido al mes de mayo del año 2015 es de \$2,036,825.81.

XIII.- Reporte fotográfico

Por último, se debe incluir el reporte fotográfico del inmueble valuado. Este es parte del sustento o la evidencia que justifica el valor del inmueble; se deben apreciar los espacios del inmueble, así como los imperfectos que pueda tener el mismo.

Es recomendable considerar las siguientes fotografías si se tiene acceso al inmueble:

Fachada.

Entorno.

Sala/Comedor.

Cocina.

Baño Principal.

Recámara principal.

Recámara(s) secundaria(s).

Otras, como pueden ser: fachadas adicionales, áreas comunes y/o amenidades en caso de condominios.

XIV.- Anexos

En caso de haberse elaborado, aquí se pueden adjuntar los planos arquitectónicos o copia de algún otro documento, si el solicitante lo indica expresamente.

Capítulo V Formato de avalúo para litigios

A continuación, se adjunta una propuesta de formato de avalúo con las características mencionadas en el capítulo anterior.

AVALÚO INMOBILIARIO



Propósito: 0
Inmueble a valuar: 0

Dirección: , , C.P. , , .

Superficie terreno m²: 1.00
Superficie construida m²: 1.00

VALOR CONCLUIDO:

\$0

Valuador 0

AVALUO INMOBILIARIO

I. ANTECEDENTES

Valuador:	Nombre: Cédula Profesional: Domicilio:	Cédula Especialidad:	
Solicitante:	Nombre: Domicilio:		
Propietario del Inmueble:	Nombre: Domicilio:		
Propósito:			
Objeto:			
Inmueble que se Valúa:	Tipo de Inmueble a valuar:		
	Calle: No.: Colonia: Código Postal: Alcaldía / Municipio: Nombre del Conjunto (si aplica): No. De Cuenta Predial:		Super manzana: Manzana: Lote: Nivel: Entidad Federativa Régimen de Propiedad: No. de Cuenta de Agua:
	Georreferencia:		Longitud: Latitud: Altitud:

II. CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de la zona: Uso de Suelo: Cus: Índice de Saturación: Construcciones Predominantes: Contaminación ambiental:	Referencia de proximidad urbana: - Área de valor: Cos: Densidad de población: - Nivel Socioeconómico de la zona: -
--	--

Infraestructura

	Red de distribución de agua potable		Red de drenaje de aguas pluviales en la zona		Suministro eléctrico		Vigilancia		Fibra óptica
	Red de recolección de aguas residuales zona		En la calle		Acometida del suministro eléctrico al inmueble		Recolección de basura		Suministro telefónico
	En la calle		Sistema mixto (Aguas residuales y pluviales)		Alumbrado público		Vialidades		metros
					Gas natural		Banquetas		metros
							Guarniciones		metros

Nivel de infraestructura: _____

Equipamiento Urbano. (En un radio de 2 km).

	Templos		Hospitales		Plazas Públicas		Transporte urbano		Frecuencia
	Mercados		Bancos		Parques o Jardines		Trasporte Suburbano		Frecuencia
	Escuelas		Centro Comunitarios		Mobiliario Urbano		Señalización y Nomenclatura		

Nivel de equipamiento urbano: _____

Vías de acceso y orden de importancia:	
--	--

AVALUO INMOBILIARIO

III. TERRENO

Localización

Croquis de Macro localización

Croquis de Micro localización

Calle Con Frente: _____

- Un Frente
- Dos Frentes o Esquina
- Tres Frentes o cabecera de manzana
- Cuatro Frentes o manzana completa
- Sin Frente o Interior

Tramo de calles transversales limítrofes y orientación:

--

Medidas y colindancias.

Colindancias Generales del Terreno

Al poniente en:
 Al norte en:
 Al oriente en:
 Al sur en:

Colindancias Generales del Inmueble

No se proporcionaron

Al poniente en:
 Al norte en:
 Al oriente en:
 Al sur en:
 Arriba:
 Abajo:

Superficies:	Superficie total del terreno:	01.00 m ²	Superficie total de construcción:	01.00 m ²
	Indiviso:	100%	Frente:	
	Superficie privativa:	01.00 m ²	Lote tipo:	
	Intensidad de Construcción:		Pendiente:	
	Configuración y Topografía:		Densidad Habitacional permitida:	
	Características Panorámicas:			
	Servidumbre y/o Restricciones:			
Fuente, escritura u otra:	Notaría:		Notario:	
	Escritura:		Estado:	
	Volumen:		Municipio:	
	Fecha:		Distrito Judicial:	
	Otra fuente:			
	Consideraciones adicionales:			

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL

Uso actual:	
--------------------	--

Clasificación de las Construcciones

Descripción	Privativa o Común	Clase	Uso:	Superficie	Niveles	Edad	VUT	VUR	Año term.	Av. Ob.	Edo. Inm.
-	-	-	-	01.00 m ²	1	0	60	60	2020	100%	Nuevo
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Calidad del Proyecto:		Estado de conservación:	Bueno
Unidades Rentables:	1	Uso: Rango de Nivel:	

AVALUO INMOBILIARIO

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

Obra negra o gruesa:	Cimientos			
	Estructura			
	Muros			
	Entrepisos			
	Techos			
	Azoteas			
	Bardas			
Revestimientos y acabados interiores:	Espacio	Pisos	Muros	Plafones
	Estancia / Comedor			
	Cocina			
	Recámaras			
	Baños			
	Patio de servicio			
	Escaleras			
	Estacionamiento			
Instalaciones:	Hidráulicas	Ocultas	Aparentes	
	Sanitarias	Ocultas	Aparentes	
	Eléctricas	Ocultas	Aparentes	
	Puertas y Ventanería metálica			
Otros:	Muebles de baño			
	Carpintería			
	Vidriería			
	Cerrajería			
	Fachada			

Instalaciones especiales, Elementos accesorios y Obras complementarias

Se considera el 8% sobre el valor de las construcciones

Clave	Instalaciones especiales	P / C	Unidad	Cantidad	Edad	VUT	VUR	Estado de conservación
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
Clave	Elementos accesorios	P / C	Unidad	Cantidad	Edad	VUT	VUR	Estado de conservación
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
Clave	Obras complementarias	P / C	Unidad	Cantidad	Edad	VUT	VUR	Estado de conservación
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-

Marcar con "p" si son privativas y con "c" si son comunes.

AVALÚO INMOBILIARIO

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Declaraciones y Advertencias.

Se realizaron las siguientes verificaciones:

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | La identificación física del inmueble coincide con lo señalado en la documentación: | <input type="checkbox"/> Sí coincide | <input type="checkbox"/> No coincide |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Las superficies físicas observadas coinciden con la documentación (con la aproximación esperada para alcance de avalúo). | <input type="checkbox"/> Sí coincide | <input type="checkbox"/> No coincide |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Se verificó el estado de la construcción y conservación del inmueble (con el alcance esperado para efectos de avalúo). | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | El estado de ocupación del inmueble y su uso. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | La construcción del inmueble según el plan de desarrollo urbano vigente (en su caso). | <input type="checkbox"/> Sí coincide | <input type="checkbox"/> No coincide |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Si el inmueble es considerado monumento histórico por el I.N.A.H. | <input type="checkbox"/> Sí es considerado | <input type="checkbox"/> No es considerado |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Si es considerado patrimonio arquitectónico por el I.N.B.A. | <input type="checkbox"/> Sí es considerado | <input type="checkbox"/> No es considerado |

No se dispuso de documentación relevante.

Especificar:

No se encuentran ofertas del mercado en la zona suficientes para considerar el enfoque comparativo de mercado.

Existe duda sobre el uso del inmueble o de alguna sección del mismo.

Existen obras públicas o privadas que afectan los servicios en la colonia.

Señalar aquí otras, en su caso:

Limitaciones.

El presente avalúo constituye un dictamen de valor para uso expreso del propósito expresado en la carátula del mismo, por lo tanto, carece de validez si es utilizado para otros fines, así como tampoco tendrá validez si carece de los sellos y firma de los funcionarios y/o perito autorizados por la institución.

El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

El presente avalúo se realiza siguiendo las normas vigentes emitidas por la sociedad hipotecaria federal y -en su caso- la autoridad fiscal o catastral local, así como criterios de valuación generalmente aceptados, según el alcance del avalúo en función del propósito del mismo.

No se realizaron investigaciones, excepto cuando así se indique en el avalúo, con respecto a la existencia de tuberías o almacenamientos de materiales peligrosos que puedan ser nocivos para la salud de las personas que habitan el inmueble o el estado del mismo, en el bien o en sus cercanías.

Los nombres de solicitante, propietario, la ubicación del inmueble, los números de cuenta predial y agua se señalan según la información proporcionada por el cliente al momento de solicitar el avalúo. Por lo tanto, no se asume responsabilidad por errores, omisiones o diferencias con respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el registro público de la propiedad y el comercio, catastro u otros.

Las superficies utilizadas en el avalúo son obtenidas de las fuentes indicadas en el mismo. Cuando las superficies se obtienen in situ, corresponde a una medición física para efectos de avalúo, considerando las variantes y hábitos de medición existentes, sin que esto represente un levantamiento exacto, por lo que su resultado únicamente se destina para fines de cálculo del avalúo.

La edad del inmueble se considera en base a la información documental existente (licencias de construcción, boleta predial, escrituras u otros); en su caso, se estima en base a lo apreciado físicamente. Puede contabilizarse a partir del último mantenimiento mayor recibido.

Limitaciones adicionales:

Se asume la posible libre comercialización del inmueble valuado pues no se investigó si sobre él existen gravámenes o reservas de dominio que pudieran afectar el proceso de comercialización. La descripción del inmueble que forma parte de este reporte resume la información que se obtuvo de la inspección física y de los documentos disponibles, no se dispuso de planos arquitectónicos o de cimentación, instalaciones hidráulicas o eléctricas por lo que al hacer la descripción de las mismas en este reporte se asumen los elementos que pudieran existir en base a la experiencia del valuador.

La verificación de la condición física del inmueble fue basada en una inspección visual pudiendo existir vicios ocultos en la subestructura, superestructura o instalaciones los cuales pudieron pasar inadvertidos.

Para el cálculo del valor de reposición nuevo se consultó el manual de costos Varela, en su edición _____, efectuando los cambios a los ensambles que se consideraron pertinentes.

AVALUO INMOBILIARIO

Definiciones.

Para la determinación del valor comercial del inmueble se consideran los siguientes enfoques:

Enfoque comparativo de mercado.

Este enfoque se basa en el uso de información que refleje las transacciones del mercado, se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto, se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad de utilidad similar disponible en el mercado.

Enfoque de costos.

El valor unitario de reposición nuevo aplicado a cada tipo de construcción se determina tomando como referencia los valores unitarios publicados por empresas especializadas en costos por metro cuadrado de construcción, realizando los ajustes necesarios para su adecuación al tipo de construcción valuado. A este valor se le aplican los factores de eficiencia de la construcción por concepto de vida útil consumida y estado de conservación para la conclusión para el valor neto de reposición. La investigación de mercado, así como los criterios utilizados para la aplicación de los factores de eficiencia de terreno y de construcción, se detallan en los apartados correspondientes.

Enfoque de Ingresos.

Para la aplicación del enfoque de ingresos se considera un valor unitario de renta para cada tipo de construcción resultante de la investigación del mercado inmobiliario para inmuebles susceptibles a rentarse con características iguales y similares al valuado, en la misma ubicación de este o zona similar. A la renta mensual para superficies susceptibles a rentarse del inmueble valuado se le aplican las deducciones correspondientes y autorizadas por la ley para la obtención de la renta neta mensual, a la que se le considera una tasa de capitalización de acuerdo a la investigación del mercado inmobiliario para la obtención del valor por capitalización de rentas. La investigación del mercado inmobiliario, así como los criterios utilizados para la obtención de las deducciones y la tasa de capitalización aplicable, se detallan en los apartados siguientes.

Enfoque residual.

El enfoque residual es el que resulta del análisis de la diferencia entre los beneficios y los costos de un inversionista que adquiere un bien inmueble para desarrollar en él un proyecto específico y responde al principio de mayor y mejor uso de un bien bajo cuatro premisas fundamentales: que sea físicamente posible, legalmente permitido, económicamente viable y que el se obtenga el mayor potencial del inmueble.

Valor comercial.

Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libres de presiones, bien informados y como resultado de ponderar el valor físico, el valor de capitalización de rentas y el valor de mercado del bien de que se trate.

Factor de homologación.

Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

Factor de zona (fzo).

Factor aplicable por las diferencias de grado de importancia o calidad de las vialidades sobre las que se localiza o se accesa a los comparables y sujeto.

Factor de ubicación (fub).

Factor aplicable por las diferencias de localización en la manzana, calidad de servicios, cercanía a centros de importancia (comerciales, servicios, etc.)

