



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO**



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

ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

**ELABORACIÓN DE AVALÚOS ANTE EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

TESINA

Que para obtener el grado de

Especialista en Valuación Inmobiliaria

PRESENTA

Arq. Edith Amalia Romero Sastré

DIRECTOR

E.V.I. Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez

SINODALES

E.V.I. Arq. Alfonso Luis Pénela Quintanilla
E.V.I. Ing. Manuel José Francisco García Córdova
E.V.I. Arq. Bertha Lorena Mercado Acevo
M. en Arq. Antonio Alberto Mota Villanueva



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN	4
-----------------	---

CAPÍTULO 1

CONCEPTO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN

1.1.- Antecedentes	6
1.2.- Identificación de la problemática	12
1.3.- Objetivo de la investigación	12
1.4.- Justificación del tema de estudio	13
1.5.- Tipo de investigación	13
1.6.- Hipótesis	14
1.7.- Diseño de la investigación	14

CAPÍTULO 2

MARCO TEÓRICO

2.1.- Surgimiento del Perito en el ámbito jurídico mexicano	15
---	----

CAPÍTULO 3

DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE PERITO

3.1.- Conceptos básicos	16
3.1.1.- Perito	16
3.1.2.- Perito de parte	17
3.1.3.- Perito en rebeldía	17
3.1.4.- Perito tercero en discordia	17
3.1.5.- Pericia	18
3.1.6.- Prueba	18
3.1.7.- Prueba Pericial	19
3.1.8.- Peritaje	20
3.1.9.- Dictamen Pericial	20

CAPÍTULO 4

MARCO LEGAL DE REFERENCIA

4.1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	21
4.2.- Ley Reglamentaria del artículo 5º. Constitucional	22
4.3.- Constitución Política de la Ciudad de México	25
4.4.- Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México	29
4.5.- Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México	32
4.6.- Código de Comercio	44
4.7.- Código Civil de la Ciudad de México	53
4.8.- Código Penal para la Ciudad de México	53

CAPÍTULO 5

PERITO AUXILIAR DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

5.1.- Requisitos que se deben cubrir para ser Perito Auxiliar de la Administración de Justicia en la Ciudad de México	55
5.2.- Juicios en que intervienen Peritos en Valuación de Inmuebles, ante los Juzgados del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México	57
5.3.- Nombramiento de Perito Valuador de Inmuebles en los juicios civiles, familiares, mercantiles y orales	58
5.3.1.- Perito nombrado por las partes	58
5.3.2.- Perito nombrado tercero en discordia	59
5.3.3.- Modelo de razón para aceptación de cargo de Perito	60
5.3.4.- Modelo de escrito para presentación de Dictamen Pericial	61
5.3.5.- Modelo de razón para ratificación de Dictamen Pericial	63
5.4.- Caso práctico Dictamen Pericial en Valuación de Inmuebles	64

CAPÍTULO 6

Conclusiones y/o Recomendaciones	71
Bibliografía	74

INTRODUCCIÓN

A lo largo de la vida profesional de los Peritos Valuadores en nuestro país, han realizado una constante lucha para ser reconocidos profesionalmente y lograr su independencia. Sólo a través de un auténtico Estado de Derecho es posible constituir los mecanismos jurídicos que les den certidumbre a su actividad profesional, a través de él, también es posible afianzar el desarrollo político, económico, social y cultural de México. Un Estado de Derecho, sin embargo, implica que los Peritos Valuadores Profesionales, conozcan las Instituciones y los ordenamientos Jurídicos que le dan vida, de otro modo ¿cómo podrían participar, dentro de los causes legales en su vida profesional?

La actividad del Perito Valuador esta dispersa entre Códigos, Leyes, Normas, Reglamentos y Circulares, que regulan su actividad profesional, los Peritos no somos expertos en cuestiones jurídicas, es difícil conocerlas todas.

La formación de los Peritos Valuadores en términos generales es de Arquitecto o Ingeniero, a diferencia de la formación del Abogado, nosotros no tenemos una cultura jurídica, somos más técnicos, de ahí la importancia de tener a nuestro alcance un documento de carácter jurídico, para consultar las leyes que se encuentran directamente relacionadas con nuestra actividad profesional; de igual forma este documento se encontrará al alcance de estudiantes, para que tengan un conocimiento más amplio del ámbito jurídico dentro de su posible futura actividad profesional.

Actualmente en ninguna de las licenciaturas técnicas enseñan las funciones, papel y responsabilidad de los Peritos, el Perito lo ha tenido que ir aprendiendo en la práctica profesional; existen Peritos Valuadores que se han formado empíricamente y que han encontrado en la valuación una forma de vida (no cuentan con cédula profesional de Perito Valuador), a esta profesión se han integrado muchos profesionistas de diversas carreras; existen diversas leyes que regulan la actividad del Perito Valuador, las cuales debemos conocer y acatar, mismas que se desprenden desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La presente tesina se centrará en los Ordenamientos Jurídicos que norman la actividad profesional del Perito Valuador en el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, en ella podrás encontrar un inventario de códigos y artículos específicos, vinculados directamente con tu actividad profesional, es importante estar enterados y conscientes de la función y responsabilidad que contraemos al emitir un Dictamen en Valuación en un litigio, evitará caer en algún tipo de responsabilidad, administrativa, civil y/o penal; considero que este trabajo, será de gran utilidad para el adecuado desarrollo profesional de los Peritos Valuadores en este ámbito.

El trabajo profesional que desarrolla el Perito Valuador es de suma importancia, es un experto en la materia, y el avalúo que el emita, debe tener un peso legal sustentable, tal como lo veremos a través del desarrollo de la presente tesina.

CAPÍTULO 1

CONCEPTO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. ANTECEDENTES

Origen de la valuación de inmuebles en México¹

Para la existencia de una nación es indispensable contar con dos elementos fundamentales el suelo y la población. Por este motivo, desde la remota antigüedad los pueblos se han preocupado por estudiar el suelo e implantar mecanismos que permitan clasificarlo y registrarlos, así como establecer los impuestos correspondientes.

Dichos esfuerzos se conocieron desde los tiempos prehispánicos en lo que hoy es la Ciudad de México, estos se dieron inmediatamente después de la conquista, y han seguido hasta nuestros días.

A partir de la fundación de México-Tenochtitlan que tuvo efecto el 13 de marzo de 1325, los aztecas emprendieron la conquista de territorios y empezaron a imponer tributos.

Antes de la llegada de los españoles el auge de Tenochtitlan se manifestó, entre muchos otros aspectos, en el amplio aparato administrativo de su gobierno.

Entre sus funciones existía un Cihuacóatl, equivalente a lo que hoy es un Secretario de Hacienda, y un Huecalpisque, equivalente a lo que hoy es un Tesorero

¹ SOCIEDAD DE ARQUITECTOS VALUADORES, A.C., CURSO DE CAPACITACIÓN VALUACIÓN INMOBILIARIA PRIMER NIVEL, MÉXICO 1998.

General, teniendo estos a sus órdenes cuantiosos recaudadores y personal que desempeñaba funciones semejantes a los que hoy cumplen expertos en informática.

Una vez concluida la guerra de la conquista, Hernán Cortés le encargó a Alfonso García Bravo el trazo del primer plano de la ciudad de México, y con éste colaboraron Bernardino Vázquez Tapia y dos ayudantes aztecas. En esta forma se trazó la conocida “traza de Cortés”, cuando la ciudad de México contaba con 30 mil habitantes.

Durante el virreinato se empezaron a establecer varios impuestos relacionados con el suelo. En 1548 se estableció el cobro de 20 pesos por cada solar, para aplicarlos al empedrado de las calles.

Al principiar el siglo XVII la capital de la nueva España tiene ya una superficie de 6 kilómetros cuadrados. Don Manuel de la Concha lleva a efecto los primeros avalúos que reportan el valor de la ciudad en 20 millones de pesos.

El segundo plano de la ciudad de México fue levantado por don Juan Gómez de Trasmonte en el año de 1628, cuando la urbe tenía 69 mil habitantes.

Una vez consumada la independencia, el 18 de noviembre de 1824 se emite un decreto por el que se finca en la Ciudad de México la residencia de los poderes de la federación, y se crea el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) con una jurisdicción territorial de dos leguas de radio, formando un círculo cuyo centro se precisa en la plaza mayor (Zócalo).

Los primeros avalúos periciales que practicó el gobierno del México independiente tuvieron efecto en el año de 1830, por él se determinó que la vara cuadrada de la calle más cara de la metrópoli tenía un valor de 100 reales (calle de Francisco I. Madero).

“El 3 de junio de 1836 se expidió la ley que por primera vez estableció una contribución de dos al millar al año sobre el valor de las fincas urbanas de esta capital.

Para llevar a la práctica esta ley, se estableció una oficina recaudadora, la que desde luego nombró peritos que practicaran el avalúo de todas las casas que deberían de pagar el impuesto.

El avalúo lo practicaba el perito designado por la oficina, el que se ratificaba por lo menos por otro perito, y cuando el interesado manifestaba inconformidad; se nombraba otro perito y los dos peritos designaban un tercero, pero no para que prevaleciera su opinión, sino que se tomaba un promedio de las tres estimaciones, y el resultado era la cantidad fijada para el pago de la contribución.

Por lo que se refiere al valor del terreno ocupado por las casas, los peritos deben de haber tenido como valor el fijado por los avalúos practicados en 1830, por los arquitectos don Joaquín y don Francisco de Heredia.

Los peritos sabían que el trabajo que desempeñaban no era técnico, porque no eran sus conocimientos profesionales los que aplicaban para la estimación de valor, sino el conocimiento que tenían de la ciudad, no confundían el costo con el valor, y por eso nada les importaba ni lo que habían costado los edificios cuando se construyeron, ni tampoco lo que costaría en esa época hacer un edificio igual. La ubicación y el estado material de la casa y la oferta y la demanda, eran los elementos principales para fijar su valor, tomando en consideración también el producto, pero como elemento secundario”.²

²VALORES INMOBILIARIOS VALLE DE MEXICO, EDITORIAL INSTITUTO NACIONAL DE AVALUOS, S. C., MÉXICO, D. F. 1975, PAG. 23.

EL DESARROLLO DE LA VALUACIÓN EN MÉXICO³

A continuación, vamos a profundizar en algunos antecedentes de la valuación en México, con el objeto de que podamos percibir su desarrollo y de que entendamos el momento actual y sus perspectivas.

Nos remontaremos a la segunda mitad del siglo antepasado, una vez consolidada la República al triunfo sobre el imperio de Maximiliano. En esta época se inició lentamente la reestructuración político - económica del país, la cual solo logró afianzarse durante el largo periodo de gobierno de 30 años del General Porfirio Díaz.

En ese entonces, la actividad económica era reducida y estaba fundamentalmente enfocada a la agricultura, la minería, los ferrocarriles y el comercio y en forma muy incipiente, a la naciente industria.

Los escasos bancos existentes, procedentes del exterior, solo otorgaban créditos de carácter refaccionario y de habilitación y avío, no requiriéndose de avalúos, dichos créditos se otorgaban con base en la confianza, honorabilidad y patrimonio de los solicitantes y no así en el destino de los recursos.

En 1882 Se establece oficialmente el Sistema Métrico Decimal, cuya implantación se inició prácticamente desde 1857.

El 23 de diciembre de 1896, se publica en el Diario Oficial la primera Ley del Catastro del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), a raíz de su publicación se iniciaron los primeros trabajos de valuación inmobiliaria en nuestro país, orientados exclusivamente a los fines tributarios del impuesto predial.

³SOCIEDAD DE ARQUITECTOS VALUADORES, A.C., CURSO DE CAPACITACIÓN VALUACIÓN INMOBILIARIA PRIMER NIVEL, MÉXICO 1998.

Correspondió al Lic. José Yves Limantour, en ese entonces Secretario de Hacienda, institución de la cual dependía el catastro, encargarle al Ing. Salvador Echegaray que estudiase los métodos catastrales establecidos en varios países europeos, para que propusiese una solución catastral viable para nuestro país.

Después de comparar los catastros de España, Francia, Inglaterra, Bélgica, Italia, Holanda y de los entonces Imperios Alemán y Austríaco, el Ing. Echegaray recomendó la adopción de la legislación catastral italiana.

Aceptada la propuesta, el Ing. Echegaray, auxiliado por el Ing. Isidro Díaz Lombardo y por el Lic. Manuel Calvo y Sierra, redactaron el primer Reglamento del Catastro del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 14 y 15 de febrero de 1899.

El catastro que se implantó, poco le faltó para alcanzar la rigidez jurídica del que operaba en el Imperio Alemán. A continuación, esbozaremos algunos de sus preceptos más sobresalientes.

1.- Para formar el padrón de propietarios de inmuebles, se imponían sanciones a quienes no reportaran los datos solicitados en un tiempo perentorio.

2.- El reglamento ordenaba que se efectuasen. levantamientos perimetrales de cada una de las manzanas de la ciudad, por medio de poligonales de primero, segundo y tercer orden, según el caso, que se debían apoyar en la recién terminada triangulación topográfica del valle de México.

3.- Debía efectuarse un deslinde de cada predio en particular, con la comparecencia de todos los propietarios colindantes, tal y como se efectúan las diligencias de apeo y deslinde, a fin de determinar los linderos de cada propiedad.

4.- Basados en el deslinde anterior, se levantaban los planos de los terrenos y sus construcciones, empleando una cinta métrica de acero.

5.- Con base en este plano, el valuador realizaba una minuciosa visita ocular, practicando su avalúo con base en el instructivo proporcionado por la autoridad catastral, separando el valor del terreno del de las construcciones.

6.- Una vez valuado el inmueble, se procedía a emitir la cuenta predial de cada propiedad urbana.

El Ing. Salvador Echegaray fue designado Director del Catastro, con instrucciones para proceder de inmediato a fijar las normas de valuación catastral, muchas de las cuales todavía subsisten.

En 1904 se reglamenta dicha Ley, dictándose las normas para los levantamientos topográficos, para el dibujo de los planos catastrales, para la definición de alineamientos, números oficiales, nomenclatura de calles, plazas, jardines y para los señalamientos urbanos.

En 1930 se dicta una nueva Ley del Catastro, en cuyo Capítulo II se establece por primera vez el Impuesto Sobre la Propiedad, antecedentes del actual I.S.A.I. (Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles).

En 1933 se establece el primer sistema de nomenclatura para las boletas de contribución y empiezan a surgir diversas modificaciones a los criterios catastrales, en función del crecimiento urbano y del alcance tecnológico.

Los préstamos hipotecarios los concedían los escasos inversionistas particulares y les bastaba una apreciación de valor del inmueble hecha por un arquitecto o ingeniero, sin que esta llegase a ser lo que hoy constituye un avalúo.

