



# **UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

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

**TESINA PARA OBTENER EL GRADO DE  
ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**

**AVALÚO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS  
(Caso Práctico)**

**PRESENTADA POR**

**ING. ARQ, IVAN RODRIGUEZ NAVA**

**DIRECTOR DE TESINA**

**ARQ. LORENZO BARRAGAN ESTARADA**

**SINODAL PROPIETARIO**

---

**CIUDAD DE MÉXICO**

**JUNIO 2019**



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.



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MEXICO

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
UNIDAD DE POSGRADO

AVALÚO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS

**TESINA PROFESIONAL**

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:

ESPECIALISTA EN VALUACION INMOBILIARIA

PRESENTA EL:

ING. ARQ. IVAN RODRIGUEZ NAVA

Ciudad de México  
Junio 2019

## AGRADECIMIENTOS

A mis padres que me han dado un gran ejemplo para salir adelante ante la adversidad y han demostrado siempre estar por encima de todos los retos de la vida, los admiro y los amo.

A mi esposa que está conmigo en todo momento, que siempre me apoya en esta maravillosa familia que hemos formado, con Ivancito que amamos mucho.

Y con especial agradecimiento para los catedráticos de la Unidad de Posgrado de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México, que día a día realizan un gran esfuerzo para forjar nuevas generaciones de especialistas en valuación inmobiliaria.

## **ÍNDICE**

### **INTRODUCCION**

#### **CAPITULO 1**

- 1.1.-Antecedentes de la Valuación inmobiliaria
- 1.2.-Historia moderna de la Valuación Inmobiliaria en México

#### **CAPITULO II**

- 2.1.-Marco Jurídico de la Valuación Inmobiliaria
- 2.2.-Constitucion Política de los Estados Unidos Mexicanos
- 2.3.-Jerarquia del orden Jurídico
- 2.4.- Sistema Mexicano de la Propiedad Inmobiliaria
- 2.5.- Ley General de Bienes Nacionales

#### **CAPITULO III**

- 3.-La Valuación Inmobiliaria en Tribunales
  - 3.1 Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.
  - 3.2 Integración del Tribunal Superior de Justicia del Estado De Morelos
  - 3.3 Auxiliares en la Administración de Justicia
  - 3.4 Dirección de Peritos del Tribunal Superior de Justicia
  - 3.5 La Prueba Pericial

## **CAPITULO IV**

4.1.-Avaluo ante Tribunales del Estado de Morelos

4.2.-Fases del Juicio

4.3.-Distribucion general de un Juzgado

4.4.-Conceptos básico Jurídicos

4.5.-Formato de Avaluó

## **CAPITULO V**

5.1.- Caso Práctico.

## **CAPITULO VI**

6.1.-Bibliografía

## INTRODUCCION

Considero de mucha importancia conocer sobre los antecedentes históricos ya que gracias al estudio de la historia como la conocemos, hemos podido conocer el pasado u origen de todo lo que conocemos, así mismo podemos aprender y conocer el origen de lo que nosotros conocemos como valuación inmobiliaria o disciplina valuadora, y que se ha venido practicando de mucho tiempo atrás. Surge inicialmente como un acto generado por el intercambio de bienes en las tribus primitivas que poseían un bien ya sea como derecho o por dominio sobre él, dando así origen al concepto de propiedad.

La expresión en términos monetarios vendría posteriormente ya que por su naturaleza técnica se deberá abordar procedimientos científicos que le permitan la investigación, el análisis y la selección de variables objetivas y subjetivas que permitan incluir en la determinación del valor justo de las cosas, así como incluir a personas preparadas con conocimientos que den la oportunidad de emitir juicios serios y respetables.

Podemos resumir, que a través del tiempo la disciplina valuadora estuvo determinada de manera empírica apoyada en las teorías del valor y el pensamiento económico.

Al conocer un poco de la historia del concepto de valor tenemos que un valuador en la época actual es aquel que puede definir el costo de un producto, bien material considerando todos los factores que intervienen en él ya sea el entorno físico, el estado financiero del productor y todos los procesos que se necesitan para crear el producto, en este caso podría ser un bien inmueble.

Actualmente la valuación inmobiliaria en México así como en el Estado de Morelos se rige por leyes y normas establecidas por las dependencias, entidades e instituciones. Cada una de ellas maneja un informe propio derivado de un manual y/o acuerdo cuyo propósito es común: estimar el valor de un bien inmueble que requiere el usuario final.