Factor de frente (ffr).

Factor aplicable cuando los comparables o el sujeto cuenten con un frente menor, al que autorizan los reglamentos correspondientes.

Factor de forma (ffo).

Factor aplicable cuando los comparables o el sujeto cuenten con una forma irregular que pueda ser difícil para realizar un proyecto.

Factor de superficie (fsu).

Factor aplicable por las diferencias de área entre los comparables y el sujeto.

Factor de comercialización (Fco).

Factor aplicable por la diferencia que se observa entre un valor de oferta y un valor de cierre.

Factor otros (Fot).

Factor que puede englobar los siguientes factores: topografía, uso de suelo, CUS, infraestructura, localización o colonia, intensidad de construcción u otros, cuando no se especifique se considerará como factor de negociación.

Factor resultante (Fre).

Factor que resulta de multiplicar los factores de eficiencia.

Enfoques a considerar para la homologación.

Enfoque comparativo de mercado

<input type="checkbox"/>	Sí se aplica.		
<input type="checkbox"/>	No se aplica.	Causa de la no aplicación:	<input type="checkbox"/> No existen muestras suficientes en el mercado.
			<input type="checkbox"/> No existen comparables ya que el inmueble se encuentra en construcción.
			<input type="checkbox"/> No se requiere la ejecución.

Enfoque de costos

<input type="checkbox"/>	Sí se aplica.	
<input type="checkbox"/>	No se aplica.	(No se requiere la ejecución).

Enfoque de ingresos.

<input type="checkbox"/>	Sí se aplica.		
<input type="checkbox"/>	No se aplica.	Causa de la no aplicación:	<input type="checkbox"/> No existen muestras suficientes en el mercado.
			<input type="checkbox"/> No existen comparables ya que el inmueble se encuentra en construcción.
			<input type="checkbox"/> No se requiere la ejecución.

Enfoque de mayor y mejor uso.

<input type="checkbox"/>	Sí se aplica.	
<input type="checkbox"/>	No se aplica.	(No se requiere la ejecución).

Consideraciones adicionales.

El valuador declara que no tiene interés presente o futuro en la propiedad valuada, el presente avalúo se ha hecho de conformidad y sujeto a todos los requerimientos de la Sociedad Hipotecaria Federal, todas las conclusiones y opiniones sobre la propiedad del avalúo han sido preparadas por el valuador que firma el avalúo y c/u de sus hojas.

El valuador no asume ninguna responsabilidad por las condiciones legales que guarda el inmueble de estudio, ya que el presente reporte supone que el propietario mantiene la propiedad en condiciones óptimas.

El valuador no está obligado a dar testimonio o acudir a Tribunales por haber realizado el presente reporte, a menos que haya acordado previamente con el solicitante. La información, los estimados y valores asentados en el reporte se obtuvieron de fuentes consideradas confiables y correctas.

AVALÚO INMOBILIARIO

APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO O DE MERCADO

Oferta de Inmuebles en Venta

No.	Sujeto	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
Fotografía	No Disponible	No Disponible	No Disponible	No Disponible	No Disponible	No Disponible	No Disponible
Ubicación	, , C.P. , , ,	-	-	-	-	-	-
Informó	-	-	-	-	-	-	-
Teléfono	-	-	-	-	-	-	-
Zona	-	-	-	-	-	-	-
Ubicación	-	-	-	-	-	-	-
Edad	0	0	0	0	0	0	0
Conservación	Bueno	-	-	-	-	-	-
Tipo	0	-	-	-	-	-	-
U. Suelo	0	-	-	-	-	-	-
Negociación	-	-	-	-	-	-	-
Construcción	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²
Terreno	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²
Valor Total	-	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Unitario	-	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00

Homologación

Valor Unitario	Factores de Homologación										Valor Unitario Homologado	Pond.	
	Zona	Ubicación	Edad	Cons.	Superficie	Tipo	Uso	Neg.	Otro	Res.			
\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	16.67%
	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		
\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	16.67%
	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		
\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	16.67%
	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		
\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	16.67%
	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		
\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	16.67%
	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		

Valor Unitario Ponderado Homologado **\$0.00**

APLICACION DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Tipo	Valor Unitario Sin Homologar	Valor Unitario Homologado	Superficie Vendible	Descripción	Valor Parcial
1	\$0.00	\$0.00	01.00 m ²	-	\$0.00
2					
3					
4					
5					
			01.00 m ²		\$0.00
				Valor de mercado redondeado	\$0.00

Valor Excedete (en su caso)

No.	Valor Unitario Sin Homologar	Valor Unitario Homologado	Superficie Vendible	Justificación	Valor Parcial
1	\$0.00	\$0.00	01.00 m ²	-	\$0.00
				Valor excedente redondeado	\$0.00

Resultado de aplicar el enfoque comparativo de mercado \$0.00

AVALÚO INMOBILIARIO

VII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

Oferta de Terrenos en Venta

No.	Sujeto	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
Fotografía	No Disponible	No Disponible	No Disponible	No Disponible	No Disponible	No Disponible	No Disponible
Ubicación	, , C.P. , , ,	-	-	-	-	-	-
Informó	-	-	-	-	-	-	-
Teléfono	-	-	-	-	-	-	-
Zona	Moda	-	-	-	-	-	-
Ubicación	Medianero	-	-	-	-	-	-
Frente (ml)	0	- ml	- ml	- ml	- ml	- ml	- ml
Forma	0	-	-	-	-	-	-
Topografía	0	-	-	-	-	-	-
U. Suelo	0	-	-	-	-	-	-
Negociación	-	-	-	-	-	-	-
Construcción	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²
Terreno	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²
Valor Total	-	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Unitario	-	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00

Lote tipo en la zona	0.00 m ²	Frente tipo en la zona	0
----------------------	---------------------	------------------------	---

Homologación

Se homologa al: Lote tipo de la zona Lote Valuado m²

Valor Unitario	Factores de Homologación										Valor Unitario Homologado	Pond.	
	Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie	Top.	Uso	Neg.	Otro	Res.			
\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	16.67%
\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	16.67%
\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	16.67%
\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	16.67%
\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	16.67%
\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	16.67%
Valor Unitario Ponderado Homologado											\$0.00		

Aplicación del Enfoque de Costos

A) Terreno

No.	Superficie m ²	Indiviso	Valor Unitario de Calle	Factores de Homologación							Valor Unitario Homologado	Valor Parcial
				Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie	Resultante			
1	1	100%	\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	\$0.00	

Porcentaje de incidencia del terreno en el enfoque de costos:

B) Construcciones

Tipo	Tipo	Privativa o Común	Superficie	Indiviso	Valor Unitario	Edad	Vida Útil Total	Estado de Cons.	Demérito	Valor Unitario Homologado	Valor Parcial
1	-	p	1.00 m ²	100%	\$0.00	0	60	Bueno	-	#¡VALOR!	#¡VALOR!
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor Total de las Construcciones											#¡VALOR!

Porcentaje de incidencia de las construcciones en el enfoque de costos:

C) Instalaciones especiales, Elementos accesorios y Obras Complementarias *Se considera el 8% sobre el valor de las construcciones*

No.	Clave	IE, EA y OC	Privativa o Común	Unidad	Cantidad	Edad	Valor Unitario	Demérito	Indiviso	Valor Parcial
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	#¡VALOR!
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor Total de las Instalaciones especiales, Elementos accesorios y Obras Complementarias										#¡VALOR!

Porcentaje de incidencia de Instalaciones Especiales, Obras Complementarias y Elementos Accesorios en el enfoque de costos

Resultado de aplicar el enfoque de costos (valor físico o directo)

Resultado de aplicar el enfoque de costos (valor físico o directo (redondeado))

AVALÚO INMOBILIARIO

VIII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

Oferta de Inmuebles en Renta

No.	Sujeto	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
Fotografía	No Disponible	No Disponible	No Disponible	No Disponible	No Disponible	No Disponible	No Disponible
Ubicación	, , C.P. , , ,	-	-	-	-	-	-
Informó	-	-	-	-	-	-	-
Teléfono	-	-	-	-	-	-	-
Zona	Moda	-	-	-	-	-	-
Ubicación	Medianero	-	-	-	-	-	-
Edad	0	1	1	1	1	1	1
Conservación	Bueno	-	-	-	-	-	-
Tipo	0	-	-	-	-	-	-
U. Suelo	0	-	-	-	-	-	-
Negociación	-	-	-	-	-	-	-
Construcción	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²
Terreno	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²
Valor Total	-	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Unitario	-	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00

Homologación

Valor Unitario	Factores de Homologación										Valor Unitario Homologado	Pond.
	Zona	Ubicación	Edad	Cons.	Superficie	Tipo	Uso	Neg.	Otro	Res.		
\$0.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.99	\$0.00	16.67%
\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0.99	\$0.00	16.67%
\$0.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.99	\$0.00	16.67%
\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0.99	\$0.00	16.67%
\$0.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.99	\$0.00	16.67%
\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0.99	\$0.00	16.67%
\$0.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.04	\$0.00	16.67%
\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	1.04	\$0.00	16.67%

Valor Unitario Ponderado Homologado **\$0.00**

Aplicación del Enfoque de Ingresos (Valor por Capitalización de Rentas)

A) Rentas estimadas o de mercado

Tipo	Valor Unitario Sin Homologar	Valor Unitario Homologado	Superficie Rentable	Descripción	Renta Parcial
1	\$0.00	\$0.00	01.00 m ²	-	\$0.00
2					
3					
4					
5					
Renta Bruta de Mercado					\$0.00
Renta Bruta de Mercado					\$0.00

B) Deducciones

Concepto	En porcentaje (%)	En Importe
Deducción por vacíos	4.00%	\$0.00
Administración	4.00%	\$0.00
Mantenimiento	3.00%	\$0.00
Seguros	2.00%	\$0.00
Impuesto Predial	1.50%	\$0.00
Servicio de agua	1.50%	\$0.00
Energía eléctrica	2.50%	\$0.00
Otros	2.00%	\$0.00
Total deducciones	20.50%	\$0.00

Renta Pontencial de Mercado \$0.00

Renta Neta Mensual	\$0.00
Renta Unitaria Mensual	\$0.00
Renta Neta Anual	\$0.00
Renta Unitaria Anual	\$0.00

La tasa de capitalización se obtiene dividiendo la renta unitaria anual sobre el valor unitario de mercado.

Tasa de capitalización #¡DIV/0!

Resultado de aplicar el enfoque de ingresos #¡DIV/0!


Resultado de aplicar el enfoque de ingresos (redondeado) #¡DIV/0!

AVALÚO INMOBILIARIO

IX. APLICACIÓN DEL ENFOQUE RESIDUAL (MAYOR Y MEJOR USO)

Información del inmueble

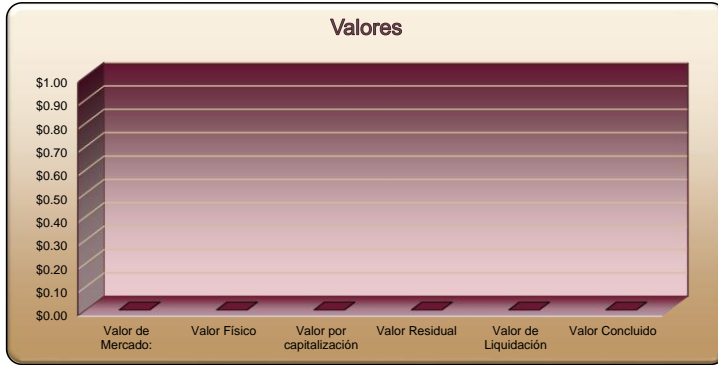
Fotografía del Inmueble	
Dirección	
Calle	0
Número	0
Colonia	0
Código Postal	0
Fraccionamiento (Si aplica)	0
Alcaldía / Municipio	0
Estado	0
Manzana	0
Lote	0
Entre calles	
Localización	
Georeferencia	
Características del Inmueble	
Tipo de inmueble	0
Clasificación de las construcciones	-
Valor de Oferta	\$0.00
Valor Redondeado por m2	\$0.00

Distancia al centro de negocios	- km
	

Datos		
Superficie de Terreno	1.00	m ²
Uso de Suelo	0	
Coefficiente de Uso de Suelo	0	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0	
Unidades Vendibles	9	
M2 por Unidad Habitacional	60	m ²
Costo por m2 de Construcción	\$0.00	
Venta por m2 de construcción	\$0.00	
Costo de Ventas	3%	
Gastos de Escrituración	5%	
Permisos, Licencias y Proyecto	5%	
Utilidad del Desarrollador	20%	
Financiamiento de Construcción	70%	
Tasa de Interés Anual	16.50%	
Tiempo de construcción	6	meses
Porcentaje de circulaciones	20%	
Superficie Máxima de Construcción	0.00	m ²
Área Vendible	0.00	m ²
Ingresos Totales	\$0.00	
Egresos		
Costo de Construcción	\$0.00	
Costo de Ventas	\$0.00	
Gasto de Escrituración	\$0.00	
Permisos, Licencias y Proyecto	\$0.00	
Utilidad Desarrollador	\$0.00	
Gastos Financieros	\$0.00	
Egresos Totales	\$0.00	
Valor unitario de terreno	\$0.00	
Valor unitario de terreno (redondeado)	\$0.00	
Resultado de aplicar el enfoque residual (valor de terreno)	\$0.00	
Resultado de aplicar el enfoque residual (valor de terreno(redondeado))	\$0.00	