Los escasos avalúos que se practicaban hasta los años 20's del siglo pasado eran los de carácter judicial, sin que tuvieran que apegarse a normas formalmente establecidas. Dichos avalúos se realizaban según la máxima jurídica prevaleciente del Leal Saber y Entender del perito designado.

Aquí cabe hacer un paréntesis para observar que en dicha frase del Leal Saber y Entender se resume la actitud ética y profesional que debe tener todo profesional en el ejercicio de su disciplina y particularmente los que, como valuadores, deben emitir un juicio que afecta la libertad, la seguridad o el patrimonio de las personas, las empresas y las instituciones.

1.2. IDENTIFICACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

La actividad profesional del Perito Valuador ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, está regida por Códigos, Leyes, Reglamentos y Circulares, que norman su actividad profesional, que en diversas ocasiones no conoce a ciencia cierta, en virtud de que su formación está mayormente enfocada al área técnica, el perito no es abogado, regularmente desconoce el manejo de las leyes y la interpretación de las mismas, dentro de estas leyes y reglamentos existe una gran variedad que atañe la actividad laboral del Perito Valuador, es importante conocerlas, saber cuál es nuestra función y cuál es nuestra responsabilidad al emitir un avalúo en este ámbito, para no incurrir en algún error involuntario, que nos podría llevar a un problema de aspecto administrativo, civil o penal.

1.3. OBJETIVO DE LA INVESTIGACIÓN

GENERAL:

Elaborar un inventario de Ordenamientos Jurídicos (Leyes, Códigos y Artículos específicos) que norman la actividad profesional del Perito Valuador en el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, para proporcionar una orientación y consulta rápida a todos aquellos involucrados en esta actividad profesional (Valuadores, Litigantes, Profesores y Estudiantes).

PARTICULAR:

Que el Perito Valuador del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México y/o futuros peritos que quisieran incursionar profesionalmente en esta área, puedan identificar con facilidad la ubicación documental de los Códigos, Leyes y Artículos, que rigen la actividad del Perito Valuador en el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, para un mejor desempeño de su práctica valuatoria, evitando caer en algún tipo de responsabilidad administrativa, civil y/o penal, por desconocimiento de la Norma Jurídica.

1.4. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA DE ESTUDIO

La inquietud que ha surgido en mi para la elaboración de la presente tesina, se debe a que como Perito Valuador Auxiliar de la Administración de Justicia de la Ciudad de México., me he encontrado a lo largo de mi desarrollo profesional en dicho ámbito, que para estar en posibilidad de desempeñar adecuadamente mi trabajo, he tenido que estar constantemente buscando y consultando las leyes que rigen mi actividad, investigar en que tiempo y forma debo entregar un escrito de aceptación y protesta de cargo, que tiempo me concede la ley para la presentación de un dictamen pericial, cómo debo asentar una razón para ratificar el dictamen que estoy presentando ante la autoridad, a que sanción me hago acreedora ante las autoridades si no acepto un cargo o no entrego un dictamen pericial en tiempo y forma, pudiendo ocasionar un daño a alguna de las partes, y estos a su vez tener el derecho de ejercer una demanda en mi contra por daños; en fin, es una serie de leyes, códigos y reglamentos que uno debe conocer, para el buen desempeño profesional, lo que conlleva a no incurrir en ningún tipo de responsabilidad.

1.5. TIPO DE INVESTIGACIÓN

El tipo de investigación que se realizará es descriptiva, debido a que se elaborará un inventario de ordenamientos jurídicos que deben cumplir los Peritos Valuadores, para el debido desempeño de su actividad profesional en el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, leyes, códigos y artículos específicos, que estén vinculados directamente, a la actividad del Perito Valuador.

1.6. HIPÓTESIS

Si el Perito Valuador desconoce las leyes, códigos, artículos, circulares y normas que regulan su actividad valuatoria en el ámbito jurídico, lo lleva a incurrir en algún tipo de responsabilidad administrativa, civil o penal.

1.7. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación tiene un diseño longitudinal, dicho trabajo se llevará a cabo, a través de la investigación e inventario de códigos, leyes y artículos de ámbito jurídico en el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, que infieran en la actividad del Perito Valuador en este ámbito.

CAPÍTULO 2

MARCO TEÓRICO

2.1. SURGIMIENTO DEL PERITO EN EL ÁMBITO JURÍDICO⁴

Dentro de los procedimientos del derecho romano, las partes tienen el deber de demostrar sus pretensiones o sus excepciones lo cual realizan a través de las diferentes pruebas que ofrecen al juzgador para que éste, por medio de dichas probanzas, llegue al conocimiento de la “verdad” respecto de cada litigio.

Precisamente una de dichas probanzas es la Pericial, que consiste en que, cuando el Ludex (similar al Juez contemporáneo) carezca de los conocimientos que le permitan determinar qué parte es la que tiene la razón en virtud de un hecho que se está controvirtiendo, como lo sería, por ejemplo, el conocer si una casa se derrumbó por defectos en la dirección del ingeniero, o cuánto vale una obra realizada, o si hubo negligencia en la realización de un trabajo, entonces se debe recurrir a las personas que tienen las nociones para determinar si efectivamente es procedente o no la reclamación. Cabe señalar que en el sistema procesal romano el Ludex también puede recurrir a peritos de la ciencia jurídica para que le indiquen si las reclamaciones están o no fundamentadas, ya que el juez privado romano no era necesariamente jurista, y únicamente se le exigía ser honrado, tener sentido común y dejarse guiar por los jurisconsultos en sus fallos, aunque no tenía la obligación de acatarlos, ya que desde entonces surgió la máxima Ludex est peritus peritorum (el Juez es Perito de peritos); así tenemos una gran diferencia con nuestro sistema jurídico, ya que nuestros jueces deben ser necesariamente peritos en Derecho (lo que tristemente en una enorme cantidad de casos no se da).

Sin embargo, también la prueba Pericial ha sido acogida por nuestro Código de Procedimiento Civiles, aunque no es para situaciones que versen sobre Derecho, sino sobre hechos controvertidos, que para poder dar un fallo será necesario recurrir a personas con conocimientos especiales sobre el litigio, como se desprende del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

⁴ FRANCISCO JOSÉ HUMBER OLEA, DICCIONARIO DE DERECHO ROMANO, EDITORIAL PORRUA, MÉXICO 2000, PAG. 532.

CAPÍTULO 3

DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE PERITO

En el presente capítulo de la investigación, se realizará una descripción de diversos conceptos regularmente utilizados, que se encuentran directamente ligados a la actividad del Perito Valuador, desde el punto de vista jurídico para cada caso, a fin de poder orientar al Perito, sobre los usos y aplicaciones de cada uno de ellos.

3.1. CONCEPTOS BÁSICOS

Es importante conocer los conceptos básicos que se relacionan con la actividad profesional del Perito Valuador en el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, dichos conceptos son comúnmente utilizados en el ámbito jurídico.

PERITO: Entendido, experimentado, hábil, práctico en una ciencia o arte. // 2. Der. Persona que, poseyendo determinados conocimientos científicos, artísticos, técnicos o prácticos, informa, bajo juramento al juzgador sobre puntos litigiosos en cuanto se relacionan con su especial saber o experiencia.⁵

3.1.1. PERITO⁶

Se trata de personas calificadas en razón de su ciencia, técnica o conocimiento especializado en arte. Idoneidad que debe acreditar por medio de título habilitante o dominio reconocido en el medio en que actúa, en relación con la materia que versa. En el ámbito jurídico, se considera tal, al experto que es introducido en el proceso para producir un dictamen, sobre cuestiones concretas de su especialidad. Es una persona física, nombrada por la autoridad del proceso, a fin de que, mediante juicio técnico, dictamine con veracidad e imparcialidad, opinando y emitiendo conclusiones sobre puntos concretos relacionados con hechos o circunstancias, sus causas o efectos, para cuya apreciación son indispensables conocimientos especiales.

⁵ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, VIGÉSIMA SEGUNDA EDICIÓN 2001, TOMO II.

⁶ GUILLERMO CABANELLAS, DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL, VIGÉSIMA EDICIÓN, EDITORIAL HELIESTA, S.R.L., 1986, TOMO VI, PAG. 211.

COMENTARIO: *Los Peritos son profesionistas expertos a exponer al juez, no sólo las observaciones de sus sentidos y sus impresiones personales sobre los hechos observados, sino también las inducciones que deban obtener objetivamente de éstos y de aquellos que se les den por existentes. Esto exige que los peritos posean conocimientos, teóricos o prácticos, o actitudes en ramas especiales, entre las que se encuentra el Perito Valuador de Bienes Inmuebles.*

Para explicar y se entiendan los conceptos de Perito de Parte, Perito en Rebeldía y Perito Tercero en Discordia, hago un pequeño paréntesis: en una controversia jurídica, coexisten dos partes, la Parte Actora, es la persona física o moral que demanda y la Parte Demandada, es la persona física o moral a la que demandan.

3.1.2. PERITO DE PARTE

Es el Perito nombrado dentro de una controversia jurídica, por alguna de las partes (actora o demandada) en la etapa de pruebas.

3.1.3. PERITO EN REBELDÍA

Es el Perito que pertenece al padrón de Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia de la Ciudad de México, que el juez nombra, cuando alguna de las partes no ha nombrado a su Perito en tiempo y forma; se dice que la parte incurrió en rebeldía, de ahí el nombre de Perito en Rebeldía.

3.1.4. PERITO TERCERO EN DISCORDÍA

Es el Perito que pertenece al padrón de Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia de la Ciudad de México, que el juez nombra, cuando existen discrepancias sustanciales en los dictámenes entregados por los peritos nombrados por cada una de las partes.

3.1.5. PERICIA⁷

Participa de la necesidad de los hombres de corroborar sus dichos o hechos, mediante el fundamento de un dictamen que debe producir un experto. Pueden existir tantos especialistas peritos, como actividades se realizan en la sociedad. La peritación sólo puede ser producto de operaciones idóneas que pueden percibir y verificar correctamente las relaciones causa-efecto, interpretarlas en su particularidad. También satisfacer la necesidad que la origina: proporcionar argumentos, razones para la formación de convencimiento respecto de cuestiones cuya percepción o entendimiento escapa a las actividades del común de las personas. Entendemos por pericia en sentido estricto – aquella actitud que se produce siempre con carácter procesal. Para identificarla, no es suficiente dicha naturaleza, es indispensable además que ocurra por encargo judicial, razones por las cuales se le distingue de otras actividades extra procesales.

COMENTARIO: La pericia es sabiduría, práctica, experiencia y habilidad, de ahí la importancia que, en la actualidad, al Perito Valuador se le exija cada vez más, en cuanto a su desarrollo académico, para el buen desempeño de su trabajo profesional.

3.1.6. PRUEBA

Actividad procesal encaminada a la demostración de la existencia de un hecho o acto o de su inexistencia. Resultado de la actividad de referencia cuando ha sido eficaz.

“La prueba es, por tanto, una cosa que se utiliza cada día en las más variadas contingencias de la vida. En particular, debemos servirnos de ella cada día en la vida del derecho. Basta observar que el derecho actúa por medio de pretensiones que, aun antes o sin que se origine de ellas un litigio, exigen de continuo una verificación de su valor; después, cuando el conflicto degenera en litigio y para la composición de éste se forma el proceso, también es necesario verificar la pretensión. Hay un tipo de proceso, el proceso de conocimiento que, en sustancia, no se propone otro objeto que esta verificación, pero también en el proceso ejecutivo es necesaria una verificación y por eso se utilizan las pruebas. Éstas

⁷GUILLERMO CABANELLAS, DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL, VIGÉSIMA EDICIÓN, EDITORIAL HELIATA, S.R.L., 1986, TOMO VI, PAG. 208.

son así un instrumento elemental, no tanto del proceso cuanto, del derecho, y no tanto del proceso de conocimiento cuanto del proceso en general; sin ellas el derecho no podría, en el noventa y nueve por ciento de las veces, conseguir su objeto”.⁸

COMENTARIO: Dentro de un proceso jurídico, en la etapa de pruebas, es donde se encuentra el trabajo profesional del Perito Valuador; es muy importante que nosotros como peritos, llevemos a cabo nuestro desempeño profesional de la mejor manera posible, cumpliendo con todas las formalidades que marca la ley, y que se requieren para concluir satisfactoriamente con nuestra encomienda, aceptando el cargo de Perito en tiempo y forma, así como la entrega y ratificación del correspondiente Dictamen Pericial en Valuación, también en tiempo y forma, de lo contrario podríamos causarle daños a la parte que nos ha propuesto como peritos, para desahogar dicha prueba, y enfrentarnos por esa mala práctica a diversas responsabilidades, administrativas, civiles o penales.

3.1.7. PRUEBA PERICIAL⁹

Es la que se lleva a efecto mediante el dictamen de peritos: la necesidad de la prueba pericial surge en el proceso cuando la apreciación de un hecho requiere de parte del observador una preparación especial obtenida por el estudio científico de la materia a que se refiere o, simplemente, por la experiencia personal que proporciona el ejercicio de una profesión, arte u oficio.

COMENTARIO: La prueba pericial es muy importante, es la que le dará al juzgador (entre otras pruebas) las herramientas necesarias para emitir la sentencia de la controversia jurídica; por tal motivo, tendremos que explicarle al juez detalladamente cada uno de los puntos en los que verso la prueba pericial, es preciso saber que en ese momento nosotros somos los ojos del juez y con base en nuestro trabajo profesional, él podría tomar una determinación.

⁸ FRANCESCO CARNELUTTI, COLECCIÓN CLASICOS DEL DERECHO, INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL, EDITORIAL PEDAGÓGICA IBEROAMERICANA, MEXICO 1997, PAG. 331.

⁹ GUILLERMO CABANELLAS, DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL, VIGÉSIMA EDICIÓN, EDITORIAL HELIESTA, S.R.L., 1986, TOMO VI, PAG. 208.

3.1.8. PERITAJE¹⁰

Recibe el nombre de peritaje el examen de personas, hechos u objetos, realizados por un experto en alguna ciencia, técnica o arte, con el objeto de ilustrar al juez o magistrado que conozca de una causa civil criminal o de trabajo, sobre cuestiones que por su naturaleza requieran de conocimientos especializados que sean del dominio cultural de tales expertos, cuya opinión resulte necesaria en la resolución de una controversia jurídica. Medio de prueba mediante el cual una persona competente, atraída al proceso, lleva a cabo una investigación al respecto de alguna materia o asunto que forme parte de un juicio, a efecto de que el tribunal tenga conocimiento del mismo, se encuentre en posibilidad de resolver respecto de los propósitos perseguidos por las partes en conflicto, cuando carezca de elementos propios para hacer una justa evaluación de los hechos.