Por lo anterior en el ámbito profesional siempre es importante que nosotros estemos lo más informados posible, para el mejor desempeño de nuestra profesión, por lo que es necesario que, a través de un auténtico Estado de Derecho, es posible constituir los mecanismos jurídicos que les den certidumbre y ejercicio de su actividad, 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 Valuadores Profesionales conozcan las Instituciones y los ordenamientos Jurídicos que le dan vida.

La actividad del Perito Valuador está dispersa entre Códigos, Leyes, Reglamentos, Acuerdos y Circulares, que norman la actividad del Perito Valuador, nosotros como peritos no somos expertos en cuestiones jurídicas, es difícil conocerlas todas.

Considerando lo anterior, el objetivo del presente estudio es analizar los conceptos que integran el avalúo inmobiliario ante el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, con base en los lineamientos aprobados de los Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia del Poder Judicial del Estado de Morelos.

# CAPITULO I

## CAPITULO 1

### 1.1.-Antecedentes de la Valuación inmobiliaria

A lo largo de la historia de la humanidad, se pueden distinguir una serie de eventos que han marcado al hombre y su concepto por la propiedad y el valor de ésta. A continuación, el autor **DOBNER Eberl, HORST Karl, 1979.** de una forma muy resumida describe y establece de manera histórica los primeros indicios de los conceptos sobre la propiedad de los bienes que a continuación se transcribe del texto original.

#### Prehistoria

El ser humano es sus primeros hechos se destaca por el desarrollo de armas de caza, utensilios para la alimentación, la caza de animales, etc. En todos estos actos y muchos otros invierte una serie de insumos como materiales, tiempo, ingenio, etc. Ese acto de invertir acciones que otros no realizan le dio un sentido de tenencia o propiedad sobre esos elementos.

Antes de que surjan las sociedades agrícolas, no había limitaciones sobre el uso de la propiedad, había la suficiente extensión y no había excusa para formar parcelas, fincas o similares. Con el uso de la tierra con vocación agrícola aparecen distintas clases, clanes o sectas que se confirieron el dominio sobre la tierra: la tierra toma un concepto de bien generador de riqueza.

El derecho sobre la propiedad de la tierra aparece en la época de transición del periodo mesolítico al neolítico y con la aparición del arado y la hoz, el inicio de la construcción de viviendas y megalitos (6.000 a.c.) se testifica la definición de propiedad raíz.

---

DOBNER Eberl, HORST Karl (1983): “La Valuación de predios urbanos”, Instituto de Geoinformatica, A.C., Editorial Concepto, S.A., México, D.F

## **Babilonia**

Nemrod (2.640 – 2.575 a.c), fue quien fundó Babilonia, civilización a la cual se le confiere el empleo de la escritura, en sus primeros actos como signos, luego ideogramas y luego en fonogramas, caracteres que se utilizaban para elaborar tablillas, contratos e informes.

En las inmediaciones de la ciudad de Teloh, se encontró una reliquia de invaluable valor: una tabla de barro que data de aproximadamente 4000 años a.c. En esta tabla se muestra un plano codificado, la cual simboliza a la ciudad de Dungi, sus parcelas (trapeacios, rectángulos), con sus medidas de lado y superficie. Estas tablillas de barro eran importantes en razón que existía un movimiento inmobiliario, con transferencias frecuentes de tierras (contratos compra venta, cesiones, permutas, préstamos, pagándose en especie o con metales. Los que cultivaban la tierra debían pagar un tributo en proporción al Valor que generaba la tierra (ingreso por cosechas).

## **Egipto**

En Egipto se tenía una acción particular en la cual el rey era un Dios o representante de Dios en la tierra. Bajo ese concepto el rey era el propietario de todo incluyendo la tierra. Por ese motivo éste rentaba este insumo. Luego de la cuarta dinastía, la propiedad inicia una transición de ser objeto de renta al concepto de propiedad pura. Existen evidencias escritas que la revolución en el uso de la tierra, la lleva a cabo Ramsés II el Grande (siglo XVI a.c.).

Según Heródoto: Sosostris dividió el suelo de Egipto entre los habitantes asignándoles a todos lotes cuadrados de terreno de igual tamaño, y obteniendo su recaudación principal de la renta que los poseedores tenían que pagarle año por año, los lotes tenían lados de 100 codos.