AVALUO INMOBILIARIO

X. RESUMEN DE VALORES



Valor de Mercado	\$0.00
Valor de Mercado por m ²	\$0.00
Valor Físico o Directo	#¡VALOR!
Valor del Terreno	\$0.00
Valor del Terreno por m ²	\$0.00
Valor de la Construcción	#¡VALOR!
Valor de la Construcción por m ²	#¡VALOR!
IE, OC y EA	#¡VALOR!
Valor por capitalización de rentas	#¡DIV/0!
Valor Residual (Terreno)	\$0.00
Valor de Liquidación forzada	No Aplica
Valor Concluido	\$0.00

XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

XII. CONCLUSION

Valor concluido	\$0.00
------------------------	---------------

Importe en letra

Valuador

0

AVALÚO INMOBILIARIO

REPORTE FOTOGRAFICO

Fachada	Fachada	Entorno
Entorno	Sala-Comedor	Cocina
Baño Principal	Recámara 1	Recámara 2
Otra	Otra	Otra
Otra	Otra	Otra

Capítulo VI Caso práctico de avalúo resuelto

A continuación, se presenta un ejemplo ficticio de cómo se debe realizar un dictamen pericial (avalúo). Para no violar la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, algunos datos fueron ocultados o remplazados.

Se trata de un juicio de divorcio, donde las partes adquirieron un departamento durante su matrimonio y ahora, en el proceso de divorcio, quieren saber el valor del inmueble para que una de ellas le pague la parte proporcional de su inversión a la otra parte y se pueda quedar con el departamento.

El inmueble está ubicado en la colonia Guerrero, alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.

El solicitante proporcionó la siguiente información:

Fotocopia del INE del solicitante

Fotocopia de la escritura del inmueble.

Fotocopia de los planos arquitectónicos.

Fotocopia de la última boleta predial.

Fotocopia de la última boleta de agua.

Se logró tener acceso al inmueble para tomar las fotografías de todos los espacios.

Escrito de aceptación de cargo

Parte Actora
VS.
Parte Demandada
Juicio: Ordinario Civil Divorcio Incausado
Expediente 0000/2020
Secretaría "B"

C. JUEZ VIGÉSIMO SÉPTIMO DE LO FAMILIAR EN LA CIUDAD DE MEXICO.

Arquitecto Roberto Carlos Guerra Martínez, con cédula profesional expedida a mi favor por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, número 11753625, con domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Axxxxx lxxxxxxxx Sxx número XXX, Interior XXX, Colonia Nxxxxx, Código Postal XXXXX, Alcaldía Bxxxxx Jxxxxx, en la Ciudad de México; compareciendo como perito en valuación de bienes inmuebles nombrado por la parte demandada, ante usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Que a efecto de dar cumplimiento al acuerdo de Su Señoría publicado el día 11 de agosto de 2020, vengo a aceptar el cargo de perito que me ha sido conferido, protestando mi fiel y legal desempeño, por lo que acompaño el presente escrito con copia certificada de mi cedula profesional, con la que acredito que cuento con la autorización legal para desempeñar mi profesión y la calidad de perito en la materia.

Así mismo, manifiesto bajo protesta de decir verdad que conozco los puntos controvertidos y pormenores de la pericial relacionados con mi especialidad, así como que tengo la capacidad suficiente para emitir el dictamen que me ha solicitado.

Por último, requiero la devolución del original de mi cédula profesional, solicitando se expida a mi costa copia certificada de la misma, a efecto de que obre en autos, lo anterior por ser necesaria para diversos trámites. Autorizando para recoger el citado documento a la CC. Kxxxxx Gxxxxxxx Gxxxxx Mxxxxxx.

Expuesto lo anterior, a Usted, C. Juez, Atentamente pido se sirva:

Primero. - Con este escrito tenerme por presentado, aceptando y protestando el cargo que me fue conferido en los términos de la ley.

Segundo. - Se ordene la devolución del documento con el que se acredita la personalidad del suscrito, por conducto de las personas señaladas para tal efecto.

Protesto lo necesario

Arquitecto Roberto Carlos Guerra Martínez

Ilustración 9 Protesta de aceptación de cargo



Estados Unidos Mexicanos
 Secretaría de Educación Pública
 Dirección General de Profesiones
 Cédula Profesional Electrónica

Número de Cédula Profesional
 11753625



Clave Única de Registro de Población
 GUMR940405HDFRRB04



Entidad Federativa de Registro
 CIUDAD DE MÉXICO

Libro	Foja	Número	Tipo
1175	202	8	C1

Se expide a:

Datos del profesionista

ROBERTO CARLOS
 Nombre(s)

GUERRA
 Primer apellido

MARTINEZ
 Segundo apellido

Quien cumplió con los requisitos establecidos en la Ley Reglamentaria del Artículo 5o. Constitucional, relativo al ejercicio de las profesiones en la Ciudad de México y su Reglamento, la cédula con efectos de patente para ejercer profesionalmente en el nivel de:

LICENCIATURA EN ARQUITECTURA
 Nombre del programa

511303
 Clave

Datos de la institución educativa

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
 Nombre o denominación

090001
 Clave

Datos de expedición y firma electrónica

15/10/2019
 Fecha

12:15:22
 Hora

Se expide la presente cédula electrónica de conformidad con el artículo 32 del Reglamento de la Ley Reglamentaria del Artículo 5o. Constitucional, relativo al Ejercicio de las Profesiones en la Ciudad de México y demás relativos y aplicables.

El presente acto administrativo cuenta con la firma electrónica avanzada del servidor público competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración y es válido de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Firma Electrónica Avanzada.

Firma electrónica

Cadena original

[11753625][11753625][NC][15/10/2019 00:00:00][CIUDAD DE MÉXICO][GUMR940405HDFRRB04][ROBERTO CARLOS][GUERRA][MARTINEZ][0503060001][UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO][050511303][LICENCIATURA EN ARQUITECTURA]

Firma electrónica avanzada del servidor público facultado

[ZzFG+5bcLpGNc488r9BawWajqKTCU3sofM7nsCg+1Gd8A-]jPGJL2m+Jf2QVh9qFU0aEeZ3e8ZDm8Ny3m6DQC7VCFPPWYFmkYyU3zYVkyu9k9gZUbaLkEz xVXg69eq9iGQkbAMhoLz/QWbU9FD4EQ8EwWRWDIG3BCEx0v9hEzty+8WbPq9aX0V10YMXMGloQRnb5ab5uJLJRDHXGhAcNhf3AjwADM07eXh39f8eMppqkz UXJDD+ZcH13CnEFQDM9vZx7g5ozJ9e86wE8hQ4u4E9yT0yLyB8qT0o1yA==



DR. JUSTINO EDUARDO ANDRADE SANCHEZ
 DIRECTOR GENERAL DE PROFESIONES

Sello digital de tiempo SEP

[RnG2RWA0Eve54br0340JEG2Sg2788b9vUnkMTcuLxlvMQY7ALZm8DE+RV7db8NALR85X5QFrdg8P*9qz2MNAU30hXmYX0c4R8v86DPCozzhwH5DcaerH KyGd8P9duAzky599em2/qUjehCbYnd20xQHMbUylyvDj8qN5zwmXJ451u8Dgr5CF4bBIAzowK1G2bAXVPSaWwLJQ3yOUU7PuzymwG5e85X35qJYooaAM1PvNvh 8NM9wh4MHV240GNha2dW3mC9V621LxAMr9XDG mhD8eWfW8WJLQv8WVg2b860Q==

QR para validar la información



La presente cédula electrónica, su integridad y autenticidad se podrá comprobar en www.gob.mx/cedulaprofesional

Identificador electrónico - cédula

11753625



Ilustración 10 Copia de cédula profesional del perito valuador

AVALÚO INMOBILIARIO



Propósito: Judicial

Inmueble a valuar: Departamento en condominio

Dirección: Degollado 216 esquina con Zaragoza, Buenavista, C.P.
06350, Cuauhtémoc, Ciudad de México.

Superficie terreno m²: 20.31

Superficie construida m²: 61.74

VALOR CONCLUIDO:

\$1,727,000

UN MILLON SETECIENTOS VEINTI SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.

Valuador Arquitecto Roberto Carlos Guerra Martínez

AVALUO INMOBILIARIO

III. TERRENO

Localización



Calle Con Frente: **Degollado esquina Zaragoza**

	Un Frente
X	Dos Frentes o Esquina
	Tres Frentes o cabecera de manzana
	Cuatro Frentes o manzana completa
	Sin Frente o Interior

Tramo de calles transversales límites y orientación:

Inmueble ubicado en la esquina conformada por las calles Degollado al norte y Zaragoza al oriente que es por donde tiene su frente. La manzana se complementa con las calles: Juan Aldama al poniente y el eje 1 norte Mosqueta al sur.

Medidas y colindancias.

Colindancias Generales del Terreno

Al norte en: cincuenta y cuatro metros ochenta centímetros, con la calle Degollado;
Al oriente en: cuarenta y cinco metros sesenta y dos centímetros con la calle Zaragoza;
Al sur en: cuarenta y siete metros treinta y cinco centímetros y en seis metros cincuenta centímetros, con las casas número ciento cincuenta y dos de la calle Zaragoza, doscientos veinte de Degollado (asi), doscientos veintinueve y doscientos treinta y cinco de la calle Mosqueta;
Al poniente en: tres metros veinte centímetros, con la casa doscientos treinta y cinco de la calle de Mosqueta y en cuarenta y dos metros cuarenta centímetros con las casas números partes del veintidós al doscientos treinta de la calle de Degollado;

Colindancias Generales del Inmueble

Al norte en: 6.15 con calle degollado;
Al este en: 10.04 con Depto. B-105;
Al sur en: 6.15 con pasillo de circulación;
Al oeste en: 10.04 con Depto. B-107;
Arriba: con Depto B-206;
Abajo: con Cimentación;

Superficies:	Superficie total del terreno:	2445.00 m ²	Superficie total de construcción:	61.74 m ²
	Indiviso:	1%	Frente:	45.72 ml
	Superficie privativa:	20.31 m ²	Lote tipo:	300.00 m ²
	Intensidad de Construcción:	3.2	Pendiente:	0%
	Configuración y Topografía:	Regular plana	Densidad Habitacional permitida:	Media
	Características Panorámicas:	Edificios de departamentos, casas en condominio, comercio local.		
	Servidumbre y/o Restricciones:	No se encontraron, las que marque el Plan de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.		
Fuente, escritura u otra:	Notaría:	cuarenta y cinco	Notario:	Jesús Zamudio Rodríguez
	Escritura:	Nueve mil ciento veinte	Estado:	Estado de México
	Volumen:	setecientos sesenta y nueve	Municipio:	Naucalpan
	Fecha:	18 de julio del año 2007	Distrito Judicial:	Naucalpan
	Otra fuente:	-		
	Consideraciones adicionales:	-		

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL

Uso actual: Lote de terreno de forma regular y topografía plana, localizado en la esquina superior derecha de la manzana en la que se ubica; sobre el que se desplanta un conjunto de cuatro edificios desarrollados en cinco niveles, además cuenta con acceso con vigilancia y estacionamiento a nivel de piso. Será materia del presente avalúo el departamento identificado con el número 106 del edificio B, que cuenta con la siguiente distribución: acceso, cocineta, comedor-estancia, recámara principal, recámara uno, recámara dos, todas las recámaras con closet, baño de tres usos y closet de lavado. El estado de conservación es bueno.