COMENTARIO: En un proceso jurídico al trabajo profesional que elabora el Perito Valuador (Dictamen Pericial en Valuación) el peritaje, es muy importante, debido a que los peritos, como expertos en la materia, por medio del mismo, ilustran al juez, contribuyendo dentro del proceso jurídico, con un eslabón más en la etapa de pruebas, para que el juzgador tome una determinación, y este en posibilidad de dictar la sentencia, que termine con una controversia.

3.1.9. DICTAMEN PERICIAL¹¹

Es el informe que rinde un perito o experto en cualquier Arte, Profesión o actividad. En que da a conocer sus puntos de vista o resultados respecto del examen o análisis que haya hecho de una cuestión sometida a sus conocimientos, sobre una materia específica.

COMENTARIO: El dictamen pericial es el informe escrito que el Perito Valuador entrega al juez en tiempo y forma, para que el proceso judicial siga su curso. Es importante que dicho dictamen se aprecie explícitamente explicado; para que el juez, que no es un experto en la materia, pueda entenderlo con facilidad, orientemos al juzgador de una forma sencilla.

¹⁰ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS UNAM, DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, EDITORIAL PORRUA, S.A., MÉXICO 1994, PAG. 2385.

¹¹ GUILLERMO CABANELLAS, DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL, VIGÉSIMA EDICIÓN, EDITORIAL HELIESTA, S.R.L., 1986, TOMO VI, PAG. 208.

CAPITULO 4

MARCO LEGAL DE REFERENCIA

En nuestro país la Carta Magna (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos) es reconocida como la ley madre, de ella emanan todas las Leyes, Códigos, Reglamentos y Circulares que norman la actividad jurídica en México; tomaremos de la Constitución los artículos más representativos que inciden en la actividad profesional del perito valuador.

4.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Artículo 5º.- A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos. El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial.

La ley determinará en cada Estado, cuáles son las profesiones que necesitan título para su ejercicio, las condiciones que deban llenarse para obtenerlo y las autoridades que han de expedirlo.....

COMENTARIO: El artículo 5º. Constitucional, protege al trabajador y por ende al profesionista, otorgándoles toda la libertad del desarrollo de su trabajo o profesión, siempre y cuando estos sean lícitos y no afecten derechos de terceros. Del artículo 5º. Constitucional se desprende la Ley Reglamentaria Relativo al Ejercicio de las Profesiones en la Ciudad de México, de la cual tomaremos los artículos que atañen al desarrollo profesional del Perito Valuador.

4.2. LEY REGLAMENTARIA DEL ART. 5º. CONSTITUCIONAL, RELATIVO AL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

Artículo 33.- El profesionista está obligado a poner todos sus conocimientos científicos y recursos técnicos al servicio de su cliente, así como al desempeño del trabajo convenido.

En caso de urgencia inaplazable los servicios que se requieran al profesionista, se prestarán en cualquiera hora y en el sitio que sean requeridos, siempre que este último no exceda de veinticinco kilómetros de distancia del domicilio del profesionista.

COMENTARIO: En este artículo es importante destacar que, nos habla de que el profesionista está obligado a poner todos los conocimientos científicos y recursos técnicos al servicio del cliente, de ahí la importancia del buen desarrollo de nuestra profesión, y no escatimar ningún recurso en llevar a cabo todos los estudios pertinentes para llegar a una conclusión sólida y sustentable.

Artículo 34.- Cuando hubiere inconformidad por parte del cliente respecto al servicio realizado, el asunto se resolverá mediante juicio de peritos, ya en el terreno judicial, ya en privado si así lo convinieren las partes. Los peritos deberán tomar en consideración para emitir su dictamen, las circunstancias siguientes:

I.- Si el profesionista procedió correctamente dentro de los principios científicos y técnica aplicable al caso y generalmente aceptados dentro de la profesión de que se trate;

II.- Si el mismo dispuso de los instrumentos, materiales y recursos de otro orden que debieron emplearse, atendidas las circunstancias del caso y el medio en que se presente el servicio;

III.- Si en el curso del trabajo se tomaron todas las medidas indicadas para obtener buen éxito;

IV.- Si se dedicó el tiempo necesario para desempeñar correctamente el servicio convenido, y

V.- Cualquiera otra circunstancia que en el caso especial pudiera haber influido en la deficiencia o fracaso del servicio prestado.

El procedimiento a que se refiere este artículo se mantendrá en secreto y sólo podrá hacerse pública la resolución cuando sea contraria al profesionista.

COMENTARIO: Si existiera alguna inconformidad del cliente, por el servicio realizado del profesional, con base a este artículo puede el cliente llevar a juicio al profesional, fincándole alguna responsabilidad dependiendo del daño que este le hubiera causado al mismo; sustentando dicho juicio por medio de peritos, los cuales deberán basarse en los cinco incisos que se desprenden de este artículo. De ahí la importancia, que el Perito Valuador desempeñe correctamente su trabajo, dotándose de todos los principios científicos y técnicos, así como instrumentos, materiales y recursos necesarios para obtener el mejor éxito en su desempeño profesional, evitándose con ello un problema de orden jurídico.

Artículo 50.- Los Colegios de Profesionistas tendrán los siguientes propósitos:

- a). - Vigilancia del ejercicio profesional con objeto de que éste se realice dentro del más alto plano legal y moral;
- b). - Promover la expedición de leyes, reglamentos y sus reformas, relativos al ejercicio profesional;
- c). - Auxiliar a la Administración Pública con capacidad para promover lo conducente a la moralización de la misma;
- d). - Denunciar a la Secretaría de Educación Pública o a las autoridades penales las violaciones a la presente Ley;
- e). - Proponer los aranceles profesionales;
- f). - Servir de árbitro en los conflictos entre profesionales o entre éstos y sus clientes, cuando acuerden someterse los mismos a dicho arbitraje;
- g). - Fomentar la cultura y las relaciones con los colegios similares del país o extranjeros;
- h). - Prestar la más amplia colaboración al Poder Público como cuerpos consultores;
- i). - Representar a sus miembros o asociados ante la Dirección General de Profesiones;
- j). - Formular los estatutos del Colegio depositando un ejemplar en la propia Dirección;
- k). - Colaborar en la elaboración de los planes de estudios profesionales;
- l). - Hacerse representar en los congresos relativos al ejercicio profesional;

m). - Formar lista de sus miembros por especialidades para llevar el turno conforme al cual deberá prestarse el servicio social;

n). - Anotar anualmente los trabajos desempeñados por los profesionistas en el servicio social;

o). - Formar listas de peritos profesionales, por especialidades, que serán las únicas que sirvan oficialmente;

p). - Velar porque los puestos públicos en que se requieran conocimientos propios de determinada profesión estén desempeñados por los técnicos respectivos con título legalmente expedido y debidamente registrado;

q). - Expulsar de su seno, por el voto de dos terceras partes de sus miembros, a los que ejecuten actos que desprestigien o deshonren a la profesión. Será requisito en todo caso el oír al interesado y darle plena oportunidad de rendir las pruebas que estime conveniente, en la forma que lo determinen los estatutos o reglamentos del Colegio.

r). - Establecer y aplicar sanciones contra los profesionistas que faltaren al cumplimiento de sus deberes profesionales, siempre que no se trate de actos y omisiones que deban sancionarse por las autoridades; y

s). - Gestionar el registro de los títulos de sus componentes.

COMENTARIO: *Es importante que los profesionistas estemos enterados de la función que tienen los Colegios de Profesionistas. El presente artículo cuenta con diecinueve incisos todos ellos importantes, pero me detendré a comentar uno en particular, que es el que más concierne a la actividad del Perito Valuador:*

En el inciso (O) nos refiere que el Colegio esta "facultado para formar listas de Peritos Profesionales, por especialidades, que serán las únicas que sirvan oficialmente"; los Colegios basándose en esta ley, anualmente forman sus listas de peritos, solicitando a los Peritos Valuadores, cubrir una serie de requisitos, para ser parte de las mismas; a pesar de que el artículo 50 inciso O de la Ley Reglamentaria del art. 5º. Constitucional, relativo al ejercicio de las profesiones en la Ciudad de México, es perfectamente claro, en la actividad profesional del Perito Valuador, desgraciadamente no es así, debido a que estas listas de peritos emitidas por los Colegios, no las toman en cuenta algunas instituciones como son: la Tesorería de la Ciudad de México, Sociedad Hipotecaria Nacional, el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, los Tribunales Federales, mismas instituciones, que para formar parte de sus padrones de peritos, imponen sus propias reglas y requisitos que el Perito Valuador debe cubrir.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 44.- La Ciudad de México es la entidad federativa sede de los Poderes de la Unión y Capital de los Estados Unidos Mexicanos; se compondrá del territorio que actualmente tiene y, en el caso de que los poderes Federales se trasladen a otro lugar, se erigirá en un Estado de la Unión con la denominación de la Ciudad de México.

Artículo 122.- La Ciudad de México es una entidad federativa que goza de autonomía en todo lo concerniente a su régimen interior y a su organización política y administrativa.

4.3. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Artículo 28.- Del poder público de la Ciudad de México

La Ciudad de México adoptará para su régimen interior la forma de gobierno republicano, representativo, democrático y laico. El poder público de la Ciudad de México se dividirá para su ejercicio en Legislativo, Ejecutivo y Judicial. No podrán reunirse dos o más de estos poderes en una sola persona o corporación ni depositarse el Legislativo en un solo individuo.

Artículo 29.- Del Congreso de la Ciudad

A. Integración

1. El poder Legislativo se depositará en el Congreso de la Ciudad de México
2. El Congreso de la Ciudad de México se integrará por 66 diputaciones, 33 electas según el principio de mayoría relativa, mediante el sistema de distritos electorales uninominales, y 33 según el principio de representación proporcional. Las diputaciones serán electas en su totalidad cada tres años, mediante el voto universal, libre y secreto. Por cada persona propietaria se elegirá una suplente del mismo género.

Artículo 30.- De la iniciativa y formación de las leyes

1. La facultad de iniciar leyes o decretos compete a:
 - a) La o el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México;
 - b) Las diputadas y diputados al Congreso de la Ciudad de México;
 - c) Las alcaldías;
 - d) El Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, en las materias de su competencia;
 - e) El Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en las materias de su competencia;
 - f) Las y los ciudadanos que reúnan al menos el cero punto trece por ciento de la lista nominal de electores vigente en los términos previstos por esta Constitución y las leyes. Para que la iniciativa ciudadana sea considerada preferente deberá cumplir con lo establecido en el numeral 4 del apartado B del artículo 25 de esta Constitución, y
 - g) Los organismos autónomos, en las materias de su competencia.

Artículo 35.- Del Poder Judicial

A. De la función judicial

La función judicial se regirá por los principios de legalidad y honradez, accesibilidad, transparencia, máxima publicidad y rendición de cuentas.

B. De su integración y funcionamiento

1. El Poder Judicial de la Ciudad de México se deposita en un Tribunal Superior de Justicia que contará con una Sala Constitucional; un Consejo de la Judicatura y Juzgados.
2. La administración, vigilancia, evaluación, disciplina y servicio de carrera del Poder Judicial de la Ciudad de México estarán a cargo del Consejo de la Judicatura local.
3. El Consejo de la Judicatura designará a las y los jueces conforme a lo previsto por esta Constitución y la ley en la materia.

Las y los jueces deberán presentar el respectivo examen de oposición, con base en lo dispuesto en el apartado E, numeral 11 del presente artículo y en lo dispuesto por la ley orgánica.

Las y los jueces durarán seis años en su cargo y podrán ser ratificados, previa evaluación pública, en los términos ya descritos. Durarán en el cargo hasta los setenta años de edad, y sólo podrán ser privados de sus puestos en los términos que establece esta Constitución y las leyes.

Las y los jueces no podrán actuar como patronos, abogados o representantes en cualquier proceso ante los órganos judiciales de la Ciudad de México mientras estén en el cargo, cuando hayan sido separados del mismo por sanción disciplinaria o dentro de los dos años siguientes a su retiro.

4. A propuesta del Consejo de la Judicatura las y los magistrados del Tribunal Superior de Justicia serán designados y en su caso ratificados por las dos terceras partes de las y los diputados del Congreso, de entre las ternas que les remita el propio Consejo.

Las ternas serán integradas por las y los aspirantes que hayan cubierto los requisitos y la evaluación que al efecto se lleve a cabo en los términos del apartado E, numeral 11 del presente artículo.

Las y los magistrados durarán seis años en su cargo y podrán ser ratificados, previa evaluación pública en los términos dispuestos en esta Constitución y en la ley de la materia. Una vez ratificados permanecerán en su encargo hasta los setenta años de edad, y sólo podrán ser privados del mismo en los términos que establecen esta Constitución y las leyes.

Las y los magistrados no podrán actuar como patronos, abogados o representantes en cualquier proceso ante los órganos judiciales de la Ciudad de México, mientras estén en el cargo, cuando hayan sido separados del mismo por sanción disciplinaria o dentro de los dos años siguientes a su retiro.

C. . Facultades y atribuciones del Tribunal Superior de Justicia

El Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México tendrá las siguientes funciones:

- a) Ejercer el control de constitucionalidad, convencionalidad y legalidad en los términos que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y determinar la inaplicación de las leyes o decretos contrarios a esta Constitución, en las materias de sus respectivas competencias;
- b) Proteger y salvaguardar los derechos humanos y sus garantías reconocidos por esta Constitución y por los tratados internacionales.

D. . Medios alternativos de solución de controversias

1. El sistema integral de justicia de la Ciudad de México privilegiará los medios alternativos de solución de controversias. Para garantizar el acceso a estos medios se establecerá el Centro de Justicia Alternativa.

2. El Centro de Justicia Alternativa será un órgano desconcentrado del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México con plena autonomía técnica, operativa, presupuestaria y de decisión; su titular será nombrado por el Consejo de la Judicatura de conformidad con lo previsto por la ley orgánica y durará seis años en su cargo, sin posibilidad de reelección.

3. El Centro de Justicia Alternativa tendrá las siguientes facultades:

- a) Facilitar la mediación como mecanismo de solución de controversias civiles, mercantiles, familiares, penales cuando se trate de delitos no graves y de justicia para adolescentes;
- b) Mediar en controversias vinculadas con el régimen de condominios;
- c) Coordinar con las instancias de acción comunitaria establecidas por la ley para la mediación y resolución de conflictos vecinales, comunitarios, de barrios y pueblos; y
- d) Las demás que prevea la ley.

E. . Consejo de la Judicatura

1. El Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México es un órgano del Poder Judicial dotado de autonomía, independencia técnica y de gestión para realizar sus funciones. Sus resoluciones serán definitivas e inatacables.