---

DOBNER Eberl, HORST Karl (1983): “La Valuación de predios urbanos”, Instituto de Geoinformatica, A.C., Editorial Concepto, S.A., México, D.F

En la época de Ptolomeo la tierra se dividía en cinco tipos:

- Las tierras del rey (tierras de cultivo, incluidas las tierras del desierto)*
- Las tierras asignadas cultivables (tierras que el rey entregaba a sus funcionarios mientras prestan servicio:*
- Las parcelas invendibles (tierras de los soldados)*
- Las tierras del templo*
- Las tierras de personas particulares (sujetas al pago de impuestos)*

## **Roma**

El derecho romano asignada al primer ocupante de un área le pertenecían la tierra, el agua, el aire y los animales que sobre ésta existiesen (derecho de propiedad exclusiva). Los bienes de un enemigo o un aliado no estaban asegurados de la misma forma. En realidad, los fundamentos del derecho romano, provienen de las llamadas Doce Tablas, elaboradas por los decenviros (460 a.c.) Estas tablas talladas en mármol presentan los siguientes principios que influyeron en la concepción del derecho privado:

- La propiedad privada sobre bienes raíces*
- La libertad para disponer de los bienes raíces mediante contratos y documentos*
- El traslado de los bienes por herencia*

En el periodo 405 – 395 a.c, se da el llamado sitio de Veies, que marca el inicio del expansionismo romano por occidente, que también marca el inicio de la propagación de la jurisprudencia romana, que prácticamente es la base de la mayor parte de las legislaciones de occidente.

---

DOBNER Eberl, HORST Karl (1983): “La Valuación de predios urbanos”, Instituto de Geoinformatica, A.C., Editorial Concepto, S.A., México, D.F

## 1.2.-Historia moderna de la Valuación Inmobiliaria en México

### En el Siglo XX

Esta Historia Moderna de la Valuación Inmobiliaria en México, que a continuación se transcribe del texto original. *INDA ABIN, octubre 1986, Ing. Rafael Sánchez Juárez.* Es muy útil e interesante porque explica de forma histórica cómo ha evolucionado la valuación en nuestro país. En el último cuarto del siglo pasado, una vez que se consolidó la República al triunfo sobre el efímero Imperio de Maximiliano, se inició lentamente la recuperación económica del país, hasta que se afianzó durante el período de 30 años de paz del gobierno del General Porfirio Díaz.

La actividad económica era en ese tiempo relativamente reducida, estando enfocada a la agricultura, minería, ferrocarriles y comercio, y en forma reducida a la industria.

Los créditos que otorgaban los escasos bancos existentes eran de tipo refaccionario o de rehabilitación y avío, no requiriéndose de avalúos comerciales como los que hoy conocemos, sino que ellos se otorgaban más basados en la confianza y honorabilidad de los acreditados; es decir, los créditos eran personales, basándose en los balances presentados, aunque la garantía fuere la hipotecaria o la prendaria.

Los préstamos hipotecarios sobre propiedades los concedían casi exclusivamente los particulares, y bastaba para ello una apreciación hecha por un arquitecto o ingeniero de la propiedad por hipotecar, sin que se llegase a lo que hoy constituye un avalúo.

Los escasos avalúos que se practicaban en el siglo pasado eran los de carácter judicial, sin ceñirse a normas previamente establecidas, sino que en su mayor parte eran al leal saber y entender del perito designado.

---

SANCHEZ Juárez Rafael Ing. (Oct/1986) “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana” Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, INDA ABIN.

Los trabajos de valuación inmobiliaria en nuestro país se iniciaron en las postrimerías del siglo pasado, exclusivamente con fines tributarios del impuesto predial, que fue cuando se establecieron las bases para el Catastro de la Ciudad de México.

La primera Ley del Catastro en el Distrito Federal fue publicada en el Diario Oficial del día 23 de diciembre de 1896. Posteriormente, el Secretario de Hacienda en esa época y de la cual dependía el Catastro, encargo a la dirección de Catastro, que estudiase con todo detenimiento los métodos catastrales establecidos en Inglaterra, Francia, Bélgica, Holanda, España, Italia y en los antiguos Imperios Alemán y Austriaco.