Clasificación de las Construcciones

Descripción	Privativa o Común	Clase	Uso:	Superficie	Niveles	Edad	VUT	VUR	Año term.	Av. Ob.	Edo. Inm.
Departamento en condominio	Privativa	Media	H	61.74 m ²	1	13	60	47	2007	100%	Usado
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Calidad del Proyecto:	Moderno	Estado de conservación:	Bueno
Unidades Rentables:	1 Departamento en condominio	Uso: Rango de Nivel:	3 a 5

AVALUO INMOBILIARIO

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

Obra negra o gruesa:	Cimientos	Se suponen losa de cimentación de concreto armado.		
	Estructura	Se supone muros de carga con refuerzos de concreto armado		
	Muros	Se suponen tabique hueco de barro prensado		
	Entrepisos	Se suponen losa maciza de concreto armado en claros cortos y medianos		
	Techos	Se suponen losa maciza de concreto armado en claros cortos y medianos		
	Azoteas	Se suponen enladrillado lechadeado recubierto con pedacera de azulejo		
	Bardas	Se suponen tabique hueco de barro prensado		
Revestimientos y acabados interiores:	Espacio	Pisos	Muros	Plafones
	Estancia / Comedor	Loseta cerámica de 20x20 cm.	Pasta texturizada con acabado de pintura vinílica.	Aplanado de yeso con acabado de pintura vinílica
	Cocina	Loseta cerámica de 20x20 cm.	Pasta texturizada con acabado de pintura vinílica y azulejo blanco 10x20 cm.	Aplanado de yeso con acabado de pintura vinílica
	Recámaras	Loseta cerámica de 20x20 cm.	Pasta texturizada con acabado de pintura vinílica.	Aplanado de yeso con acabado de pintura vinílica
	Baños	Loseta cerámica de 20x20 cm.	Pasta texturizada con acabado de pintura vinílica y azulejo blanco 10x20 cm. en regadera	Aplanado de yeso con acabado de pintura vinílica
	Patio de servicio	-	-	-
	Escaleras	Loseta cerámica de 20x20 cm.	Pasta texturizada con acabado de pintura vinílica.	Aplanado de yeso con acabado de pintura vinílica
	Estacionamiento	Adoquin hexagonal	-	-
Otro espacio	-	-	-	
Instalaciones:	Hidráulicas	X	Oculto	Aparente
	Sanitarias	X	Oculto	Aparente
	Eléctricas	X	Oculto	Aparente
Otros:	Puertas y Ventanería metálica	Perfil de aluminio anodizado en ventanas		
	Muebles de baño	Blancos de mediana calidad		
	Carpintería	Puertas de intercomunicación de tambor de madera de pino		
	Vidriería	3 mm de espesor en ventanas		
	Cerrajería	Nacional de mediana calidad		
	Fachada	Moderna con aplanado liso y acabo de pintura vinílica		

Instalaciones especiales, Elementos accesorios y Obras complementarias

Se considera el 8% sobre el valor de las construcciones

Clave	Instalaciones especiales	P / C	Unidad	Cantidad	Edad	VUT	VUR	Estado de conservación
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
Clave	Elementos accesorios	P / C	Unidad	Cantidad	Edad	VUT	VUR	Estado de conservación
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
Clave	Obras complementarias	P / C	Unidad	Cantidad	Edad	VUT	VUR	Estado de conservación
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-
-	-	-	-	-	0	0	0	-

Marcar con "p" si son privativas y con "c" si son comunes.

AVALUO INMOBILIARIO

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Declaraciones y Advertencias.

Se realizaron las siguientes verificaciones:

<input checked="" type="checkbox"/>	La identificación física del inmueble coincide con lo señalado en la documentación:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sí coincide	<input type="checkbox"/>	No coincide
<input checked="" type="checkbox"/>	Las superficies físicas observadas coinciden con la documentación (con la aproximación esperada para alcance de avalúo).	<input checked="" type="checkbox"/>	Sí coincide	<input type="checkbox"/>	No coincide
<input checked="" type="checkbox"/>	Se verificó el estado de la construcción y conservación del inmueble (con el alcance esperado para efectos de avalúo).				
<input checked="" type="checkbox"/>	El estado de ocupación del inmueble y su uso.				
<input checked="" type="checkbox"/>	La construcción del inmueble según el plan de desarrollo urbano vigente (en su caso).	<input checked="" type="checkbox"/>	Sí coincide	<input type="checkbox"/>	No coincide
<input checked="" type="checkbox"/>	Si el inmueble es considerado monumento histórico por el I.N.A.H.	<input type="checkbox"/>	Sí es considerado	<input checked="" type="checkbox"/>	No es considerado
<input checked="" type="checkbox"/>	Si es considerado patrimonio arquitectónico por el I.N.B.A.	<input type="checkbox"/>	Sí es considerado	<input checked="" type="checkbox"/>	No es considerado

No se dispuso de documentación relevante.

Especificar:

No se encuentran ofertas del mercado en la zona suficientes para considerar el enfoque comparativo de mercado.

Existe duda sobre el uso del inmueble o de alguna sección del mismo.

Existen obras públicas o privadas que afectan los servicios en la colonia.

Señalar aquí otras, en su caso:

Limitaciones.

El presente avalúo constituye un dictamen de valor para uso expreso del propósito expresado en la carátula del mismo, por lo tanto, carece de validez si es utilizado para otros fines, así como tampoco tendrá validez si carece de los sellos y firma de los funcionarios y/o perito autorizados por la institución.

El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

El presente avalúo se realiza siguiendo las normas vigentes emitidas por la sociedad hipotecaria federal y -en su caso- la autoridad fiscal o catastral local, así como criterios de valuación generalmente aceptados, según el alcance del avalúo en función del propósito del mismo.

No se realizaron investigaciones, excepto cuando así se indique en el avalúo, con respecto a la existencia de tuberías o almacenamientos de materiales peligrosos que puedan ser nocivos para la salud de las personas que habitan el inmueble o el estado del mismo, en el bien o en sus cercanías.

Los nombres de solicitante, propietario, la ubicación del inmueble, los números de cuenta predial y agua se señalan según la información proporcionada por el cliente al momento de solicitar el avalúo. Por lo tanto, no se asume responsabilidad por errores, omisiones o diferencias con respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el registro público de la propiedad y el comercio, catastro u otros.

Las superficies utilizadas en el avalúo son obtenidas de las fuentes indicadas en el mismo. Cuando las superficies se obtienen in situ, corresponde a una medición física para efectos de avalúo, considerando las variantes y hábitos de medición existentes, sin que esto represente un levantamiento exacto, por lo que su resultado únicamente se destina para fines de cálculo del avalúo.

La edad del inmueble se considera en base a la información documental existente (licencias de construcción, boleta predial, escrituras u otros); en su caso, se estima en base a lo apreciado físicamente. Puede contabilizarse a partir del último mantenimiento mayor recibido.

Limitaciones adicionales:

Se asume la posible libre comercialización del inmueble valuado pues no se investigó si sobre él existen gravámenes o reservas de dominio que pudieran afectar el proceso de comercialización. La descripción del inmueble que forma parte de este reporte resume la información que se obtuvo de la inspección física y de los documentos disponibles, no se dispuso de planos arquitectónicos o de cimentación, instalaciones hidráulicas o eléctricas por lo que al hacer la descripción de las mismas en este reporte se asumen los elementos que pudieran existir en base a la experiencia del valuador.

La verificación de la condición física del inmueble fue basada en una inspección visual pudiendo existir vicios ocultos en la subestructura, superestructura o instalaciones los cuales pudieron pasar inadvertidos.

Para el cálculo del valor de reposición nuevo se consultó el manual de costos Varela, en su edición de Enero 2020, efectuando los cambios a los ensambles que se consideraron pertinentes.

AVALUO INMOBILIARIO

Definiciones.

Para la determinación del valor comercial del inmueble se consideran los siguientes enfoques:

Enfoque comparativo de mercado.

Este enfoque se basa en el uso de información que refleje las transacciones del mercado, se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto, se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad de utilidad similar disponible en el mercado.

Enfoque de costos.

El valor unitario de reposición nuevo aplicado a cada tipo de construcción se determina tomando como referencia los valores unitarios publicados por empresas especializadas en costos por metro cuadrado de construcción, realizando los ajustes necesarios para su adecuación al tipo de construcción valuado. A este valor se le aplican los factores de eficiencia de la construcción por concepto de vida útil consumida y estado de conservación para la conclusión para el valor neto de reposición. La investigación de mercado, así como los criterios utilizados para la aplicación de los factores de eficiencia de terreno y de construcción, se detallan en los apartados correspondientes.

Enfoque de Ingresos.

Para la aplicación del enfoque de ingresos se considera un valor unitario de renta para cada tipo de construcción resultante de la investigación del mercado inmobiliario para inmuebles susceptibles a rentarse con características iguales y similares al valuado, en la misma ubicación de este o zona similar. A la renta mensual para superficies susceptibles a rentarse del inmueble valuado se le aplican las deducciones correspondientes y autorizadas por la ley para la obtención de la renta neta mensual, a la que se le considera una tasa de capitalización de acuerdo a la investigación del mercado inmobiliario para la obtención del valor por capitalización de rentas. La investigación del mercado inmobiliario, así como los criterios utilizados para la obtención de las deducciones y la tasa de capitalización aplicable, se detallan en los apartados siguientes.

Enfoque residual.

El enfoque residual es el que resulta del análisis de la diferencia entre los beneficios y los costos de un inversionista que adquiere un bien inmueble para desarrollar en él un proyecto específico y responde al principio de mayor y mejor uso de un bien bajo cuatro premisas fundamentales: que sea físicamente posible, legalmente permitido, económicamente viable y que el se obtenga el mayor potencial del inmueble.

Valor comercial.

Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libres de presiones, bien informados y como resultado de ponderar el valor físico, el valor de capitalización de rentas y el valor de mercado del bien de que se trate.

Factor de homologación.

Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

Factor de zona (fzo).

Factor aplicable por las diferencias de grado de importancia o calidad de las vialidades sobre las que se localiza o se accesa a los comparables y sujeto.

Factor de ubicación (fub).

Factor aplicable por las diferencias de localización en la manzana, calidad de servicios, cercanía a centros de importancia (comerciales, servicios, etc.)

Factor de frente (ffr).

Factor aplicable cuando los comparables o el sujeto cuenten con un frente menor, al que autorizan los reglamentos correspondientes.

Facto de forma (ffo).

Factor aplicable cuando los comparables o el sujeto cuenten con una forma irregular que pueda ser difícil para realizar un proyecto.

Factor de superficie (fsu).

Factor aplicable por las diferencias de área entre los comparables y el sujeto.

Factor de comercialización (Fco).

Factor aplicable por la diferencia que se observa entre un valor de oferta y un valor de cierre.

Factor otros (Fot).

Factor que puede englobar los siguientes factores: topografía, uso de suelo, CUS, infraestructura, localización o colonia, intensidad de construcción u otros, cuando no se especifique se considerará como factor de negociación.

Factor resultante (Fre).

Factor que resulta de multiplicar los factores de eficiencia.

Enfoques a considerar para la homologación.

Enfoque comparativo de mercado

<input checked="" type="checkbox"/>	Sí se aplica.		
<input type="checkbox"/>	No se aplica.	Causa de la no aplicación:	<input type="checkbox"/> No existen muestras suficientes en el mercado. <input type="checkbox"/> No existen comparables ya que el inmueble se encuentra en construcción. <input type="checkbox"/> No se requiere la ejecución.

Enfoque de costos

<input checked="" type="checkbox"/>	Sí se aplica.	
<input type="checkbox"/>	No se aplica.	(No se requiere la ejecución).

Enfoque de ingresos.

<input checked="" type="checkbox"/>	Sí se aplica.		
<input type="checkbox"/>	No se aplica.	Causa de la no aplicación:	<input type="checkbox"/> No existen muestras suficientes en el mercado. <input type="checkbox"/> No existen comparables ya que el inmueble se encuentra en construcción. <input type="checkbox"/> No se requiere la ejecución.

Enfoque de mayor y mejor uso

<input checked="" type="checkbox"/>	Sí se aplica.	
<input type="checkbox"/>	No se aplica.	(No se requiere la ejecución).

Consideraciones adicionales.

El valuador declara que no tiene interés presente o futuro en la propiedad valuada, el presente avalúo se ha hecho de conformidad y sujeto a todos los requerimientos de la Sociedad Hipotecaria Federal, todas las conclusiones y opiniones sobre la propiedad del avalúo han sido preparadas por el valuador que firma el avalúo y c/u de sus hojas.

El valuador no asume ninguna responsabilidad por las condiciones legales que guarda el inmueble de estudio, ya que el presente reporte supone que el propietario mantiene la propiedad en condiciones óptimas.

El valuador no está obligado a dar testimonio o acudir a Tribunales por haber realizado el presente reporte, a menos que haya acordado previamente con el solicitante. La información, los estimados y valores asentados en el reporte se obtuvieron de fuentes consideradas confiables y correctas.