2. El Consejo se integrará por quien presida el Tribunal y seis consejeras o consejeros, que serán una o un Magistrado y dos Juezas o Jueces, elegidos por, al menos las dos terceras partes del Pleno del Tribunal en votación; asimismo, dos consejeras o consejeros electos por el voto de las dos terceras partes de las y los Diputados presentes del Congreso de la Ciudad de México y una o uno designado por la o el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México.

La designación de las tres últimas consejeras o consejeros que refiere el párrafo anterior, deberá recaer en personas que se hayan distinguido por su capacidad, honestidad y honorabilidad en el ejercicio de las actividades jurídicas y administrativas, y no representarán los intereses del Órgano que los haya elegido.

La persona que presida el Tribunal Superior de Justicia también presidirá el Consejo de la Judicatura.

4.4. LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

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: En el artículo 136 de la presente Ley, expresa claramente que, el peritaje de los asuntos judiciales que se presenten ante las autoridades comunes de la Ciudad de México, es una función pública, (aquí les recuerdo que peritaje en el ámbito judicial equivale a el avalúo que elaboramos y presentamos, con todas las formalidades que se deben cumplir) por tal motivo, como Peritos Valuadores, al presentar un avalúo en cualquier juicio llevado por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, nos convierte en Servidores Públicos, seamos Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia de la Ciudad de México o no lo seamos, debemos tener mucho cuidado en cumplir con todas las formalidades que marca la ley, para la presentación de nuestro peritaje en valuación, y de esta forma no caer en contradicciones ante la Función Pública, y hacernos acreedores a sanciones.

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: En este artículo se especifican los requisitos con los que deben cumplir las personas que deseen formar parte de las listas de Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia de la Ciudad de México; es importante hacer notar que, entre los requerimientos solicitados, se pide acreditar su pericia mediante examen que presentará ante el jurado que designe el Consejo de la Judicatura; tal como lo comentaba, en la Ley Reglamentaria del Artículo 5º. Constitucional, Relativo al Ejercicio de las Profesiones en la Ciudad de México., Art. 50 inciso (O) donde a la letra dice, Los Colegios de Profesionistas “formaran listas de peritos profesionales, por especialidad, que serán las únicas que sirvan oficialmente”; el Poder Judicial de la Ciudad de México. no le da crédito al 100% a estas listas, como se desprende de la Ley Orgánica de este Poder Judicial, ellos practican los exámenes y la decisión del jurado es irrecurrible.

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: El trabajo profesional que los Peritos Valuadores llevamos a cabo, se encuentra inmerso en materias relativas a profesiones y se requiere título profesional, hasta el día de hoy el título debe ser de Arquitecto o Ingeniero; sin embargo existen supuestos “Valuadores” que no cuentan con ninguna de estas profesiones, y que con solo tomar un curso relativo a valuación, donde les otorgan un diploma de participación del mismo, dicen ser “Peritos Valuadores”, careciendo de los conocimientos, la academia y Título Profesional, Maestría y/o Especialidad, en donde fundadamente acrediten su pericia, calidad moral y ética como Peritos Valuadores.

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.

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.

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.

**TÍTULO SÉPTIMO
DE LAS COSTA Y LOS ARENCELES**

**CAPÍTULO II
DE LOS ARANCELES**

**SECCIÓN CUARTA
DE LOS PERITOS**

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;

4.5. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO

CAPÍTULO IV DE LAS PRUEBAS EN PARTICULAR

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.

COMENTARIO: En una controversia jurídica, es muy importante la etapa de pruebas, para poder tener un resultado satisfactorio, ambas partes, tienen que probar su dicho, en esta etapa es donde la prueba pericial adquiere su mayor relevancia, es necesario del trabajo profesional del Perito Valuador, que cuenta con los conocimientos especiales de la ciencia en que versará la pericial. Así mismo en este artículo se indica expresamente que, el Perito debe contar con título en la ciencia, arte, técnica, oficio o industria a que pertenezca, la cuestión sobre la que ha de oírse su parecer; sin embargo como lo comente con anterioridad, desafortunadamente existen supuestos “Peritos”, que con haber tomado un curso sobre valuación, vienen desarrollando la actividad de “Peritos Valuadores”; convirtiéndose en ocasiones este trabajo profesional, en poco serio, llegando a pensar algunas personas, que cualquier persona lo puede desarrollar; en la actualidad, ya existe la Especialidad y Maestría en Valuación Inmobiliaria y a su vez,

cédula profesional de Perito Valuador, es la que se debiera exigir, en la presentación de un dictamen pericial en valuación inmobiliaria, ante el Poder Judicial de la Ciudad de México. Por otra parte, en este mismo artículo nos dice la ley, que los Corredores Públicos se encuentran acreditados como Peritos Valuadores, siendo que los Corredores Públicos son Abogados y no cuentan con la formación ni los conocimientos básicos que tenemos los Arquitectos e Ingenieros, para la adecuada elaboración profesional de un Dictamen Pericial en Valuación de Inmuebles; en este sentido creo que está equivocada la ley, y debería ser reformada. Me parece que es una competencia desleal y demerita nuestro trabajo como Peritos Valuadores.

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

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

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

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

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

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

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

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

En los casos a que se refiere el párrafo anterior, el juez sancionará a los peritos omisos con multa equivalente a sesenta días de salario mínimo general vigente en la Ciudad de México.

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.

COMENTARIO: El artículo 347 cuenta con nueve incisos, donde indica claramente los términos en que deberá ofrecerse la prueba pericial, todos son importantes, pero en este caso comentaré los que intervienen directamente en nuestro trabajo profesional como Peritos Valuadores: primeramente cuando se ofrece la prueba pericial se tiene que señalar con 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; desde este momento interviene el Perito Valuador, proporcionándole al Abogado que lleva el asunto, todos los datos necesarios e indispensables, para su adecuado nombramiento; domicilio completo

del Perito, nombre completo del Perito, sin omitir ni abreviar nombres y apellidos, nombre de licenciatura, especialidad y/o maestría (que lo acredite como experto en la materia) y número de cédula profesional, de la cual se le proporcionará una copia al Abogado; es indispensable que el Abogado presente en su escrito de nombramiento de su Perito toda la información solicitada en tiempo y forma, de lo contrario, el Perito sugerido, no será aceptado por el juez, y podría desecharse la prueba pericial en cuestión.

Una vez admitida la prueba, el Perito Valuador cuenta con tres días para la presentación de su escrito donde acepte y proteste su cargo conferido (es muy importante estar al pendiente con los tiempos, el escrito debe ser presentado en tiempo y forma, de lo contrario el juez no lo acepta, y le ocasionamos un daño a la parte que nos ofreció como Perito, dejándolo en estado de indefensión), especificando en dicho escrito, que cuenta con los conocimientos necesarios y conoce los puntos en que versará la pericial y tiene la capacidad suficiente para rendir la misma, anexando a dicho escrito copia certificada de su cédula profesional, donde se acredita como Perito Valuador, una vez entregando escrito de aceptación de cargo, el Perito cuenta con diez días hábiles, contados a partir del siguiente día de su aceptación y protesta del cargo, para la presentación de su dictamen pericial; en caso de que el juicio sea sumario, el dictamen pericial deberá entregarse cinco días después de la aceptación y protesta del cargo, es muy importante tener una constante comunicación con el Abogado que está llevando el asunto, para estar bien enterados a través de él, los tiempos que está fijando el juez para la entrega del dictamen pericial, y de esta forma no incurrir en alguna responsabilidad por omisión, y ser sancionados por el juez por no entregar el dictamen pericial encomendado, y por otra parte causándole un daño a nuestro cliente, debido a que no tendrá derecho a nombrar a otro Perito, aceptando el dictamen rendido por la contraria, tal como se encuentra en el inciso VI de este artículo.

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 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 de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México, 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:** En una controversia jurídica, llega a existir la figura de los Peritos llamados Terceros en Discordia, de los cuales nos habla el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México (C.P.C. CDMX), los Peritos Terceros en Discordia, son nombrados por el juez (de la lista de Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia de la Ciudad de México), cuando los dictámenes rendidos de las partes resulten substancialmente contradictorios. En la práctica cotidiana me he percatado que en diversas ocasiones se nombra Perito Tercero en Discordia, cuando los dictámenes presentan una mínima diferencia, tenemos que recordar que nunca dos avalúos pueden ser idénticos, creo que sería muy importante que dentro de este artículo se pudiera estipular un porcentaje máximo de diferencia entre los valores exhibidos en los dictámenes periciales de los Peritos Valuadores, ya que, como lo he mencionado con anterioridad, ningún avalúo elaborado por diferentes peritos pueden ser igual; en virtud de lo anterior, es muy importante que, como Peritos Valuadores, entregemos nuestros dictámenes completamente bien sustentados, con toda la investigación de campo y de escritorio lo mejor fundamentada posible, para no*

tener ningún problema futuro y en una posible junta de peritos, contar con los elementos necesarios, para defender nuestro dictamen pericial en valuación.

Por otra parte en el mismo artículo 349 dice, el juez nombrará un perito tercero en discordia, el cual deberá después de ser notificado, presentar escrito de aceptación de cargo conferido y protestar su fiel y legal desempeño, anexando original o copia certificada de su cédula profesional, así mismo en el mismo escrito mencionar el monto de sus honorarios; dicho perito deberá entregar su dictamen el día de la audiencia de pruebas, es muy importante que todo este trabajo profesional, el Perito lo haga en tiempo y forma tal como lo marca la ley, por lo contrario si dicho Perito no entregará el dictamen, tendrá una sanción económica por el mismo monto en que fijo sus honorarios, a favor de las partes del juicio en cuestión.

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

COMENTARIO: Una vez que el Perito haya entregado su dictamen, si alguna de las partes no se encuentra conforme con el mismo, tiene derecho de pedir por medio del juez, que el Perito comparezca al juzgado para que en la audiencia de pruebas se lleve a cabo una junta de peritos, teniendo derecho los litigantes de interrogar a los peritos, es muy importante que sepa el Perito, que dichos litigantes solo podrán formular preguntas, conforme al dictamen que nosotros como peritos rendimos en el juzgado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMENTARIO: En el artículo 351 del C.P.C. CDMX, indica claramente la ley, los motivos por los cuáles puede ser recusado de su cargo un Perito, una vez que dicho Perito haya aceptado y protestado su cargo como tal, es muy importante que nosotros como peritos tengamos conocimiento de las causas de recusación, de lo contrario nos podemos hacer acreedores a sanciones económicas, administrativas y hasta penales (por falsedad en declaración ante una autoridad judicial), en este artículo que contiene cinco incisos, todos importantes, pero haré mención de los más sobresalientes; cuando el juez nos nombre en un juicio como Perito (en rebeldía por alguna de las partes o tercero en discordia), tenemos que ser completamente ajenos a la controversia que se lleva a cabo en dicho juicio, no tener ningún parentesco consanguíneo hasta el cuarto grado, amistad o enemistad, con los abogados de las partes o con alguna de las partes integrantes de la controversia, así como no tener interés directo o indirecto en el juicio, si nosotros como peritos caemos en alguno de estos supuestos, las partes tienen el derecho de pedir al juez, mediante pruebas, seamos recusados de nuestro cargo, el juez notificara al Perito personalmente, y es importante que el Perito, mediante escrito presentado en tiempo y forma dentro de los siguientes tres días en que se le haya notificado personalmente, de contestación aceptando o no su recusación, para no tener ningún problema futuro.

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

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

COMENTARIO: En los juicios civiles el juez puede designar peritos de la lista de Auxiliares de la Administración de Justicia de la Ciudad de México o solicitar a los Colegios de Profesionistas un especialista en la materia, también nos dice este artículo, que los avalúos pueden ser elaborados por Corredores Públicos o Instituciones de Crédito, el juez nombrará al Perito por alguna de las partes en controversia, es muy importante que desempeñemos nuestro trabajo profesional y entreguemos el avalúo en tiempo y forma dentro del proceso judicial, de lo contrario podríamos ocasionarle un perjuicio a la parte que estamos representando, en virtud de que, si alguna de las partes no exhibiera su avalúo, tendrá que conformarse con el avalúo presentado por la contraria y perdería el derecho de impugnación.

Cuando ambas partes hayan rendido su avalúo y exista una diferencia de más del treinta por ciento entre los valores, el juez nombrará un Perito Tercero en discordia, al cual las partes deben cubrirle sus honorarios, al cincuenta por ciento cada una, si alguna de las partes no pagara lo que le corresponde, nosotros como peritos agraviados, tenemos el derecho de abrir un incidente de pago de honorarios en contra de la parte deudora, en el mismo juicio donde presentamos el dictamen en valuación, teniendo la posibilidad de embargar bienes a la parte deudora, en el supuesto caso que se negara a cubrir nuestros honorarios.

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;

COMENTARIO: En los juicios hipotecarios los cuales nos hace referencia el artículo 486 del C.P.C. CDMX., en la primera fracción nos dice, cada parte tiene derecho a exhibir avalúo dentro del término de diez días contados a partir del siguiente día que surta efecto la sentencia, dichos avalúos deberán ser elaborados y presentados por Peritos autorizados por el Tribunal Superior de Justicia, estos pueden ser Corredor Público, una Institución de Crédito o Perito Valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, creo que es importante resaltar lo que con anterioridad he venido manifestando, el reconocimiento que se

les da a los Corredores Públicos como Peritos Valuadores, siendo que ellos son Licenciados en Derecho y no cuentan con una carrera afín a la valuación, no es adecuado, en virtud de que el Perito Valuador requerido en el juicio, debe tener conocimientos especiales, ser un experto en la materia en la que versará la pericial, en este caso especialista en valuación, el Perito, a través del desarrollo profesional de su dictamen en valuación, orientará al juez, para que, este a su vez tome una determinación y dicte su sentencia en el juicio de que se trate.

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;

COMENTARIO: Es muy importante tener presente, como Peritos Valuadores esta segunda fracción donde nos dice que en caso de que alguna de las partes no exhiba su avalúo, se entenderá su conformidad con el avalúo que presente la contraria, por qué es importante?, porque si la contraria exhibe un avalúo con un valor comercial inferior o superior, al real del inmueble, le ocasionaría un daño a la parte que no lo haya exhibido, porque sería la base de remate del inmueble, y se remataría en un valor supuestamente comercial, que no es real.

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;

COMENTARIO: Tal como se señala en la fracción primera de este artículo el avalúo deberá presentarse dentro de los diez días siguientes a que surta efecto la sentencia, y en esta fracción tercera nos dice, si el avalúo no es exhibido, se tendrá por presentado el que primero en tiempo lo entregue después de esos diez días concedidos, tomando a dicho avalúo con la base de remate, perdiendo la otra parte su derecho de exhibir su avalúo.

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.