El factor resultante en cada comparable de cada enfoque se determinó de multiplicar los factores que afectan al comparable en cuestión. Los principales factores que afectan el factor resultante son el factor de edad, el cual se considero una decima menos por cada año menor que tiene el inmueble de diferencia con el sujeto, si el comparable tiene mayor edad, el factor de edad aumentará una decima por cada año más que tenga el comparable con relación a la edad del sujeto. Y el factor de superficie resulta de aplicar la siguiente formula $Fsu=(sc/ss)^{(1/12)}$ donde sc=superficie comparable y ss=superficie sujeto

AVALÚO INMOBILIARIO

APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO O DE MERCADO

Oferta de Inmuebles en Venta

No.	Sujeto	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
Fotografía							
Ubicación	Degollado 216 esquina con Zaragoza Buenavista, 06350, Cuautémoc	Mina 197, Buenavista 06350, Cuautémoc	Plaza Abasolo 14, Buenavista 06350, Cuautémoc	Aldama 9, Buenavista 06350, Cuautémoc	Zaragoza 176, Buenavista 06350, Cuautémoc	Guerrero 108, Buenavista 06350, Cuautémoc	Lerdo 42, Guerrero 06300, Cuautémoc
Informó	-	Erick Barrera	TrueHome	Yeraldin Lizaldi	Coldwell Banker Invest	Particular	GBR Inversiones Inmobiliarias
Teléfono	-	5587912601	8001101250	5543577306	5552542012	5585853511	5541708591
Zona	Moda	Moda	Moda	Moda	Moda	Superior a Moda	Moda
Ubicación	Planta baja	-	-	-	-	-	-
Edad	13	7	19	13	10	4	7
Conservación	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
Tipo	Departamento	Departamento	Departamento	Departamento	Departamento	Departamento	Departamento
U. Suelo	H/4/20/Z	H/4/20/Z	H/4/20/Z	H/4/20/Z	H/4/20/Z	H/4/20/Z	HC/3/20/Z
Negociación	-	Venta	Venta	Venta	Venta	Venta	Venta
Construcción	61.74 m ²	60.00 m ²	45.00 m ²	72.00 m ²	72.00 m ²	67.00 m ²	69.00 m ²
Terreno	2,445.00 m ²	60.00 m ²	45.00 m ²	72.00 m ²	72.00 m ²	67.00 m ²	69.00 m ²
Valor Total	-	\$1,880,000.00	\$1,350,000.00	\$2,300,000.00	\$2,020,000.00	\$2,050,000.00	\$1,750,000.00
Unitario	-	\$31,333.33	\$30,000.00	\$31,944.44	\$28,055.56	\$30,597.01	\$25,362.32

Homologación

Valor Unitario	Factores de Homologación										Valor Unitario Homologado	Pond.	
	Zona	Ubicación	Edad	Cons.	Superficie	Tipo	Uso	Neg.	Otro	Res.			
\$31,333.33	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	\$29,378.78	16.67%
	\$0.00	\$0.00	-\$1,880.00	\$0.00	-\$74.56	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00			
\$30,000.00	1.00	1.00	1.06	1.00	0.97	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.98	\$29,519.65	16.67%
	\$0.00	\$0.00	\$1,800.00	\$0.00	-\$780.35	\$0.00	\$0.00	-\$1,500.00	\$0.00	\$0.00			
\$31,944.44	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.96	\$30,759.10	16.67%
	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$411.88	\$0.00	\$0.00	-\$1,597.22	\$0.00	\$0.00			
\$28,055.56	1.00	1.00	0.97	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	\$27,575.63	16.67%
	\$0.00	\$0.00	-\$841.67	\$0.00	\$361.74	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00			
\$30,597.01	0.95	1.00	0.91	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.87	\$26,522.61	16.67%
	-\$1,529.85	\$0.00	-\$2,753.73	\$0.00	\$209.18	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00			
\$25,362.32	1.00	1.00	0.94	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	\$24,076.64	16.67%
	\$0.00	\$0.00	-\$1,521.74	\$0.00	\$236.06	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00			

Valor Unitario Ponderado Homologado \$27,970.00

APLICACION DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Tipo	Valor Unitario Sin Homologar	Valor Unitario Homologado	Superficie Vendible	Descripción	Valor Parcial
1	\$29,548.78	\$27,970.00	61.74 m ²	Departamento en condominio	\$1,726,867.80
2					
3					
4					
5					
			61.74 m ²		\$1,726,867.80
				Valor de mercado redondeado	\$1,727,000.00

Valor Excedete (en su caso)






No.	Valor Unitario Sin Homologar	Valor Unitario Homologado	Superficie Excedente	Justificación	Valor Parcial
1	\$28,530.00	\$32,809.50	00.00 m ²	No aplica	\$0.00
				Valor excedente redondeado	\$0.00

Resultado de aplicar el enfoque comparativo de mercado \$1,727,000.00

AVALÚO INMOBILIARIO

VII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

Oferta de Terrenos en Venta

No.	Sujeto	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
Fotografía						-	-
Ubicación	Degollado 216 esquina con Zaragoza Buenavista, 06350, Cuautémoc	Arista 27, Buenavista 06350, Cuautémoc	Eje 1 Nte Mosqueta 170, Guerrero 06300, Cuautémoc	Lorenzana 24, San Rafael 06470, Cuautémoc	Violeta 98, Buenavista 06350, Cuautémoc	-	-
Informó	-	Inmobiliaria	Inmobiliaria	Inmobiliaria	Grupo PCC Perla	-	-
Teléfono	-	5559262032	5530310130	55 50849563	5527487643	-	-
Zona	Moda	Moda	Superior a Moda	Moda	Moda	-	-
Ubicación	Esquina	Esquina	Medianero	Medianero	Medianero	-	-
Frente (ml)	45.72 ml	18 ml	9 ml	15 ml	13 ml	- ml	- ml
Forma	Reguar	Regular	Regular	Regular	Regular	-	-
Topografía	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana	-	-
U. Suelo	H/4/20/Z	H/4/20/Z	HC/3/20/Z	H/4/20/Z	H/4/20/Z	-	-
Negociación	-	Venta	Venta	Venta	Venta	-	-
Construcción	61.74 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Terreno	2,445.00 m ²	480.00 m ²	425.00 m ²	490.00 m ²	416.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²
Valor Total	-	\$15,000,000.00	\$14,600,000.00	\$15,500,000.00	\$10,000,000.00	\$0.00	\$0.00
Unitario	-	\$31,250.00	\$34,352.94	\$31,632.65	\$24,038.46	\$0.00	\$0.00
Lote tipo en la zona		300.00 m ²			Frente tipo en la zona		45.72 ml

Homologación

Se homologa al: Lote tipo de la zona Lote Valuado **300.00 m²**

Valor Unitario	Factores de Homologación										Valor Unitario Homologado	Pond.
	Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie	Top.	Uso	Neg.	Otro	Res.		
\$31,250.00	1.00	0.87	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	\$28,404.50	25.00%
	\$0.00	-\$4,093.75	\$0.00	\$0.00	\$1,248.25	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00			
\$34,352.94	0.83	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	0.86	\$29,627.73	25.00%
	-\$5,736.94	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$1,011.73	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00			
\$31,632.65	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	0.95	1.00	0.99	\$31,371.13	25.00%
	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$1,320.11	\$0.00	\$0.00	-\$1,581.63	\$0.00			
\$24,038.46	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	\$24,702.32	25.00%
	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$663.85	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00			
\$0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	\$0.00	0.00%
	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00			
\$0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	\$0.00	0.00%
	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00			
Valor Unitario Ponderado Homologado											\$28,530.00	

Aplicación del Enfoque de Costos

A) Terreno

No.	Superficie m ²	Indiviso	Valor Unitario de Calle	Factores de Homologación						Valor Unitario Homologado	Valor Parcial
				Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie	Resultante		
1	2445.00	0.8306%	\$28,530.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.15	\$32,809.50	\$666,308.93
Porcentaje de incidencia del terreno en el enfoque de costos:											71.04%

B) Construcciones

Tipo	Tipo	Privativa o Común	Superficie	Indiviso	Valor Unitario	Edad	Vida Útil Total	Estado de Cons.	Demérito	Valor Unitario Homologado	Valor Parcial
1	H	p	61.74 m ²	100%	\$6,194.82	13	60	Bueno	0.81	\$5,024.00	\$251,557.25
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor Total de las Construcciones											\$251,557.25
Porcentaje de incidencia de las construcciones en el enfoque de costos:											26.82%

C) Instalaciones especiales, Elementos accesorios y Obras Complementarias

Se considera el 8% sobre el valor de las construcciones

No.	Clave	IE, EA y OC	Privativa o Común	Unidad	Cantidad	Edad	Valor Unitario	Demérito	Indiviso	Valor Parcial
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	\$20,124.58
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor Total de las Instalaciones especiales, Elementos accesorios y Obras Complementarias										\$20,124.58
Porcentaje de incidencia de Instalaciones Especiales, Obras Complementarias y Elementos Accesorios en el enfoque de costos										2.15%

Resultado de aplicar el enfoque de costos (valor físico o directo) **\$937,990.76**

Resultado de aplicar el enfoque de costos (valor físico o directo (redondeado)) \$938,000.00

AVALÚO INMOBILIARIO

VIII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

Oferta de Inmuebles en Renta

No.	Sujeto	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
Fotografía							
Ubicación	Degollado 216 esquina con Zaragoza Buenavista, 06350, Cuautémoc	Juan Aldama 47, Buenavista 06350, Cuautémoc	Guerrero 202, Buenavista 06350, Cuautémoc	Zaragoza 166, Buenavista 06350, Cuautémoc	Juan Aldama 47, Buenavista 06350, Cuautémoc	Pedro Moreno 216, int 218, Buenavista 06350, Cuautémoc	Orozco y Berra 1, Buenavista 06350, Cuautémoc
Informó	-	Guillermo Gutierrez	Homie	Century 21 Azteca	Adriana Ramirez	Propietario	Inmobiliaria Su Casa
Teléfono	-	5510408588	5550150605	5555458505	5554016840	5567195000	5551771371
Zona	Moda	Moda	Superior a moda	Moda	Moda	Moda	Superior a moda
Ubicación	Planta baja	Segundo piso	-	-	Primer piso	Primer piso	-
Edad	13	5	1	13	5	3	5
Conservación	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
Tipo	Departamento en	Departamento	Departamento	Departamento	Departamento	Departamento	Departamento
U. Suelo	H/4/20/Z	H/5/20/Z	H/5/20/Z	H/5/20/Z	H/5/20/Z	H/5/20/Z	HO/7/20/Z
Negociación	-	Renta	Renta	Renta	Renta	Renta	Renta
Construcción	61.74 m ²	78.00 m ²	60.00 m ²	69.00 m ²	72.00 m ²	67.00 m ²	84.00 m ²
Terreno	2,445.00 m ²	78.00 m ²	60.00 m ²	69.00 m ²	72.00 m ²	67.00 m ²	84.00 m ²
Valor Total	-	\$12,500.00	\$10,000.00	\$10,500.00	\$11,700.00	\$11,000.00	\$13,400.00
Unitario	-	\$160.26	\$166.67	\$152.17	\$162.50	\$164.18	\$159.52

Homologación

Valor Unitario	Factores de Homologación										Valor Unitario Homologado	Pond.
	Zona	Ubicación	Edad	Cons.	Superficie	Tipo	Uso	Neg.	Otro	Res.		
\$160.26	1.00	0.96	0.92	1.00	1.02	1.00	1.00	0.98	1.00	0.88	\$140.97	16.67%
	\$0.00	-\$6.41	-\$12.82	\$0.00	\$3.15	\$0.00	\$0.00	-\$3.21	\$0.00			
\$166.67	0.95	1.00	0.88	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.82	\$134.60	16.67%
	-\$8.33	\$0.00	-\$20.00	\$0.00	-\$0.40	\$0.00	\$0.00	-\$3.33	\$0.00			
\$152.17	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	0.98	1.00	0.99	\$150.55	16.67%
	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$1.42	\$0.00	\$0.00	-\$3.04	\$0.00			
\$162.50	1.00	0.98	0.92	1.00	1.01	1.00	1.00	0.98	1.00	0.89	\$145.10	16.67%
	\$0.00	-\$3.25	-\$13.00	\$0.00	\$2.10	\$0.00	\$0.00	-\$3.25	\$0.00			
\$164.18	1.00	0.98	0.90	1.00	1.01	1.00	1.00	0.98	1.00	0.87	\$142.32	16.67%
	\$0.00	-\$3.28	-\$16.42	\$0.00	\$1.12	\$0.00	\$0.00	-\$3.28	\$0.00			
\$159.52	0.95	1.00	0.92	1.00	1.03	1.00	1.00	0.98	1.00	0.88	\$139.74	16.67%
	-\$7.98	\$0.00	-\$12.76	\$0.00	\$4.15	\$0.00	\$0.00	-\$3.19	\$0.00			

Valor Unitario Ponderado Homologado **\$142.00**

Aplicación del Enfoque de Ingresos (Valor por Capitalización de Rentas)

A) Rentas estimadas o de mercado

Tipo	Valor Unitario Sin Homologar	Valor Unitario Homologado	Superficie Rentable	Descripción	Renta Parcial
1	\$160.88	\$142.00	61.74 m ²	Departamento en condominio	\$8,767.08
2					
3					
4					
5					
			61.74 m ²		\$8,767.08
				Renta Bruta de Mercado	\$9,000.00

B) Deducciones

Concepto	En porcentaje (%)	En Importe
Deducción por vacíos	4.00%	\$360.00
Administración	4.00%	\$345.60
Mantenimiento	3.00%	\$259.20
Seguros	2.00%	\$172.80
Impuesto Predial	1.50%	\$129.60
Servicio de agua	1.50%	\$129.60
Energía eléctrica	2.50%	\$216.00
Otros	2.00%	\$172.80
Total deducciones	20.50%	\$1,785.60

Renta Potencial de Mercado \$8,640.00

Renta Neta Mensual	\$6,854.40
Renta Unitaria Mensual	\$111.02
Renta Neta Anual	\$82,252.80
Renta Unitaria Anual	\$1,332.24

La tasa de capitalización se obtiene dividiendo la renta unitaria anual sobre el valor unitario de mercado.

Tasa de capitalización **6.53%**

Resultado de aplicar el enfoque de ingresos \$1,258,919.48

Resultado de aplicar el enfoque de ingresos (redondeado) **\$1,259,000.00**

AVALÚO INMOBILIARIO

IX. APLICACIÓN DEL ENFOQUE RESIDUAL (MAYOR Y MEJOR USO)

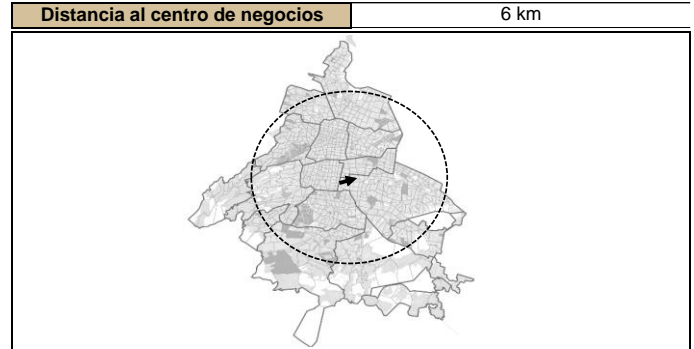
Información del inmueble



Dirección	
Calle	Degollado
Número	216 esquina con Zaragoza
Colonia	Buenavista
Código Postal	06350
Fraccionamiento (Si aplica)	Condominio 216
Alcaldía / Municipio	Cuatémoc
Estado	Ciudad de México
Manzana	070
Lote	01
Entre calles	Degollado y Eje 1 Nte. Mosqueta



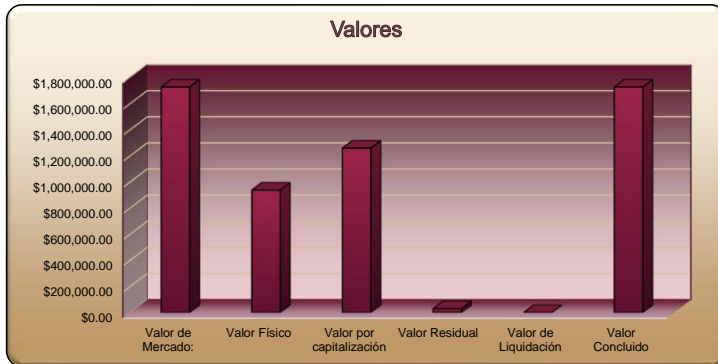
Localización	
Georeferencia	19.446294 99.148930
Características del Inmueble	
Tipo de inmueble	Departamento en condominio
Clasificación de las construcciones	Media
Valor de Oferta	\$175,069,824.00
Valor Redondeado por m2	\$27,970.00



Datos		
Superficie de Terreno	2445.00	m ²
Uso de Suelo	H/4/20/Z	
Coeficiente de Uso de Suelo	3.2	
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0.8	
Unidades Vendibles	9	
M2 por Unidad Habitacional	60	m ²
Costo por m2 de Construcción	\$6,194.82	
Venta por m2 de construcción	\$27,970.00	
Costo de Ventas	3%	
Gastos de Escrituración	5%	
Permisos, Licencias y Proyecto	5%	
Utilidad del Desarrollador	20%	
Financiamiento de Construcción	70%	
Tasa de Interés Anual	16.50%	
Tiempo de construcción	6	meses
Porcentaje de circulaciones	20%	
Superficie Máxima de Construcción	7824.00	m ²
Área Vendible	6259.20	m ²
Ingresos Totales	\$175,069,824.00	
Egresos		
Costo de Construcción	\$48,468,271.68	
Costo de Ventas	\$5,252,094.72	
Gasto de Escrituración	\$8,753,491.20	
Permisos, Licencias y Proyecto	\$2,423,413.58	
Utilidad Desarrollador	\$35,013,964.80	
Gastos Financieros	\$2,799,042.69	
Egresos Totales	\$102,710,278.67	
Valor unitario de terreno	\$29,594.91	
Valor unitario de terreno (redondeado)	\$29,590.00	
Resultado de aplicar el enfoque residual (valor de terreno)	\$72,359,545.33	
Resultado de aplicar el enfoque residual (valor de terreno(redondeado))	\$72,360,000.00	

AVALUO INMOBILIARIO

X. RESUMEN DE VALORES



Valor de Mercado	\$1,727,000.00
Valor de Mercado por m ²	\$27,970.00
Valor Físico o Directo	\$938,000.00
Valor del Terreno	\$666,308.93
Valor del Terreno por m ²	\$28,530.00
Valor de la Construcción	\$251,557.25
Valor de la Construcción por m ²	\$4,074.46
IE, OC y EA	\$20,124.58
Valor por capitalización de rentas	\$1,259,000.00
Valor Residual (Terreno)	\$ 29,590.00 m²
Valor de Liquidación forzada	No Aplica
Valor Concluido	\$1,727,000.00

XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

El avalúo se concluye con su valor de mercado al \$100 por ser un departamento tipo.

XII. CONCLUSION

Valor concluido	\$1,727,000.00
-----------------	-----------------------

Importe en letra

UN MILLON SETECIENTOS VEINTI SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.

Valuador

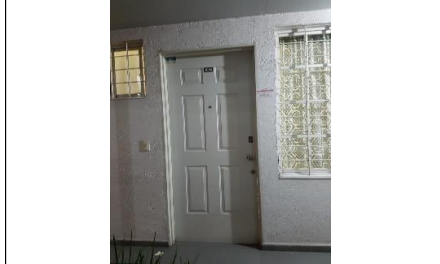
Arquitecto Roberto Carlos Guerra Martínez

AVALÚO INMOBILIARIO

REPORTE FOTOGRAFICO



Fachada condominio



Fachada departamento



Entorno



Entorno



Sala comedor



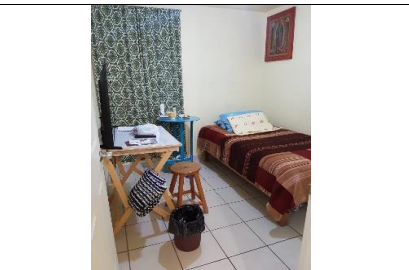
Cocina



Baño Principal



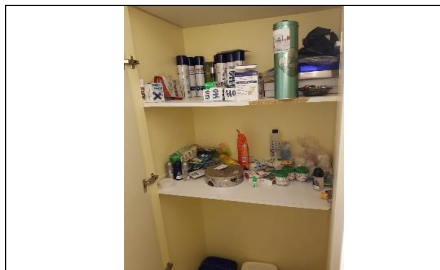
Recámara Principal



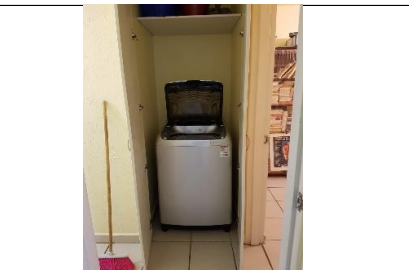
Recámara 1



Recámara 2



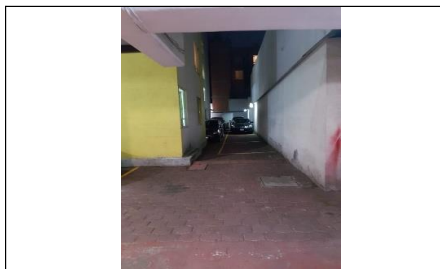
Closet



Closet de Lavado



Recepción condominio



Estacionamiento condominio



Área común

Escrito de ratificación

En la Ciudad de México, siendo las doce horas con treinta minutos del día diecinueve del mes de agosto del año 2020 comparece ante el local de este H. Juzgado el ciudadano Roberto Carlos Guerra Martínez, en su carácter de Perito en materia de Valuación Inmobiliaria, designado por la parte demandada, que se identifica con copia certificada de cedula profesional número 11753625 expedida a su favor por la Dirección de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, quien en este acto ratifica su dictamen pericial en toda y cada una de sus partes, llevado a cabo el día 11 de agosto de 2020 de conformidad con lo ordenado en el auto de fecha 17 de agosto de 2020 Lo anterior para todos los efectos legales a que hubiese lugar. Firmando al calce para constancia legal.

Ilustración 11 Escrito de ratificación

Anexo documentos para elaboración del avalúo



Ilustración 12 Copia INE Solicitante.

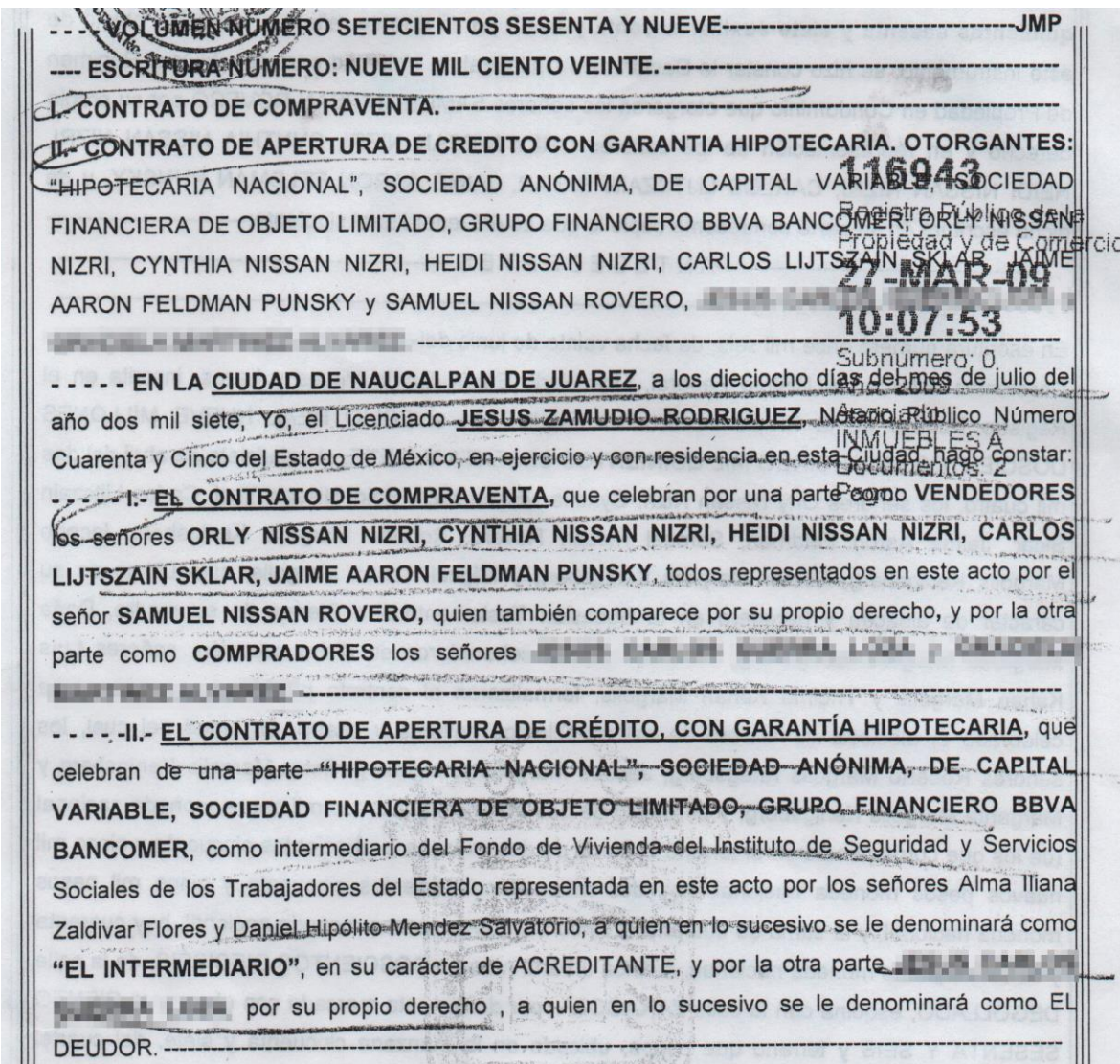


Ilustración 13 Copia de escritura donde se detallan los datos de la misma.