CAPÍTULO IV DEL INVENTARIO Y AVALÚO

Artículo 816.- Dentro de diez días de haber aceptado su cargo, el albacea debe proceder a la formación de inventarios y avalúos, dando aviso al juzgado para los efectos del artículo 819, y dentro de los sesenta días de la misma fecha deberá presentarlos.

El inventario y avalúo se practicarán simultáneamente, siempre que no fuere imposible por la naturaleza de los bienes.

Artículo 817.- El inventario se practicará por el actuario del juzgado o por un notario nombrado por la mayoría de los herederos, cuando ésta la constituyan menores de edad o cuando el Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia de la Ciudad de México tuvieren interés en la sucesión como herederos o legatarios.

Artículo 819.- Los herederos, dentro de los diez días que sigan a la declaración o reconocimiento de sus derechos, designarán, a mayoría de votos, un perito valuador, y si no lo hicieren o no se pusieren de acuerdo el juez lo designará.

Artículo 822.- El perito designado valorará todos los bienes inventariados.

Artículo 824.- Practicados el inventario y avalúo serán agregados a los autos y se pondrá de manifiesto en la Secretaría, por cinco días, para que los interesados puedan examinarlos, citándoseles al efecto por cédula o correo.

Artículo 825.- Si transcurriere ese término sin haberse hecho oposición, el juez lo aprobará sin más trámites. Si se dedujese oposición contra el inventario o avalúo, se substanciarán las que se presentaren en forma incidental, con una audiencia común, si fueren varias, a lo que concurrirán los interesados y el perito que hubiese practicado la valorización, para que con las pruebas rendidas se discuta la cuestión promovida.

Para dar curso a esta oposición es indispensable expresar concretamente cuál es el valor que se atribuye a cada uno de los bienes y cuáles sean las pruebas que se invocan como base de la objeción al inventario.

Artículo 826.- Si los que dedujeron oposición no asistieron a la audiencia, se les tendrá por desistidos. Si dejaren de presentarse los peritos, perderán el derecho de cobrar honorarios por los trabajos practicados.

En la tramitación de este incidente cada parte es responsable de la asistencia de los peritos que propusiere, de manera que la audiencia no se suspenderá por la ausencia de todos o de alguno de los propuestos.

COMENTARIO: En este capítulo el código, hace referencia a los juicios sucesorios, donde la participación del Perito Valuador es muy importante, para llevar a cabo la valuación de los bienes de la herencia.

4.6. CÓDIGO DE COMERCIO

CAPÍTULO XV

DE LA PRUEBA PERICIAL

Artículo 1252.- 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, oficio o industria requieren título para su ejercicio.

COMENTARIO: En el Código de Comercio también nos marca que, para poder exhibir un dictamen, el Perito debe tener título en la ciencia, arte, técnica, oficio u industria sobre la cual versará la pericial, en nuestro caso como Peritos Valuadores se encuentra debidamente reglamentada, como es la Especialidad en Valuación.

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.

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.

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

COMENTARIO: En este último párrafo se le acredita al Corredor Público como Perito Valuador, creo que nosotros como Especialistas en Valuación, deberíamos tener esa acreditación, toda vez que contamos con los estudios necesarios, con un posgrado y tenemos la capacidad suficiente para emitir un dictamen en valuación.

Artículo 1253.- 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;

COMENTARIO: Cuando alguna de las partes ya sea actora o demandada ofrezcan la prueba pericial, en este caso en valuación, deberán señalar los puntos en que versará dicha pericial, un ejemplo sería, preguntar al Perito, características del inmueble tanto interiores como exteriores, ubicación y superficie del inmueble, así como obtención del valor comercial del inmueble en litis; se deberá presentar cédula profesional con nombre y apellidos completos del Perito, así como su domicilio, es muy importante que nosotros como Peritos Valuadores, estemos enterados de los requisitos que tenemos que proporcionarle al abogado que está litigando el asunto, de lo contrario si estos requerimientos que se indican en la fracción primera de este artículo, no se encuentran completos, el juez desechará la prueba en cuestión.

III. En caso de estar debidamente ofrecida, el juez la admitirá, quedando obligadas las partes a que sus peritos, dentro del plazo de tres días, presenten escrito en el que acepten el cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño, debiendo anexar el original 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 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 peritos, salvo que existiera en autos 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, sin que sea necesaria la ratificación de dichos dictámenes ante la presencia judicial;

COMENTARIO: Una vez admitida la prueba, el Perito Valuador cuenta con tres días para que por escrito presente al juzgado correspondiente la aceptación y protesta del cargo conferido y proteste su fiel y legal desempeño, al cual deberá anexar original o copia certificada de cédula profesional, y en dicho escrito deberá decir muy claramente “manifestando, bajo protesta de decir verdad, que conocen los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, así como que tiene la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular”, una vez admitida la aceptación de cargo, el Perito tendrá un término de diez días para rendir su pericial, contados a partir del siguiente día en que haya aceptado y protestado el cargo de Perito Valuador. Cabe mencionar que esta fracción fue reformada el 17 de abril de 2008, añadiendo que, no es necesario que el perito ratifique su dictamen ante la presencia judicial, esta reforma me parece inadecuada, se presta a que se presenten dictámenes en valuación fraudulentos, que no sean elaborados por los Peritos Valuadores, en virtud de que únicamente se presentan en oficialía de partes, anteriormente el Perito lo presentaba en oficialía de partes y posteriormente lo ratificaba ante la presencia judicial, lo cual daba certeza que el dictamen lo había elaborado el Perito en cuestión.

IV. Cuando se trate de juicios ejecutivos, especiales o cualquier otro tipo de controversia de trámite específicamente singular, las partes quedan obligadas a cumplir dentro de los tres días siguientes al proveído en que se les tengan por designados tales peritos, conforme a lo ordenado en el párrafo anterior, quedando obligados los peritos, 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;

COMENTARIO: En la fracción cuarta nos señala claramente que cuando se trate de juicios ejecutivos o especiales, también se le dan tres días al Perito Valuador para la presentación de su aceptación de cargo, pero dicho Perito estará obligado a rendir su dictamen dentro de los cinco días siguientes a que haya aceptado y protestado el cargo conferido.

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 1255 de este código;

COMENTARIO: En esta fracción nos habla de los Peritos Terceros en Discordia que son nombrados por el juez de la lista de Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia de la Ciudad de México, el cual después de ser notificado, deberá aceptar el cargo conferido en los mismos términos que lo hicieron los peritos de las partes, estando obligado a entregar su dictamen en la audiencia de pruebas, tal como lo marca el artículo 1255 de este mismo código.

VI. La falta de presentación del escrito del perito del 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 presentara 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 y IV, según corresponda.

En los casos a que se refieren los párrafos anteriores, el juez sancionará a los peritos omisos con multa hasta de \$4,095.88 y corresponderá a la Secretaría de Economía actualizar cada año por inflación este monto expresado en pesos y publicarlo en el Diario Oficial de la Federación, a más tardar el 30 de diciembre de cada año.

Para estos efectos, se basará en la variación observada en el valor del Índice Nacional de Precios al Consumidor, publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía entre la última actualización de dicho monto y el mes de noviembre del año en cuestión.

COMENTARIO: Es muy importante que a nosotros como Peritos no se nos pasen los términos en que debemos aceptar y protestar un cargo, así como el término para la presentación del dictamen pericial, de lo contrario, si no lo hacemos adecuadamente en tiempo y forma, no se estará por rendido nuestro dictamen pericial, pudiendo ocasionar algún daño a la parte que nos nombró, y repercutiendo en el Perito una sanción económica.

VII. Las partes quedan obligadas a pagar los honorarios de los peritos que hayan nombrado, así como a presentarlos cuantas veces sea necesario al juzgado. También quedarán obligadas a presentar el dictamen pericial dentro del plazo señalado, y de no presentarse, se tendrá por no rendido el dictamen;

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

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

Artículo 1254.- El juez, antes de admitir la prueba pericial, dará vista a la contraria por el término de tres días, para que manifieste sobre la pertinencia de tal prueba y para que proponga la ampliación de otros puntos y cuestiones además de los formulados por el oferente, para que los peritos dictaminen, y para que

designe perito de su parte, debiendo nombrarlo en la misma ciencia, arte, técnica, oficio o industria, en que la haya ofrecido el oferente, así como su cédula profesional, o en su caso los documentos que justifiquen su capacidad científica, artística, técnica, etc. requisito sin el cual no se le tendrá por designado, con la sanción correspondiente a que se refiere la fracción VI del artículo anterior.

COMENTARIO: Cuando alguna de las partes ofrece la prueba pericial presentará al juez un cuestionario con los puntos en que deberá versar la pericial, el juez dará vista a la parte contraria, concediéndole tres días para que nombre su Perito y en su caso, si así lo desea, proponga la ampliación del cuestionario pericial, además de las preguntas formuladas por el oferente. En esta etapa del juicio, es cuando acuden con los peritos, alguna de las partes que requieran de nuestros servicios, para que nosotros como expertos en la materia, los orientemos indicándoles si la prueba en valuación está bien ofrecida o faltarían algunos puntos que cuestionar, para que se desahogue debidamente la prueba en cuestión.

Artículo 1255.- 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, podrá designar 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 copia 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 de la legislación local correspondiente o, en su defecto, los que determine, mismos que deben ser autorizados por el juez, y serán cubiertos por ambas partes en igual proporción.

El perito tercero en discordia rendirá su peritaje en la audiencia de pruebas o en la fecha en que según las circunstancias del caso señale el juez, salvo que medie causa justificada no imputable al perito, en cuyo caso, el juez dictará las providencias necesarias que permitan obtener el peritaje

En caso de que el perito tercero en discordia no rinda su peritaje en el supuesto previsto en el párrafo anterior, dará lugar a que el tribunal le imponga una sanción pecuniaria a favor de las partes por el importe

de una cantidad igual a la que fijó como honorarios de sus servicios al aceptar y protestar el cargo. En el mismo acto, el tribunal dictará proveído de ejecución en su contra, además de hacerlo saber al tribunal pleno, y a la asociación, colegio de profesionistas o institución que lo hubiera 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: En este artículo nos hace mención el Código de Comercio, del nombramiento de Perito tercero en discordia, el cual es nombrado por el juez de la lista de Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia de la Ciudad de México, dicho Perito deberá aceptar y protestar su cargo en los mismos términos en que lo hicieron los peritos de las partes, tal como lo marca la ley y deberá rendir su dictamen pericial en la audiencia de pruebas, los honorarios del Perito Tercero en Discordia, serán cubiertos por las partes (actora y demandada) al cincuenta por ciento.

Artículo 1256.- El perito que nombre el juez puede ser recusado dentro de los cinco días siguientes a aquél en que haya surtido efectos la notificación de la aceptación y protesta del cargo por dicho perito a los litigantes. Son causas de recusación las siguientes:

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

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

III. Haber prestado servicios como perito a alguno de los 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 primera;

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.

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.

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.

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

Asimismo, se consignarán los hechos al Ministerio Público para efectos de investigación de falsedad en declaraciones judiciales o cualquier otro delito, además de remitir copia de la resolución al tribunal pleno, 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.

En caso de ser desechada la recusación, se impondrá al recusante una sanción pecuniaria hasta por el equivalente a ciento veinte días de salario mínimo general vigente en la Ciudad de México, que se aplicará en favor del colitigante.

COMENTARIO: En este artículo nos habla de las causas por las que puede ser recusado un Perito, es importante que las conozcamos todas y no caigamos en ninguna de estas al momento de participar como peritos en un juicio, si se declara fundada alguna causa de recusación a la que se haya opuesto el Perito, tendría el Perito una sanción económica, pero no tan solo eso, sino que, el Perito se pudiera ver envuelto en conflicto penal, ya que, en el mismo artículo el juez dará vista al Ministerio Público, por no conducirnos con la verdad ante una autoridad judicial.

Artículo 1257.- Los jueces podrán designar peritos de entre aquéllos autorizados como auxiliares de la administración de justicia por la autoridad local respectiva, o a solicitar que el perito sea propuesto por colegios, asociaciones o barras de profesionales, artísticas, técnicas o científicas o de las instituciones de

educación superior públicas o privadas, o las cámaras de industria, comercio, o confederaciones de cámaras a la que corresponda al objeto del peritaje.

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 propongan, 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 1255 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 todos los casos en que el tribunal designe a los peritos, los honorarios de éstos se cubrirán por mitad por ambas partes, y aquélla que no pague lo que le corresponde será apremiada por resolución que contenga ejecución y embargo en sus bienes. En el supuesto de que alguna de las partes no cumpla con su carga procesal de pago de honorarios al perito designado por el juez, dicha parte incumplida perderá todo derecho para impugnar el peritaje que se emita por dicho tercero.

COMENTARIO: Este artículo cuenta con los mismos fundamentos que el artículo 353 del código de procedimientos civiles, a diferencia que, en el último párrafo del presente artículo, nos dice que la parte que no pague los honorarios del Perito Tercero en Discordia tal como lo marca la ley, perderá su derecho de impugnar el peritaje que emita dicho tercero. Es importante tener presente esta sanción a la que se hace acreedora la parte que no cubra el pago que le corresponde hacia el perito tercero en discordia, para nosotros es una defensa, para que sean cubiertos nuestros honorarios, pero hay que recordar que únicamente se puede hacer valer en los juicios mercantiles.

Artículo 1258.- Las partes tendrán derecho a interrogar al o a los peritos que hayan rendido su dictamen, salvo en los casos de avalúos a que se refiere el artículo 1257, y a que el juez ordene su comparecencia en la audiencia que para tal fin se señale, en la que se interrogará por aquél que la haya solicitado o por todos los colitigantes que la hayan pedido.

4.7. CÓDIGO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Artículo 2276.- Los magistrados, los jueces, el ministerio público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes.

Artículo 2277.- Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior, la venta o cesión de acciones hereditarias cuando sean coherederos las personas mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad.

Artículo 2281.- Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.

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

4.8. CÓDIGO PENAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO

CAPÍTULO II

FALSEDAD ANTE AUTORIDADES

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

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

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

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

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

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

COMENTARIO: Es importante tener presente lo que marca el artículo 313 del código penal para la Ciudad de México; cuando aceptamos un cargo de Perito, en la aceptación, protestamos nuestro fiel y legal cumplimiento y manifestamos bajo protesta de decir verdad que conocemos todos los puntos y pormenores relativos a la pericial que se nos requiere y que contamos con los conocimientos suficientes para dictaminar al respecto, en la pericial que vamos a elaborar como especialistas en nuestra materia; tenemos que ser muy cuidadosos, todo lo que describamos en nuestro dictamen pericial en valuación, debe estar debidamente sustentado, de lo contrario se nos puede acusar de falsedad en declaración ante una autoridad judicial, y eso nos podría llevar a enfrentar un conflicto penal. Además de la pena corporal y económica que podríamos enfrentar, también en el artículo 316 del presente código dice que, nos podrían suspender hasta por tres años en el ejercicio de nuestra profesión. Siempre hay que actuar con honestidad e imparcialidad, en nuestro ejercicio profesional.