y cinco mil pesos moneda nacional), la finca urbana numero DOSCIENTOS DIECISEIS, de la calle DEGOLLADO, esquina con la calle ZARAGOZA por donde esta marcada con el numero CIENTO SESENTA Y SEIS y terreno que ocupa, ubicado en la manzana cincuenta y siete, del cuartel séptimo, hoy colonia BUENAVISTA, delegación CUAUHEMOC, Código Postal cero seis mil trescientos cincuenta, en esta Ciudad de México, Distrito Federal, catastralmente identificada en la región doce, como predio uno, de la manzana setenta, con la siguiente superficie y linderos: -----

SUPERFICIE: -----
 DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS -----

LINDEROS: -----

AL NORTE: -----
 En cincuenta y cuatro metros ochenta centímetros, con la calle de Degollado -----

AL ORIENTE: -----
 En cuarenta y cinco metros sesenta y dos centímetros con la calle Zaragoza -----

AL SUR: -----
 En cuarenta y siete metros treinta y cinco centímetros y en seis metros cincuenta centímetros, con las casas numero ciento cincuenta y dos de la calle Zaragoza, doscientos veinte de Degolla (así), doscientos veintinueve y doscientos treinta y cinco de la calle de Mosqueta. -----

AL PONIENTE: -----
 En tres metros veinte centímetros, con la casa doscientos treinta y cinco de la calle de Mosqueta y en cuarenta y dos metros cuarenta centímetros con las casas números partes del veintidós al doscientos treinta de la calle de Degollado. -----


Ilustración 14 Copia de escritura donde se detalla la ubicación y colindancias del terreno.

--- II.-INMUEBLE OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO. - Dentro de las Unidades Privativas que conforman el Régimen en Condominio relacionado en el antecedente anterior, se encuentra la que va a ser objeto del presente instrumento que es el **DEPARTAMENTO B- 106 CIENTO SEIS, DEL CONDOMINIO MARCADO CON EL NUMERO DOSCIENTOS DIECISEIS DE LA CALLE DEGOLLADO, ESQUINA CON ZARAGOZA, POR DONDE ESTA MARCADO CON EL NUMERO CIENTO SESENTA Y SEIS, EN LA COLONIA BUENAVISTA (ANTES GUERRERO), DELEGACIÓN CUAUHEMOC, CÓDIGO POSTAL CERO SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, CATASTRALMENTE IDENTIFICADA EN LA REGIÓN DOCE, COMO PREDIO UNO, DE LA MANZANA SETENTA,** con la superficie medidas y colindancias que en el título que se relaciona quedaron especificadas como sigue: -----

"... Depto. B-510: Al Norte en 6.15 con calle degollado, Al Este en 10.04 con Depto. B-105; Al Sur en 6.15 con pasillo de circulación, Al Oeste en 10.04 con Depto. B-107. -----
 Arriba con Depto. B-206, Abajo con Cimentación. -----
 Superficie: 61.74 m2..." -----

A dicho inmueble le corresponde un porcentaje de indiviso de 0.83061% (cero punto ochenta y tres mil sesenta y uno por ciento) -----

Ilustración 15 Copia de escritura donde se detalla la ubicación colindancias e indiviso del inmueble a valorar.



Gobierno de la Ciudad de México | Secretaría de Administración y Finanzas

Nombre y firma del contribuyente o representante legal

FECHA DE CORTE
20/Diciembre/2019

m² de suelo (terreno) 20.00 Valor unitario por m ² \$5,204.07 Valor del suelo \$104,081.40	m² de construcción 70.00 Valor unitario por m ² \$4,296.54 Valor de la construcción \$267,072.93	Uso-Tipo H-05 Clase 3 Valor catastral \$371,154.33	Impuesto real \$286.67 Subsidio otorgado \$227.67 Total a pagar 1.º bimestre \$ 59.00
--	--	---	--

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 31 DE ENERO)			PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 DE FEB. AL 2 DE MARZO)		
Vence	Línea de captura	Importe	Vence	Línea de captura	Importe
31/ENE/20	800120700106323XC4H4	\$326.00	02/MAR/20	80012070010633VXCEBA	\$336.00

PAGO 1er. BIMESTRE		
Vence	Línea de captura	Importe
02/MAR/20	80012070010633VX38BP	\$ 59.00

Propuesta de Declaración de Valor Catastral y pago del Impuesto Predial que se emite con fundamento en los artículos 15, 126, 127, 129, 130 y 131 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

ESTADO DE CUENTA
01207001063-7

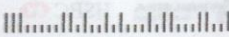

Periodo	Importe	Fecha de pago	Lugar de pago	Situación
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>Índice promedio de cumplimiento de pago (acumulado anual) 65.97%</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 5px auto;"> <p>Índice de pago en tu colonia (acumulado anual) 63.15%</p> </div>				

De conformidad con lo previsto en los artículos 15, párrafo primero, y 127, párrafo séptimo, del Código Fiscal de la Ciudad de México, el presente documento únicamente constituye una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto predial, cuya finalidad es facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de sus obligaciones, por lo que no tiene el carácter de una resolución fiscal o determinante de crédito. Es importante señalar que es obligación de los contribuyentes calcular el impuesto predial a su cargo, en términos de lo dispuesto en el artículo 126, párrafo quinto, del citado Código Tributario Local.

PAGADO EL 20/ENERO/2020 CON BANAMEX - PERFILES

Importante

Los pagos recibidos después de la fecha de corte aparecerán en sus próximos estados de cuenta
El presente estado de cuenta es informativo, si requiere detalles de adeudos por favor acuda a las oficinas de la TESORERÍA o comuníquese al 55 5588 3388.

Gobierno de la Ciudad de México | Secretaría de Administración y Finanzas

EVL08H*---951629927


NÚMERO DE CUENTA: 01207001063-7

CONTRIBUYENTE: JESUS CARLOS GUERRERO LUNA F. DOPPE

UBICACIÓN DEL PREDIO:
CALLE Y NÚMERO: DEGOLLADO 216 DEPTO-B106
COLONIA: GUERRERO
C. P.: 06350

DOMICILIO PARA NOTIFICAR:
CALLE Y NÚMERO: DEGOLLADO 216 DEPTO-B106
COLONIA: GUERRERO
C. P.: 06350

ENTIDAD FEDTIVA.: 09 FOLIO: 0403336



Consulta tus adeudos en <http://www.finanzas.cdmx.gob.mx>

Realiza tu pago anual y obtén un descuento :

Del 1 al 31 de Enero del **8%**

Del 1 de Feb. al 2 de Marzo del **5%**

2020

1

PRIMER BIMESTRE

Ilustración 16 Copia de la última boleta predial del inmueble.

0513771/046-021-001/ AD2 L03P12

DOMESTICO

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO SACMEX

DERECHOS POR EL SUMINISTRO DE AGUA

CARGO DEL BIMESTRE \$ 156.00
 FECHA LÍMITE DE PAGO 22-JUL-2020
 BIMESTRE / AÑO DE FACTURACIÓN 3/2020
 NÚMERO DE CUENTA 21-45-912-630-02-063-2

DEGOLLADO 216 DEPTO. B 106 BUENAVISTA C.P. 06350, CUAUHTEMOC

CONOZCA CON EXACTITUD SU CONSUMO Y ACCEDA A TARIFAS MAS BAJAS. SOLICITE SU MEDIDOR EN SU OFICINA DE ATENCION MAS CERCANA.

ENTRE CALLE: ALDAMA Y CALLE: ZARAGOZA

sacmex.cdmx.gob.mx

S069174M

DATOS DE LA TOMA	
DIÁMETRO DE LA TOMA	
NÚMERO DEL MEDIDOR	
LECTURA DEL MEDIDOR	
BIMESTRE ANTERIOR	
FECHA	
BIMESTRE ACTUAL	
FECHA	
NÚMERO DE DÍAS	
CONSUMO DE BIMESTRE M ³	
CONSUMO EN ÁREAS COMUNES	
CONSUMO EN LITROS	
PROMEDIO DIARIO	
CONSUMO BIMESTRAL	

AVISO IMPORTANTE
 Las oficinas de atención al público tienen el servicio de cobro y atención a usuarios en horario habitual de lunes a viernes de 8 a 16:30 horas

Nuestras oficinas cuentan con medidas sanitarias que garantizan ambientes seguros para usuarios y trabajadores

UD. DEBERÍA PAGAR	SUBSIDIO	CARGO DEL BIMESTRE
\$871.00	\$715.00	\$156.00

CÁLCULO DE CONSUMO	
DOMÉSTICO	NO DOMÉSTICO
NÚMERO DE VIVIENDAS 1	NÚMERO DE LOCALES
NIVEL DE CONSUMO M ³ 20.01 A 30.00	NIVEL DE CONSUMO M ³
CARGO INICIAL POR NIVEL DE CONSUMO \$ 94.37	CARGO INICIAL POR NIVEL DE CONSUMO \$
M ³ ADICIONALES 5.29	M ³ ADICIONALES
CARGO POR M ³ ADICIONALES \$ 61.89	CARGO POR M ³ ADICIONALES \$
BENEFICIOS \$	IVA \$
CARGO BIMESTRAL POR VIVIENDA 156.26	CARGO BIMESTRAL POR LOCAL
CARGO DOMÉSTICO \$ 156.00	CARGO NO DOMÉSTICO \$

TIPO DE CONSUMO	
MANZANA BAJA	012-070
SISTEMA DE EMISIÓN	
SERVICIO MEDIDO DIVIDIDO	
GRÁFICA DE CONSUMO POR BIMESTRE EN M ³	

DATOS PARA CUENTAS CON MÚLTIPLES TOMAS									
NÚMERO DE CUENTA	DIÁMETRO DE LA TOMA	NÚMERO DE MEDIDOR	LECTURA ANTERIOR M ³	FECHA	LECTURA ACTUAL M ³	FECHA	NÚMERO DE DÍAS	PROMEDIO DIARIO M ³	CONSUMO DEL BIMESTRE M ³
21-45-912-630-02-063-2	0025	18813019							2,703.59

PAGADO EL 27 DE JULIO CON BANAMEX

<CONSUMO DE LAS 9 RAMIFICACIONES MEDIDAS> 98.74
 <CONSUMO DIVIDIDO ENTRE LAS 103 RAMIFICACIONES NO MEDIDAS> 28.29

8215137710320B0X6J18000000156212

CC7 22 DOMESTICO

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO SACMEX

CARGO DEL BIMESTRE \$ 156.00
 FECHA LÍMITE DE PAGO 22-JUL-2020
 BIMESTRE / AÑO DE FACTURACIÓN 3/2020

NÚMERO DE CUENTA 21-45-912-630-02-063-2
 LÍNEA DE CAPTURA 8215137710320B0X6J18

Ilustración 17 Copia de la última boleta de agua del inmueble.

Conclusiones

La Valuación Inmobiliaria lejos de ser una ciencia o un arte, es un oficio. Y más que un oficio, es una profesión que requiere de ciertos conocimientos previos relacionados con la construcción, el urbanismo y las matemáticas financieras.

En la vida laboral, sea en unidades de valuación, inmobiliarias, despachos jurídicos y todas aquellas empresas relacionadas con avalúos; se ve esta disciplina como un negocio; los valuadores con registros suelen contratar a becarios a los cuales sólo les explican cómo rellenar un formulario de acuerdo a los intereses de la empresa. Y en las distintas instituciones, escuelas y colegios donde se enseña y actualiza sobre valuación inmobiliaria, se busca preparar al profesionista en el ámbito correspondiente. Pero la valuación inmobiliaria va más allá de rellenar un formulario o buscar mercado en internet. El especialista debe estar preparado tanto en el ámbito profesional como en el ámbito jurídico; se debe conocer el inmueble, su entorno y la relación entre ambos para poder obtener un valor justo del inmueble.

Además, debe de tener una ética inquebrantable para ejercer esta profesión; pues, en la mayoría de los casos, está valuando el patrimonio de toda la vida de una persona. En relación con los avalúos judiciales, siendo más específico en avalúos para juicios hipotecarios, es muy común que el solicitante sea una persona moral, una empresa que se dedique a la recuperación bancaria, por lo que al solicitar cada avalúo pide o sugiere que el valor quede por debajo de la cantidad líquida sentenciada para que, de esta manera, el proceso de recuperación y adjudicación del inmueble sea más corto. En lo personal, creo que prestarse a estas prácticas es un acto deshonesto e indecente, pues, aunque el valuador cobre muy bien sus honorarios por el avalúo solicitado, esta cantidad no se compara con que el demandado pierda la propiedad que está en proceso de pagar.