CAPÍTULO 5

PERITO AUXILIAR DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

5.1. REQUISITOS QUE SE DEBEN CUBRIR, PARA SER PERITO AUXILIAR DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Los primordiales requisitos que se deben cumplir para estar en posibilidad de ser Perito Auxiliar de la Administración de Justicia en la Ciudad de México, son los marcados claramente en el artículo 137 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México, que a la letra dice: “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”.

El Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México, emite convocatoria para formar parte de la Lista de Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia, publicada en el Boletín Judicial (Órgano Oficial del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México), cada dos años, donde convoca a las diversas especialidades.

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

- 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 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).
- 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 desee ingresar.

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.

Ley Orgánica del Poder Judicial 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:

XXIV. Autorizar cada dos años, en forma potestativa y con vista a sus antecedentes, a las personas que deben ejercer los cargos de Síndicos e Interventores en los Juicios de Concurso, Albaceas, Depositarios Judiciales, Árbitros, Peritos y demás auxiliares de la administración de justicia que hayan de designarse en los asuntos que se tramiten ante las Salas y Juzgados del Tribunal, previa la satisfacción de los requisitos a que se refiere el Título Sexto de esta Ley.

La decisión que al respecto adopte el Consejo de la Judicatura será irrecurrible.

5.2. JUICIOS EN QUE INTERVIENEN PERITOS EN VALUACIÓN DE INMUEBLES, ANTE LOS JUZGADOS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Existe una gran variedad de juicios en el que los Peritos Valuadores de Inmueble pueden intervenir con su pericia, algunos de ellos son los siguientes:

Especial Hipotecario, Ejecutivo Mercantil, Ordinario Civil, Arrendamiento, Jurisdicción Voluntaria, Reivindicatorio, Sucesorio, Disolución de Sociedad Conyugal, Orales Civiles, Orales Mercantiles, Orales Familiares; en todos los juicios donde se pretenda acreditar el valor comercial de un bien inmueble y/o cuantificación de rentas devengadas del mismo, se requiere de un experto en la materia, que en este caso es el Perito Valuador de Bienes Inmuebles.

JUICIOS ORALES

En la Gaceta Oficial del Distrito Federal del día 9 de junio de 2014, se publicó el DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, para dar entrada a los Juicios Orales, entrando en vigor el día 16 de enero de 2015.

A que se refiere cuando hablamos de Juicios Orales, es el impulso procesal que se le da al juicio, lo cual se materializa con los siguientes principios (publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 9 de junio de 2014):

I. Oralidad: El procedimiento se desarrollará preponderantemente en audiencias orales, en las que las partes promoverán y el Juez resolverá oralmente. A ninguna promoción escrita presentada en las audiencias se dará trámite.

II. Publicidad: Las audiencias serán públicas, atendiendo a lo dispuesto en la Ley de Protección de Datos Personales del Distrito Federal y la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, así como a los casos de excepción establecidos en este Código y los que el Juez consideré su tramitación privada.

III. Igualdad: Las partes tendrán las mismas oportunidades, derechos y cargas procesales. El Juez deberá atender los casos de equidad establecidos en las leyes para grupos vulnerables.

IV. Inmediación: El Juez tendrá contacto directo y personal con las partes, recibirá las pruebas en la audiencia de juicio, salvo las foráneas, y será quien dicte la sentencia definitiva, salvo lo previsto en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en caso de suplencia de su ausencia.

V. Contradicción: Cada parte tiene derecho a oponerse y ser escuchada ante las promociones de su contraparte, antes de que el Juez decida lo conducente.

VI. Dirección procesal: El Juez tiene la potestad para conducir el proceso, observando los principios del juicio oral y sus formalidades esenciales.

VII. Impulso procesal: Las partes tienen la facultad para solicitar las diligencias necesarias que impidan la paralización del procedimiento, en aquellos casos en que expresamente la ley exija su petición.

VIII. Preclusión: Los derechos procesales se extinguen o pierden por el sólo transcurso del tiempo, al no ejercerlos en el término o etapa procesal respectiva.

IX. Continuidad y concentración: El Juez debe buscar en el menor tiempo posible y a través del menor número de actos procesales resolver la controversia planteada.

COMENTARIO: La intervención del Perito Valuador en los Juicios Orales, se lleva a cabo con los mismos preceptos legales, que marca el Código de Procedimientos Civiles; la diferencia es que, el Perito Valuador, debe presentarse el día de la Audiencia de Juicio, a exponer al Juez, su dictamen pericial que entrego ante el juzgado con anterioridad, y manifestar a la conclusión que llevo, en la presente Audiencia, se encuentran presentes, el Juez, Secretario de Acuerdos y los abogados litigantes de ambas partes; una vez expuesto el Dictamen Pericial por el Perito Valuador, el Juez y los Abogados de ambas partes, pueden hacer las preguntas que deseen al Perito, relacionadas únicamente con el dictamen que presento en el juzgado y expuso en la Audiencia de Juicio.

5.3. NOMBRAMIENTO DE PERITO VALUADOR DE INMUEBLES, EN LOS DIVERSOS JUICIOS CIVILES, MERCANTILES, FAMILIARES Y ORALES.

El Código de Procedimientos Civiles, es el ordenamiento legal que regula todo el procedimiento que se debe cumplir, para el nombramiento de los Peritos, de cada una de las partes y del Perito Tercero en Discordia.

5.3.1. PERITO NOMBRADO POR LAS PARTES

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

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

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

5.3.2. PERITO NOMBRADO TERCERO EN DISCORDIA

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 de la Ciudad de México, 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.

5.3.3. MODELO DE RAZÓN PARA ACEPTACIÓN DE CARGO DE PERITO

MARTÍNEZ HURTADO CARLOS ALBERTO
VS
SÁNCHEZ SARABIA EUGENIO
JUICIO: ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 1244/2020
SECRETARIA "B"

C. JUEZ TRIGÉSIMO QUINTO DE LO CIVIL EN LA CIUDAD DE MÉXICO:

Carlos Benítez Gutiérrez, en mi calidad de Ingeniero Civil legalmente reconocida de acuerdo a la Ley General de Profesiones, Auxiliar de la Administración de Justicia de la Ciudad de México, según Lista de Peritos de fecha 24 de noviembre del año dos mil diez, señalo como domicilio para oír toda clase de notificaciones en la calle de Héroes de Nacozi No. 1326, Colonia Chilpancingo, Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06300, de esta Ciudad; ante usted con todo respeto expongo lo siguiente:

Que por medio del presente escrito y con fundamento en lo que previene el artículo 347 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, vengo a aceptar y protestar el fiel y legal cumplimiento del cargo de Perito Valuador designado por la parte actora, adjuntando a la presente copia certificada de mi cédula profesional número XXXXXX de Ingeniero Civil, expedida a mi favor por la Secretaría de Educación Pública dependiente de la Dirección General de Profesiones, MANIFESTANDO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD que el suscrito tiene conocimiento de los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial que se me requiere y que cuento con los conocimientos suficientes para dictaminar al respecto, por lo que solicito se me tenga por aceptado y protestado el cargo para todos los efectos legales.

Por lo antes expuesto y fundado.

A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

ÚNICO: Tenerme por presentado con este escrito proveyendo de conformidad a lo solicitado.

PROTESTO LO NECESARIO

ING. CARLOS BENÍTEZ GUTIÉRREZ

5.3.4. MODELO DE ESCRITO PARA PRESENTACIÓN DE DICTAMEN PERICIAL

MARTÍNEZ HURTADO CARLOS ALBERTO
VS
SÁNCHEZ SARABIA EUGENIO
JUICIO: ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 1244/2000
SECRETARIA: "B"

C. JUEZ TRIGÉSIMO QUINTO DE LO CIVIL EN EL CIUDAD DE MÉXICO:

CARLOS BENÍTEZ GUTIÉRREZ, EN MI CALIDAD DE INGENIERO CIVIL CON CÉDULA PROFESIONAL NÚMERO XXXXXXXX, EXPEDIDA A MI FAVOR POR LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA DEPENDIENTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PROFESIONES, DOCUMENTO QUE ESTA DEBIDAMENTE RECONOCIDO EN LOS AUTOS QUE AL RUBRO SE INDICA, Y COMO PERITO VALUADOR DESIGNADO POR LA PARTE ACTORA DEL MISMO, SEÑALO COMO DOMICILIO PARA OÍR TODA CLASE DE NOTIFICACIONES EN LA CALLE DE HÉROES DE NACAZARI No. 1326, COLONIA CHILPANCINGO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C. P. 06300, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO; ANTE USTED CON TODO RESPETO EXPONGO LO SIGUIENTE:

D I C T A M E N

UNA VEZ ESTUDIADOS LOS DOCUMENTOS QUE OBRAN EN AUTOS, ME CONSTITUÍ, EN EL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO; UBICADO EN:

Calle: XXXXXXXXXXXXX
Colonia: XXXXXXXXXXXXX
Alcaldía: XXXXXXXXXXXXX
Ciudad/Estado XXXXXXXXXXXXX C.P. XXXXXXXX

TENIENDO LOS ELEMENTOS ANTES MENCIONADOS, ASÍ COMO LA INSPECCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE PARA VERIFICAR SUS CARACTERÍSTICAS Y EL CONTEXTO URBANO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL MISMO, SE EFECTUÓ EL ESTUDIO CORRESPONDIENTE PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN CUESTIÓN.

Una vez analizados los resultados arrojados por los tres enfoques valuatorios empleados, y tomando en consideración el propósito del presente avalúo; se estima que el valor comercial del inmueble en estudio es el que se desprende del Valor Comparativo ó de Mercado, toda vez que es el de mayor representatividad, en función de las características físicas del inmueble.

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:

\$ 5,110,000.00

CON LETRA

(CINCO MILLONES CIENTO DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA AL VALOR COMERCIAL AL DÍA:

21 de enero de 2012

EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZO HABIENDOME CONSTITUIDO FÍSICAMENTE EN EL INMUEBLE, EL DICTAMEN SE BASA EN LOS ANTECEDENTES DE LOS DOCUMENTOS MENCIONADOS Y ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS SIMILARES EXISTENTES EN LA ZONA.

POR LO ANTES EXPUESTO.

ANTE USTED. C. JUEZ, ATENTAMENTE PIDO SE SIRVA:

PRIMERO: TENERME COMO PRESENTADO CON ESTE ESCRITO, CON EL CUAL ESTOY RINDIENDO MI PERITAJE EN CUMPLIMIENTO A LA ACEPTACIÓN Y PROTESTA DEL CARGO QUE OBRA EN AUTOS.

SEGUNDO: TENER POR RENDIDO MI PERITAJE EN LOS TÉRMINOS EN QUE LO HAGO, DE ACUERDO A MI LEAL SABER Y ENTENDER PARA LOS EFECTOS LEGALES DE QUE HAYA LUGAR.

TERCERO: REITERO A USTED QUE QUEDO A SUS ORDENES PARA CUALQUIER RATIFICACIÓN O JUNTA DE PERITOS QUE SE DECRETARA EN EL PRESENTE JUICIO.

CIUDAD DE MÉXICO A 22 DE ENERO DE 2012

A T E N T A M E N T E

ING. CARLOS BENÍTEZ GUTIÉRREZ

5.3.5. MODELO DE RAZÓN PARA RATIFICACIÓN DE DICTAMEN PERICIAL

CIUDAD DE MÉXICO SIENDO LAS DOCE HORAS CON TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL DÍA VEINTIOCHO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIEZ, PRESENTE EN ESTE H. JUZGADO EL INGENIERO CARLOS BENÍTEZ GUTIÉRREZ, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CÉDULA PROFESIONAL NÚMERO XXXXXXXX, EXPEDIDA POR LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA DEPENDIENTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PROFESIONES, MANIFIESTA QUE RATIFICA EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES EL DICTAMEN PERICIAL QUE HA RENDIDO EN ESTE JUICIO, CONFORME A ESCRITO PRESENTADO EL DÍA VEINTIOCHO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIEZ Y MANIFIESTA RECONOCER COMO SUYA LA FIRMA QUE APARECE AL CALCE DE SU DICTAMEN PERICIAL. FIRMA PARA CONSTANCIA.

5.4. CASO PRÁCTICO DICTAMEN PERICIAL EN VALUACIÓN DE INMUEBLES

I.- DATOS GENERALES											
PERITO VALUADOR:	Ing. Carlos Benítez Gutiérrez										
CÉDULA PROFESIONAL	XXXXXX										
SOLICITANTE DEL AVALÚO:	MARTÍNEZ HURTADO CARLOS ALBERTO										
DOMICILIO DEL SOLICITANTE PARA OIR NOTIFICACIONES:											
Calle y No. : XXXXXXXXX	No. XX										
Interior: XXX											
Colonia: XXXXXXXXX											
	Alcaldía/Municipio: XXXXX										
	Ciudad/Estado: Ciudad de México										
	C.P.: XXXXX										
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	SÁNCHEZ SARABIA EUGENIO										
DOMICILIO DEL PROPIETARIO PARA OIR NOTIFICACIONES:											
Calle: XXXXXXXXX	No. XXX										
Interior: XXXX											
Colonia: XXXXXXXXX											
	Alcaldía/Municipio: XXXXX										
	Ciudad/Estado: Ciudad de México										
	C.P.: XXXXX										
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	Casa habitación en condominio										
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:											
Calle: XXXXXXXXX											
Interior: XXXX	No. XXX										
Colonia: XXXXXXXXX											
	Alcaldía/Mpo.: Alvaro Obregón										
	Ciudad/Estado: Ciudad de México										
	C.P.: XXXXX										
FECHA DE LA VISITA:	15 de enero de 2012										
FECHA DEL AVALÚO:	21 de enero de 2012										
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Condominio.										
OBJETO DEL AVALÚO:	Estimar el Valor Comercial del Inmueble.										
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	Remate Judicial.										
INFORMACIÓN PROPORCIONADA:	Copia simple de Escritura y Boleta Predial.										
No. CUENTA CATASTRAL:											
No. CUENTA DE AGUA:	No proporcionada.										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>REGIÓN</th> <th>MANZANA</th> <th>LOTE</th> <th>LOCALIDAD</th> <th>DIG. VER.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>XXX</td> <td>XXX</td> <td>XX</td> <td>XXX</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	REGIÓN	MANZANA	LOTE	LOCALIDAD	DIG. VER.	XXX	XXX	XX	XXX	X
REGIÓN	MANZANA	LOTE	LOCALIDAD	DIG. VER.							
XXX	XXX	XX	XXX	X							
II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS											
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Habitacional unifamiliar de 2o. orden.										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	Casas habitación desarrolladas en uno y dos niveles y edificios departamentales de mediana y buena calidad.										
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA :	95%										
DENSIDAD DE POBLACIÓN:	100.00 Hab/Ha según programa delegacional de desarrollo urbano.										
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Bajo según lo observado.										
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	No satisfactoria, contaminación por ruido de vehiculos automotores y humos tóxicos de los mismos.										
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	Vías Primarias: Al norte Av. Río Mixcoac a 950 mts. aprox., al este Av. Universidad a 900 mts. aprox., al sur Av. Vito Alessio Robles a 500 Mts. Aprox.; Todas con alto flujo vehicular. Vía secundaria: Al poniente calle Minerva a 800 mts. Aprox.; con regular flujo vehicular.										
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:	Completos. Cuenta con: Drenaje, agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado público, guarniciones y banquetas de concreto, pavimentos asfálticos, red telefónica y transporte urbano cercano. La zona de influencia cuenta con escuelas públicas de nivel básico y medio básico, bancos, parques, supermercado, mercado de colonia, jardines, parabuses, templos, clínicas y hospitales particulares y públicos, nomenclatura de calles y señalización sobre vialidades.										
OBSERVACIONES ESPECIALES DE LA ZONA:	Zona habitacional y comercial sin consideraciones especiales.										

III.- TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN: Predio del condominio con frente a calle Moras al oriente entre calle Iztaccihuatl al sur y calle Naranjo al norte.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: Según: Escritura No. xxxxx Vol. xxxx, de fecha xxxxxxxx, ante la fe del Lic. xxxxxxxxxxxxxxxx, Notario Público No. xxx de la Ciudad de México.

DEL TERRENO: VER HOJA ANEXA.

AL NORTE:			
AL SUR:			
AL ORIENTE:			
AL PONIENTE:			
Indiví Terr:	13.8230000%	Superficie:	1,750.00 m ²
Superficie derivada del Indiviso (estimado)		241.90 m ²	
Superficie de boleta predial		NP	
No. Frentes:	1	Topografía:	Plano
Regular:		Irregular:	x
Lote Moda:	500.00 m ²		
Uso de Suelo:	USO	NIVELES	A. LIBRE
	H	3	50%

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



DEL CONDOMINIO OBJETO DE ESTE ESTUDIO: VER HOJA ANEXA.

Al este:			
Al oeste:			
Al norte:			
Al sur:			
Arriba:			
Abajo:			
Superficie:	340.00 m ²	Indiviso (en su caso)	100.00%

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: Media , hasta 1.50 veces la superficie del terreno.

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES: Ninguna que se tenga conocimiento, salvo las marcadas en el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Vigente.

IV .- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

USO ACTUAL : Casa habitación en condominio

Casa Habitación desarrollada en 2 niveles con la siguiente distribución: Planta Baja: Recibidor con closet de visitas, estancia, comedor, cocina con desayunador, vestíbulo de distribución, 3 recamaras, (la principal con baño y jardín), un baño y escalera de acceso a planta alta. Planta alta: Estudio. Planta Azotea: se llega a ella por escalera de acceso a casa No.10 y consta de baño de servicio, bodega, cuarto de lavado y planchado y cuarto de servicio.

TIPOS, USO, CLASIF. DE LAS CONSTRUCCIONES: (USO, CLASIFICACIÓN, RANGO, CLASE, SUPERFICIE, EDO CONS.)

TIPO	DESCRIPCION	USO	RANGO	CLASE	SUP.	EDO. CONS.	V. TOT.
T1	Casa Habitación	H	05	4	320.00 m2	Normal	80.00
T2	Área de Servicio	H	05	3	20.00 m2	Normal	60.00

NÚMERO DE NIVELES EDIFICIO, NIVELES DEL SUJETO, VIDA ÚTIL, EDAD, VIDA REMANENTE DEL INMUEBLE:

No. Niveles del inmueble	Niv. Sujeto	EDAD ESTIMADA	VIDA REMANENTE
3	2	25 años	55 años
3	1	25 años	35 años

CALIDAD DE PROYECTO: Adecuado a su uso

TOTAL DE UNIDADES RENTABLES : 1 , el propio inmueble que se valua.

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A) OBRA GRUESA O NEGRA DEL EDIFICIO:

- CIMENTACIÓN:** Probable losa de concreto armado con trabes rígidas y/o piedra braza con dala de concreto armado.
- ESTRUCTURA:** Losas de concreto armado, apoyadas en muros de carga, estos apoyados en cimentación.
- MUROS:** A base de tabique rojo recocido, junteados con cemento arena 1:5.
- ENTREPISOS:** Losas planas de concreto armado en claros medianos.
- TECHOS:** Losas planas de concreto armado en claros medianos.
- AZOTEAS:** Con pendiente, entortada, enladrillada e impermeabilizada.
- BARDAS:** Las propias de la construcción.

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES DEL CONDOMINIO:

- APLANADOS:** En general de yeso a regla y nivel para recibir acabado de pasta texturizada.
- PLAFONES:** En general aplanado de yeso a nivel acabado con tirol planchado.
- LAMBRINES:** En cocina y baños azulejo de mediana calidad de piso a techo.
- PISOS:** En general loseta de barro de 33x33 cms y alfombra en recamaras.
- ZOCLOS:** Del mismo material que los pisos.
- ESCALERAS:** Rampa de concreto armado con escalones de granito.
- PINTURA:** Vinílica en general y esmalte en herrería.

C) CARPINTERÍA Y PUERTAS:

Puertas de intercomunicación de tambor de pino de primera y closets de madera de mediana calidad.

D) INSTALACIÓN HIDRÁULICA Y SANITARIA:

Completas ocultas, en tubo de cobre para el sistema hidráulico y en tubería de PVC para el sanitario, con muebles de mediana calidad.

E) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

Completas, ahogadas en estructura con salidas normales al centro.

F) HERRERÍA:

Perfiles de herrería comercial en claros grandes.

G) VIDRIERÍA:

Vidrio de 6 mm. En claros medianos y opacos en baños.

H) CERRAJERÍA :

Interior y exterior de mediana calidad del país.

I) FACHADA:

En líneas rectas con aplanado de mortero cemento arena recubierto con pintura vinílica.

J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS : COMUNES.

#	CLAVE	DESCRIPCIÓN
1	OC03	Patios y andadores
2	OC10	Cisterna
3		
4		
5		
6		

K) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS : PRIVADAS.

#	CLAVE	DESCRIPCIÓN
1	OC17	Cajón de estacionamiento
2	EA09	Cocina integral
3		
4		
5		
6		
7		
8		

VI.- DEFINICIONES Y CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

DEFINICIONES

Enfoque de Costo: el valor del terreno, es determinado el valor unitario conforme a la zona económica en que se encuentra ubicado, los servicios públicos y las vías de comunicación que dan acceso al predio. Para la valuación de las construcciones se definen áreas con similares características constructivas, se identifican por tipos y se asigna un valor unitario correspondiente a cada tipo.

Factores aplicables al terreno:

FZo: Factor de Zona **FFr:** Factor de Frente **FFo:** Factor de Forma **FC:** Factor de Comercialización
FUb: Factor de Ubicación **FSu:** Factor de Superficie **F Uso:** Factor de uso de suelo.

Factores a la construcción instalaciones especiales elementos accesorios y obras complementarias:

FED: Factor de Edad **FCo:** Factor de Conservación

Enfoque de Mercado: este método se basa en obtener información de Inmuebles similares que estén a la venta. Dichos datos se someten a un proceso de homologación a fin de hacerlos semejantes a las características del inmueble objeto de avalúo y así estimar su valor comercial.

Enfoque de Ingreso: Consiste en determinar el valor presente de los beneficios futuros (ingresos) derivados de la propiedad de los bienes. Es el valor del inmueble establecido mediante la capitalización de las rentas netas anuales (rentas reales o de rentas de mercado), para establecer dichas rentas de mercado se deberá realizar una investigación y análisis, aplicando las deducciones que genera el negocio de arrendamiento para el inmueble en estudio, así como la tasa de capitalización y deducciones al mismo.

Análisis de Tasa de Capitalización: En este caso se calcula la tasa de capitalización neta, considerando la ubicación, edad, estado de conservación y eficiencia del proyecto inmobiliario, con base en un esquema de calificación generalmente aceptado.

CONCEPTO	T A S A S								
	7.00%	7.50%	8.00%	8.50%	9.00%	9.50%	10.00%	10.50%	11.00%
1.- 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	40 ó +
Puntos					1				
2.- CONSERVACION	Nuevo	Excelente	MB	Bueno	Regular	Defic.	Malo	Muy Malo	Ruinas
Puntos				1					
3.- USO GENERAL	Óptimo	Excelente	MB	Bueno	Adecuado	Regular	Defic.	Malo	Sin Uso
Puntos					1				
4.- PROYECTO	Óptimo	MB	Bueno	Adecuado	Regular	Defic.	Inadec.	Malo	Pésimo
Puntos				1					
5.- VIDA RESTANTE	> 50	46-50	41-45	36-40	31-35	26-30	21-25	16-20	0-15
Puntos	1								
6.- UBICACIÓN	Manzan.	Cabecera Comercial	Esquina Comercial	Cabecera Resid.	Esquina Resid.	Intermedia Comercial	Intermedia Resid.	Interior Comercial	Interior Resid.
Puntos							1		
7.- USO DE SUELO	Exclusiva	Resid.	MB	Bueno	Medio	Med-Baja	Baja	Prolet.	Sub-Urb
Puntos					1				
CAPITALIZACION POR CONCEPTO	1.00%	1.07%	1.14%	1.21%	1.29%	1.36%	1.43%	1.50%	1.57%
	1.00%	0.00%	0.00%	2.43%	3.86%	0.00%	1.43%	0.00%	0.00%

TASA DE INTERES POR CAPITALIZACION DE ACUERDO CON LOS 7 CONCEPTOS = **8.71%**

Consideraciones previas al avalúo.

Se aplican los enfoques valuadores de acuerdo a lo estipulado en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria publicado en la Gaceta de la Ciudad de México vigente.

La superficie de terreno se obtiene de escrituras (las superficies de construcción y terreno se verificarán el día de la inspección).

ELABORACIÓN DE AVALUOS ANTE EL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CDMX.

VIII.-ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO																
COMPARABLES PARA LA INVESTIGACION DE TERRENO																
#	UBICACIÓN	No.	FUENTE DE INFOR.	DESCRIPCIÓN	OFERTA (\$)	Terr m2.	const. m2.	F. Com	clasif	Edad	Fed.	Fco.	Otro	F.R.	VRN/m2	
1	Calle Pino, Florida, Alvaro Obregón, Méx	N/P	Inmob. Sn. Fco., 10 88 96 87	Inter. Reg. Plano	\$4,490,000.00	260	320	0.95	H 02 4	19	0.786	1.00	1.00	0.79	\$11,000.00	
2	Calle Iztaccihuatl, Florida, Alvaro Obregón	N/P	Rayo-Vende, 55 13 10 10	Inter. Reg. Plano	\$4,500,000.00	135	230	0.95	H 05 4	21	0.764	1.00	1.00	0.76	\$11,000.00	
3	Calle Iztaccihuatl, Florida, Alvaro Obregón	22	Monica Perez, 04455 54 05 42 65	Inter. Reg. Plano	\$3,550,000.00	105	200	0.95	H 02 4	20	0.775	1.00	1.00	0.78	\$11,000.00	
4																
5																
6																
FACTORES DE HOMOLOGACION																
#	V. de la const.	V. del Terreno s/c	VALOR UNT. SUELO (\$)	Fzo:	Fub:	FFr:	FFo:	Fsu:	F. Top.	F. loc.	F. otro	Fre	V. RESULT. \$/M2			
1	\$2,767,600.00	\$1,497,900.00	\$5,761.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	\$5,185.04			
2	\$1,932,287.50	\$2,342,712.50	\$17,353.43	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	\$15,618.08			
3	\$1,705,000.00	\$1,667,500.00	\$15,880.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	\$14,292.86			
4																
5																
6																
VALOR PROMEDIO:													\$11,698.66			
VALOR APLICADO													\$11,700.00			
COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES AL QUE SE VALUA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)																
#	UBICACIÓN	NÚMERO		COLONIA, DELEG., ENTIDAD	CARACTERÍSTICAS											
		EXT	INTE		EDAD	Conser	Niveles	Rec.	Estac.	Baños	Terr m²	C. m²				
1	Calle Pino	N/P		Florida, Alvaro Obregón, México, D. F.	19 años	NO	2	3	4	3.5	260	320				
2	Calle Iztaccihuatl	N/P		Florida, Alvaro Obregón, México, D. F.	21 años	NO	3	3	2	2.5	135	230				
3	Calle Iztaccihuatl	22		Florida, Alvaro Obregón, México, D. F.	20 años	NO	2	3	2	3	105	200				
4																
5																
6																
TABLA PARA HOMOLOGACION DEL MERCADO DE VENTAS																
#	OFERTA (\$):	SUP. VENDIBLE SUJETO		SUP/CONST. M²	VALOR/M2.	TERR./CONST.		F. Equip. Zona/Entorno	F. Calid Acab.	F. Edad	F. Sup.	F. Est.	F. Com.	F.R.	V. HOMOLOGADO	
		340.00 m²	\$15,027.38			5.15	1.00									
		FUENTE DE INFORMACION	REL. T/C			FAC.										
1	4,490,000.00	Inmob. Sn. Fco., 10 88 96 87	320.00	\$14,031.25	0.81	1.00	1.00	1.00	0.94	0.99	1.00	0.95	0.89	\$12,456.20		
2	4,500,000.00	Rayo-Vende, 55 13 10 10	230.00	\$19,565.22	0.59	1.00	1.00	1.00	0.96	0.97	1.00	0.95	0.88	\$17,266.19		
3	3,550,000.00	Monica Perez, 04455 54 05 42 65	200.00	\$17,750.00	0.53	1.00	1.00	1.00	0.95	0.96	1.00	0.95	0.87	\$15,359.75		
4																
VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE :		SUJETO m²		\$5,109,309.64		VALOR PROMEDIO DE VENTAS:						\$15,027.38				
		340.00 m2				VALOR APLICADO						\$15,027.00				
COMPARABLES DE INMUEBLES EN RENTA SEMEJANTES AL QUE SE VALUA																
#	UBICACIÓN	NÚMERO		COLONIA, DELEG. ENTIDAD	CARACTERÍSTICAS											
		EXT	INTERIOR		CLASE INM.	EDAD	Conser	Niveles	Rec.	Estac.	Baños	Terr m²	C. m²			
1	Calle Tecoyotitla	N/P		Florida, Alvaro Obregón, México, D. F.	H 05 4	18 años	NO	3	3	3	3	275	386			
2	Calle Iztaccihuatl	N/P		Florida, Alvaro Obregón, México, D. F.	H 05 4	25 años	NO	3	3	4	2	254	388			
3	Calle Tecoyotitla	N/P		Florida, Alvaro Obregón, México, D. F.	H 03 4	8 años	NO	2	3	4	3.5	236	380			
4																
5																
6																
TABLA PARA HOMOLOGACION DEL MERCADO DE RENTAS																
#	OFERTA (\$):	SUJETO		SUP/CONST. M²	VALOR/M2.	TERR./CONST.		F. Equip. Zona/Entorno	F. Calid Acab.	F. Edad	F. Sup.	F. Est.	F. Com.	F.R.	V. HOMOLOGADO	
		340.00 m²	\$90.48			0.71	1.00									
		FUENTE DE INFORMACION	REL. T/C			FAC.										
1	35,000.00	Realty World, 55 54 96 17	386.00	\$90.67	0.71	1.00	1.00	1.00	0.93	1.03	1.00	1.00	0.96	\$86.61		
2	36,000.00	Century 21 Apolo, 55 62 51 11	388.00	\$92.78	0.65	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.03	\$95.40		
3	40,000.00	Century 21 Invercasa, 56 62 33 40	380.00	\$105.26	0.62	1.00	1.00	1.00	0.83	1.02	1.00	1.00	0.85	\$89.42		
4																
5																
6																
VALOR PROMEDIO DE RENTAS:													\$90.48			
RENTA APLICADA:													\$90.48			

ELABORACIÓN DE AVALÚOS ANTE EL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CDMX.