Por estos motivos, el valuador inmobiliario debe conocer la legislación y normativa que aplican en su profesión, pues el no conocer la ley no significa que estemos exentos de ella. Es importante saber que el que nos quiten nuestro registro o suspendan nuestros derechos en las distintas instituciones puede ser el menor de nuestros problemas, debido a que existen otras sanciones como la pena de prisión, la cual puede ser mayor a una década dependiendo los cargos, o las multas económicas que, si cometemos al menos una falta y suponiendo que ganamos el salario mínimo, la multa mínima que tendríamos que pagar al día de hoy es de \$24,644.00.

Para no caer en estas sanciones, los valuadores profesionales, como profesionistas que somos, debemos presentar un dictamen técnico valuatorio o prueba pericial de calidad.

Como lo mencioné en la introducción de este trabajo: en valuación fiscal, crediticia y catastral existen formatos preestablecidos y creados por las instituciones o entidades correspondientes, incluso estas dependencias tienen sus propios

lineamientos como el Infonavit que tiene una tabla de tipificaciones de Conductas o Prácticas Sancionables, que, aunque sean sanciones, pueden ser un beneficio para que la destitución o penalización quede dentro del Instituto y no pase a mayores. Pero en los avalúos para juicios no se corre con la misma suerte, no hay un formato establecido, pues se sobreentiende que el perito es una persona calificada y que cuenta con todos los conocimientos que la materia requiere para dar un valor determinado. Este valor debe de tener las bases suficientes para sustentarse, por eso es que en este trabajo terminal se planteó un formato general de avalúos para presentar como prueba pericial en un juicio. Un formato basado en el formato bancario del anexo 42 de la circular única de bancos, pero ampliado y actualizado de acuerdo a las tecnologías actuales.

En todos los formatos de avalúos existe una serie de campos informativos que deben ser llenados de acuerdo a la normatividad urbana vigente y la visita realizada al inmueble. Si bien esta información no influye de manera tan drástica como la investigación de mercado, sí es precisa para beneficiar o demeritar el valor del inmueble valuado, incluso en avalúos para fines de compraventa es determinante para el cliente o el usuario toda esta información para decidir si comprar el inmueble o decidirse por otro con las características que él está buscando independientemente del valor.

Además, al tratarse de avalúos como pruebas periciales en litigios, toda la información vertida en el avalúo debe concordar de principio a fin; como diría el Ing. Manuel José García Córdova: “Un avalúo es un detector de mentiras más eficiente que un polígrafo”, ya que cuando la información no coincide en los distintos apartados da apertura para sospechar que la prueba pericial no está bien elaborada y, como resultado, puede ser desechada del juicio, además de sancionar al perito como se ha mencionado con anterioridad.

Por último, quiero mencionar que cursar la especialización en valuación inmobiliaria desarrolló mi visión sobre la valuación en general y particularmente de inmuebles, ya que aprendí a aplicar de manera correcta los distintos métodos por los que se puede obtener el valor de un inmueble, comprender las preferencias del mercado inmobiliario y cómo funciona la ley de oferta y demanda.

Este trabajo en particular me ayudó a concientizar la responsabilidad que implica valuar un inmueble, me sirvió para fortalecer mi ética y moral y a crecer como profesionista.

Bibliografía

Código Civil para el Distrito Federal. Publicado en el Diario Oficial de la Federación en cuatro partes los días 26 de mayo, 14 de Julio, 3 y 31 de agosto de 1928. Texto Vigente última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 09 de enero de 2020.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Texto Vigente última reforma publicada DOF 20-12-2019.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo de 1928. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 24 de octubre de 2017.

Código Penal para el Distrito Federal. publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 16 de julio de 2002. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 31 de diciembre de 2018.

Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México, publicada en el Tomo I al Número 314 de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el viernes 4 de mayo de 2018. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial: 24 de diciembre de 2019.

Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de diciembre de 2013.

Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la valuación de inmuebles de crédito garantizados a la vivienda. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de septiembre de 2004.

Anexo 42 de la Circular Única Bancaria, de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, 14-03-1994.

José Arce y Cervantes, (1990). De los Bienes, México, D.F.: Porrúa.

Convocatoria para formar parte de la Lista De Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia, Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México, Acuerdo 06-28/2019, 13 de agosto de 2019.

Anexo

CONSEJO DE LA JUDICATURA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

CONVOCATORIA

PARA FORMAR PARTE DE LA LISTA DE PERITOS AUXILIARES

DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

El Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México **CONVOCA** a todos los interesados que aspiren a ingresar a la lista de Auxiliares de la Administración de Justicia y a todos aquellos que actualmente se encuentren inscritos.

Lo anterior en cumplimiento al **Acuerdo 06-28/2019**, emitido en sesión plenaria del día trece de agosto de dos mil diecinueve; y con fundamento en lo dispuesto por:

a) Los artículos 100, 122 apartado "A" numeral IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

b) Los artículos 8, fracciones III y V, 136, 137, 138, 139, 218 fracciones XIV y XXIV, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México.

La convocatoria para Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia será en las siguientes especialidades:

- Actuaría
- Administración
- Aerofotogrametría
- Agrimensura
- Agronomía
- Análisis de videos
- Anestesiología
- Arquitectura
- Auditoría y Contaduría
- Bioquímica
- Caligrafía
- Cardiología
- Cirugía General
- Criminalística
- Criminología
- Dactiloscopia
- Daños a edificios, Construcción, Cimentaciones, Estructuras y por Siniestros
- Documentoscopia
- Economía
- Estenografía Projectada
- Fotografía
- Genética
- Gineco-obstetricia
- Grafología

CONVOCATORIA

PARA FORMAR PARTE DE LA LISTA DE PERITOS AUXILIARES DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

- *Grafometría*
- *Grafoscopia*
- *Impacto Ambiental*
- *Informática*
- *Ingeniería Biomédica*
- *Ingeniería Civil*
- *Ingeniería Industrial*
- *Ingeniería Mecánica*
- *Medicina General*
- *Medicina con especialidad en Gastroenterología*
- *Medicina Forense con conocimientos en el Tratado de Estambul*
- *Medicina Genética Molecular*
- *Medios Electrónicos*
- *Neurología*
- *Odontología*
- *Oftalmología*
- *Ortopedia*
- *Paidología*
- *Partidor*
- *Pedagogía*
- *Psicología*
- *Psicología (con especialización en Adopción)*
- *Psicología Infantil*
- *Psicología Forense con conocimientos en el Tratado de Estambul*
- *Psiquiatría*
- *Química*
- *Sexología*
- *Telemática*
- *Topografía*
- *Trabajo Social*
- *Trabajo Social (con especialización en Adopción)*
- *Traductores e intérpretes de Lenguas Indígenas*
- *Traductores e intérpretes en lenguas extranjeras: Alemán, Árabe, Búlgaro, Catalán, Chino Cantonés, Chino Mandarín, Coreano, Checo, Eslovaco, Francés, Hebreo, Holandés, Húngaro, Inglés, Irish (Irlandés), Italiano, Japonés, Libanés, Lituano, Polaco, Portugués, Rumano, Ruso, Sueco, Turco y Ucraniano*
- *Traductores e Intérpretes para Sordomudos y problemas de lenguaje*
- *Tránsito Terrestre*
- *Valuación de Bienes Inmuebles*
- *Valuación de Bienes Muebles*
- *Valuación de Joyas*
- *Valuación de Obras de Arte*
- *Valuación de Derechos de Autor*

CONVOCATORIA

PARA FORMAR PARTE DE LA LISTA DE PERITOS AUXILIARES DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Bajo las siguientes:

BASES

I.- Requisitos de Ley:

- A. Ser ciudadano mexicano
- B. Gozar de buena reputación
- C. Tener domicilio en la Ciudad de México
- D. Experto en la ciencia, arte u oficio sobre el que vaya a presentar el examen
- E. Tener título de la especialidad (si la especialidad lo requiere)

II.- Documentación requerida:

A.- Aspirantes de nuevo ingreso

Se solicita se siga el siguiente orden:

- 1.- Solicitud de ingreso, dirigida al Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México, señalando lo siguiente:
 - Nombre del interesado;
 - Domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la Ciudad de México;
 - Correo electrónico para oír y recibir notificaciones
 - Materia(s) en la(s) que se desee ingresar.
- 2.- Carta bajo protesta de decir verdad de no haber sido condenado por delito que amerite pena corporal de más de un año de prisión, o por delito de robo, fraude, falsificación, abuso de confianza u otro que lastime seriamente la buena fama en el concepto público, cualesquiera que haya sido la pena.
- 3.- Copia certificada del acta de nacimiento.
- 4.- Comprobante de domicilio actual.
- 5.- Copia certificada del Título Profesional ante Notario Público (si la especialidad lo requiere).
- 6.- Copia certificada del documento con el que acredite la especialidad en la que se ostenta.
- 7.- Copia certificada de la Cédula Profesional ante Notario Público (si la especialidad lo requiere).

CONVOCATORIA

PARA FORMAR PARTE DE LA LISTA DE PERITOS AUXILIARES DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

- 8.- *Copia certificada de la credencial de pertenencia a Colegio profesional de la especialidad (en caso de ser miembro de algún Colegio o Asociación profesional).*
- 9.- *Curriculum vitae actualizado.*
- 10.- *Copias de diplomas, certificados y otros documentos conducentes para demostrar sus conocimientos específicos.*
- 11.- *Relación de asuntos judiciales en que haya intervenido como Perito, en su caso.*
- 12.- *Tres fotografías en blanco y negro, tamaño credencial (por cada especialidad que solicite).*
- 13.- *Carta-compromiso expedida por el Instituto de Estudios Judiciales, referente a manifestar su conformidad de conocer y sujetarse a las bases y procedimientos de la Convocatoria, misma que debe ser firmada por el aspirante de conformidad.*
- 14.- *Cubrir el costo que derive de la aplicación de la evaluación por la institución aprobada por el Consejo, que en su caso otorgue la certificación de su pericia en la materia que desea ingresar.*

Notas importantes: *Se requiere cubrir con todos los requisitos antes mencionados y contar con la documentación correspondiente.*

En caso de actualización del domicilio y/o correo electrónico de algún aspirante o en su caso, perito ya designado, deberá hacerlo del conocimiento por escrito dirigido al Instituto de Estudios Judiciales del Poder Judicial de la Ciudad de México.

B.- Peritos actualmente inscritos en la lista:

Las personas que actualmente forman parte de la lista de Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia, deberán manifestar por escrito si es su deseo continuar fungiendo como Auxiliares de este Tribunal. Dicho escrito deberá estar dirigido al Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México.

El Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México valorará su desempeño dentro del Tribunal, a través de la Comisión que para tal efecto designe. En caso de que se determine su continuidad en la Institución, deberán manifestar su compromiso para cumplir con el trabajo que se les ha encomendado a través de una Carta-compromiso y actualizar su domicilio de residencia y el señalado para oír y recibir notificaciones ubicado dentro de la Ciudad de México, así como el correo electrónico que debe obrar en el Sistema de Asignación de Peritos.

En este caso, solo deberán presentar la documentación señalada en los puntos 1, 2, 4, 9, 10, 11 y 12. En cuanto a los puntos 9 a 11, sólo presentar actualización.

CONVOCATORIA

PARA FORMAR PARTE DE LA LISTA DE PERITOS AUXILIARES DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

III.- Entrega de documentación

Toda la documentación se deberá presentar el día y hora asignado en el Pre-registro, en las oficinas del Instituto de Estudios Judiciales del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, ubicadas en Niños Héroes No. 150, sexto piso, Col. Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, de lunes a viernes, en un horario de 10:00 a 14:00 horas y de 16:00 a 18:00 horas.

Se deberán entregar en forma impresa los documentos contemplados en los puntos 1 a 8, 12 y 13 de la Documentación requerida. Por lo que respecta a los puntos 9, 10 y 11 deberán presentarse en formato digital en un CD o USB.

IV.- Procedimiento

A.- Pre-registro

En el período comprendido del 26 de agosto al 10 de septiembre del año en curso en el Instituto de Estudios Judiciales, de lunes a viernes, en un horario de 10:00 a 14:00 horas y de 16:00 a 19:00 horas, se entregará al aspirante una ficha de Registro que deberá llenar con sus datos personales, señalándole día y hora para presentar su documentación.

B.- Registro formal

Procederá en el momento en que se entregue la certificación expedida por la institución certificadora, al Instituto de Estudios Judiciales.

C.- Resultados

El Consejo definirá y difundirá mediante publicación en el Boletín Judicial la Lista Oficial de Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 218 fracción XXIV de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México, la decisión que al respecto adopte el Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México será irrecurrible.