IX.- VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS								
DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS					DETERMINACIÓN DE LAS DEDUCCIONES APLICABLES AL INMUEBLE			
Tipo	Descripción Uso	Renta Unit Mensual m ²	Sup Rentable en m ²	Renta Bruta Parcial	CONCEPTO	MENSUAL	%	BASE DE CÁLCULO
1	Casa habitación en condominio	\$90.48	340.00	\$30,762.70	a) Vacíos (Desocupación):	\$2,461.02	8.00%	Estimada.
2					b) Impuesto Predial:	\$2,500.00	8.13%	Estimado.
3					c) Agua Potable:	\$1,200.00	3.90%	Estimado.
				RENTAS BRUTAS MENSUALES		\$30,762.70		
				RENTAS BRUTAS MENSUALES		\$30,762.70		
				DEDUCCIONES		29.51%		
				RENTAS NETAS MENSUALES		\$21,683.48		
				RENTAS NETAS ANUALES		\$260,201.74		
				TASA DE CAPITALIZACIÓN		8.71%		
				VALOR POR CAPITALIZACIÓN		\$2,985,921.57		
					d) Conservación y Mantenimiento:	\$1,500.00	3.00%	Estimada.
					e) Administración:	\$0.00	0.00%	No se estimada.
					f) Energía Eléctrica:	\$0.00	0.00%	No se estima
					g) Seguros:	\$0.00	0.00%	No se estima
					h) Otros:	\$0.00	0.00%	No se estima
					i) Depre. Fiscal 5% del V.N.R. Inciso "b" y "c":	\$8,966.72	29.15%	
					j) Deduciones Fiscales: (b+c+d+e+f+g)	\$5,200.00	15.03%	A
					Deduciones NO Fiscales: (a+h)	\$2,461.02	8.00%	B
					BASE GRAVABLE = RENTA BRUTA - DEDUCCIONES FISCALES	\$25,562.70		
					k) Impuesto sobre la renta estimado:	\$1,995.33	6.49%	C Estimadas
VALOR POR CAPITALIZACIÓN				\$2,985,920	TOTAL DEDUCCIONES APLICABLES "A"+"B"+"C"	\$9,656.34	29.51%	

X.- RESUMEN DE VALORES	
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$4,982,300.00
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$2,986,000.00
VALOR COMPARATIVO Ó DE MERCADO:	\$5,109,000.00

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS	
Una vez analizados los resultados arrojados por los tres enfoques valuatorios empleados, y tomando en consideración el propósito del presente avalúo; se estima que el valor comercial del inmueble en estudio es el que se desprende del Valor Comparativo ó de Mercado, toda vez que es el de mayor representatividad, en función de las características físicas del inmueble.	
El presente avalúo representa el valor comercial del inmueble en estudio; el valuador se deslinda de cualquier responsabilidad en caso de que este avalúo sea utilizado con fines distintos a los expresados en el renglón de 'Propósito del Avalúo'.	

XII.- VALOR CONCLUSIVO	
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:	\$5,110,000.00
	(CINCO MILLONES CIENTO DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)
	Valor comercial al día 21 de enero de 2012.
PERITO VALUADOR	
Ing. Carlos Benítez Gutiérrez	
CÉDULA PROFESIONAL XXXXXX	
Especialidad: Inmuebles	

CAPITULO 6

CONCLUSIONES

A lo largo de mi vida profesional, como Perito Valuador de Bienes Inmuebles; Auxiliar de la Administración de Justicia en la Ciudad de México, he observado que, en esta área, la función del Perito Valuador es de suma importancia y su participación en el proceso jurídico es relevante, de lo anterior, me surgió la inquietud de elaborar el presente trabajo; como lo he planteado a lo largo del desarrollo de la tesina, los peritos son profesionistas expertos a exponer al juez, no sólo las observaciones de sus sentidos y sus impresiones personales sobre los hechos observados, sino también las inducciones que deban obtener objetivamente de éstos y de aquellos que se les den por existentes. Esto exige que los peritos posean conocimientos, teóricos o prácticos, o actitudes en ramas especiales, entre las que se encuentra el Perito Valuador de Bienes Inmuebles, la pericia es sabiduría, práctica, experiencia y habilidad, de ahí la importancia que, en la actualidad, al Perito Valuador, se le exija cada vez más, en cuanto a su desarrollo académico, para el buen desempeño de su trabajo profesional.

En un proceso jurídico al trabajo profesional que elabora el Perito Valuador (Dictamen Pericial en Valuación) llamado peritaje, es muy importante, debido a que los peritos, como expertos en la materia, por medio del mismo ilustran al juez, contribuyendo dentro del proceso jurídico, con un eslabón más en la etapa de pruebas, para que el juzgador tome una determinación, y este en posibilidad de dictar la sentencia, que termine con una controversia.

El dictamen pericial es el informe escrito que el Perito Valuador entrega al juez en tiempo y forma, para que el proceso judicial siga su curso. Es importante que dicho dictamen se aprecie explícitamente explicado; para que el juez, que no es un experto en la materia, pueda entenderlo con facilidad, orientemos al juzgador de una forma sencilla.

Dentro de un proceso jurídico, en la etapa de pruebas, es donde se encuentra el trabajo profesional del Perito Valuador; es muy importante que nosotros como peritos, llevemos a cabo nuestro desempeño profesional de la mejor manera posible, cumpliendo con todas las formalidades que marca la ley, y que se requieren para concluir satisfactoriamente con nuestra encomienda, aceptando el cargo de perito en tiempo y forma, así como la entrega y ratificación del correspondiente Dictamen Pericial en Valuación, también en tiempo y forma, de lo contrario podríamos causarle daños a la parte que nos ha

propuesto como peritos, para desahogar dicha prueba, y enfrentarnos por esa mala práctica a diversas responsabilidades, administrativas, civiles o penales; que en el contenido del presente trabajo he marcado puntualmente.

La prueba pericial es muy importante, es la que le dará al juzgador (entre otras pruebas) las herramientas necesarias para emitir la sentencia de la controversia jurídica; por tal motivo, tendremos que explicarle al juez detalladamente cada uno de los puntos en los que verso la prueba pericial, es preciso saber que en ese momento nosotros somos los ojos del juez y con base en nuestro trabajo profesional, él podría tomar una determinación.

En una controversia jurídica, es muy importante la etapa de pruebas, para poder tener un resultado satisfactorio, ambas partes, tienen que probar su dicho, en esta etapa es donde la prueba pericial adquiere su mayor relevancia, es necesario del trabajo profesional del Perito Valuador, que cuenta con los conocimientos especiales de la ciencia en que versará la pericial. Así mismo en el artículo 346 del código de procedimientos civiles de la Ciudad de México, en dicho precepto legal, se indica expresamente que, el Perito debe contar con título en la ciencia, arte, técnica, oficio o industria a que pertenezca, la cuestión sobre la que ha de oírse su parecer; sin embargo, desafortunadamente existen supuestos “Peritos”, que con haber tomado un curso sobre valuación, vienen desarrollando la actividad de “Peritos Valuadores”; convirtiéndose este trabajo profesional en ocasiones, poco serio, llegando a pensar algunas personas, que cualquier persona lo puede desarrollar; en la actualidad, ya existe la Especialidad y Maestría en Valuación Inmobiliaria y a su vez, cédula profesional de Perito Valuador, es la que se debiera exigir, en la presentación de un dictamen pericial en valuación inmobiliaria, ante el Poder Judicial de la Ciudad de México. Por otra parte, en este mismo artículo nos dice la ley, que los Corredores Públicos se encuentran acreditados como Peritos Valuadores, estos profesionistas son Abogados, y no cuentan con la formación ni los conocimientos básicos que tenemos los Arquitectos e Ingenieros, para la adecuada elaboración profesional de un Dictamen Pericial en Valuación de Inmuebles; en este sentido, creo que está equivocada la ley, y debería ser reformada. Me parece que es una competencia desleal y demerita nuestro trabajo como Peritos Valuadores.

Como pudimos apreciar a lo largo de la presente tesina, el trabajo profesional del Perito Valuador ante el tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, es muy importante y se encuentra inmerso en preceptos jurídicos que debemos conocer, para aplicarlos adecuadamente, en el desarrollo de nuestro

trabajo profesional (no basta ser únicamente expertos en nuestra materia), cuando aceptamos un cargo de Perito Valuador ante una Autoridad Judicial, protestamos nuestro fiel y legal cumplimiento y manifestamos bajo protesta de decir verdad que conocemos todos los puntos y pormenores relativos a la pericial que se nos requiere y que contamos con los conocimientos suficientes para dictaminar al respecto, en la pericial que vamos a elaborar como especialistas en nuestra materia; tenemos que ser muy cuidadosos, todo lo que describamos en nuestro dictamen pericial en valuación, debe estar debidamente sustentado, de lo contrario se nos puede acusar de falsedad en declaración ante una autoridad judicial, y eso nos podría llevar a enfrentar un conflicto penal; como lo marca el artículo 313 del código penal para la Ciudad de México, que a la letra dice: “Al que examinado como perito por la autoridad judicial o administrativa dolosamente falte a la verdad en su dictamen, se le impondrán de tres a ocho años de prisión y de cien a trescientos días multa, así como suspensión para desempeñar profesión u oficio, empleo, cargo o comisión públicos hasta por seis años”. Además de la pena corporal y económica que podríamos enfrentar, también en el artículo 316 del presente código, dice que, nos podrían suspender hasta por tres años en el ejercicio de nuestra profesión.

Debemos anteponer nuestra ética profesional y no caer en falsedad, al declarar ante una autoridad judicial, evitándonos así pena de prisión y la suspensión de derechos que la Constitución nos consagra, para el libre ejercicio de nuestra profesión, siempre hay que actuar con honestidad e imparcialidad, en nuestro ejercicio profesional.

Ser profesional en una arte, técnica u oficio y desempeñar nuestra actividad en armonía, para contribuir con certeza en la obtención del valor comercial de un bien inmueble, es muy gratificante.

BIBLIOGRAFÍA

- 1.- SOCIEDAD DE ARQUITECTOS VALUADORES, A.C., CURSO DE CAPACITACIÓN VALUACIÓN INMOBILIARIA PRIMER NIVEL, MÉXICO 1998.
- 2.- VALORES INMOBILIARIOS VALLE DE MÉXICO, EDITORIAL INSTITUTO NACIONAL DE AVALÚOS, S. C., MÉXICO, D. F. 1975.
- 3.- FRANCISCO JOSÉ HUMBER OLEA, DICCIONARIO DE DERECHO ROMANO, EDITORIAL PORRUA, MÉXICO 2000.
REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, VIGÉSIMA SEGUNDA EDICIÓN 2001, TOMO II.
- 4.- GUILLERMO CABANELLAS, DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL, VIGÉSIMA EDICIÓN, EDITORIAL HELIESTA, S.R.L., 1986, TOMO VI.
- 5.- FRANCESCO CARNELUTTI, COLECCIÓN CLÁSICOS DEL DERECHO, INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL, EDITORIAL PEDAGÓGICA IBEROAMERICANA, MÉXICO 1997.
- 6.- GIUSEPPE CHIOVENDA, COLECCIÓN CLÁSICOS DEL DERECHO, CURSO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, EDITORIAL PEDAGÓGICA IBEROAMERICANA, MÉXICO 1995.
- 7.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS UNAM, DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, EDITORIAL PORRUA, S.A., MÉXICO 1994.
- 8.- BERNARDO LERNER, ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, EDITORIAL BIBLIOGRÁFICA ARGENTINA, S.R.L., 1966.
- 9.- GUILLERMO F. MARGADANT S., DERECHO ROMANO, EDITORIAL ESFINGE, S.A., MÉXICO 1979.
- 10.- ROBERTO HERNÁNDEZ SAMPIERI, METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN, EDITORIAL MC GRAW HILL, TERCERA EDICIÓN, MÉXICO 2003.
- 11.- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf_mov/Constitucion_Politica.pdf
- 12.- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/Constitucion_Politica_de_la_Ciudad_de_Mexico_3.pdf
- 13.- LEY REGLAMENTARIA DEL ARTÍCULO 5º. CONSTITUCIONAL, RELATIVO AL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES EN LA CIUDAD DE MÉXICO.
http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/208_190118.pdf
- 14.- CÓDIGO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO., EDITORIAL Isef., MÉXICO 2020.
- 15.- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO
http://www.paot.org.mx/centro/codigos/df/pdf/2018/CODIGO_PROCEDIMIENTOS_CIVILES_18_07_2018.pdf
LEGISLACIÓN DE COMERCIO, EDITORIAL SISTA, S.A. DE C.V., MÉXICO 2020.
- 16.- CÓDIGO PENAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO
http://www.paot.org.mx/centro/codigos/df/pdf/2019/COD_PENAL_DF_31_12_2018.pdf
- 17.- GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL DE FECHA 9 DE JUNIO DE 2014.
<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Distrito%20Federal/wo96095.pdf>