Después de comparar todos estos catastros, se llegó a la conclusión que la que mejor se adaptaba a nuestro medio, era la legislación catastral italiana, por lo anterior redactó el proyecto de Reglamento del Catastro, el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 14 y 15 de febrero de 1899, y se procedió de inmediato a fijar las normas para la formulación de los avalúos catastrales, que, desde su inicio hasta la fecha, son de carácter físico.

Para las construcciones se eliminaron los procedimientos de valuación tipo presupuestos, en los que había que calcular cantidades de obra y aplicar precios unitarios por cada renglón, por ser lentos y poco precisos. Por primera vez se clasificaron las construcciones por tipos y precios unitarios por metro cuadrado cubierto, y aplicando un demerito por su estado de conservación, lo que vino a agilizar la elaboración de los avalúos.

---

SANCHEZ Juárez Rafael Ing. (Oct/1986) “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana” Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, INDA ABIN.

### **En el Siglo XX “Generalidades”**

Durante el primer cuarto del presente siglo, el crédito con garantía hipotecaria era muy escaso, rara vez se otorgaba y cuando se concedía, no era tomado en cuenta primordialmente el valor comercial de la garantía, sino la solvencia económica y moral de deudor, esto es, sin la base técnica de un verdadero avalúo, ya que lo que se tomaba en cuenta era el valor fiscal representado por las estimaciones catastrales, siempre atrasadas y lejanas de la realidad.

En ocasiones no era este criterio el decisivo, sino meramente la opinión de un técnico, ingeniero o arquitecto, que dictaminaba el valor de la garantía según su *\*leal saber y entender\**.

Funcionaba solamente un banco hipotecario denominado *\*BANCO INTERNACIONAL HIPOTECARIO DE MÉXICO, S.A.\**, que operaba prestando en hipoteca sobre predios urbanos y principalmente rústicos. No existen documentales del procedimiento seguido en el para la estimación de los bienes, pero al parecer sus operaciones no tuvieron mucho éxito y se liquidó hace ya muchos años.

En 1925 cristalizó una de las conquistas sociales de la Revolución al crearse la Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro, en beneficio de los empleados federales. Esta institución tenía entre sus funciones la de otorgar crédito hipotecario a los servidores de los Poderes de la Unión, con el fin de facilitarles la compra de sus casas habitación.

---

SANCHEZ Juárez Rafael Ing. (Oct/1986) “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana” Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, INDA ABIN.

Al principio, los préstamos que Pensiones concedía para los indicados fines, no se basaban en avalúos, sino en meras opiniones de sus inspectores. Más adelante, como la experiencia demostraba que ese procedimiento no siempre daba resultados positivos, ya que algunos préstamos no quedaron suficientemente garantizados, se creó el Departamento de Valuación, con el objeto de establecer los valores reales de los inmuebles que pretendían adquirir los empleados solicitantes del crédito.

Originalmente los procedimientos de valuación del mencionado departamento seguían las normas catastrales que al principio se mencionaron, pero ya con un criterio comercial, esto es, eran simples avalúos de carácter físico o directo, pero los valores se fijaban más en consonancia con la realidad del mercado inmobiliario, aunque estas estimaciones no fuesen desde entonces lo que técnicamente se designa como un avalúo comercial.

### **Avalúos para Bancos**

Más tarde el Gobierno de la Revolución reestructuro nuestro sistema bancario, fundando instituciones nacionales que cooperaron decisivamente al desenvolvimiento económico del México actual, gracias a las facilidades del crédito abiertas, de acuerdo con una muy moderna legislación sobre instituciones de crédito.

El Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, S.A., actualmente Banobras, se creó el 23 de febrero de 1933, para llenar una función que no había sido encomendada a ninguna otra institución descentralizada y que tampoco llenaban los Bancos de la Iniciativa Privada. Se trataba de abrir una fuente de crédito a los gobiernos de los estados y los municipios, para que pudieran llevar a cabo las obras públicas en sus respectivas regiones de influencia. El propio Gobierno Federal podía también recibir financiamiento para la realización de obras municipales, tanto para el Distrito Federal hoy Ciudad de México, cuanto, para los entonces denominados territorios federales, que se garantizaban mediante la emisión de bonos.

---

SANCHEZ Juárez Rafael Ing. (Oct/1986) “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana” Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, INDA ABIN.

El otorgamiento de estos créditos estaba sujeto en todos los casos a previos avalúos y estudios financieros sobre la posible recuperación del préstamo. Esta capacidad de recuperación era condición necesaria para el otorgamiento: Crédito no recuperable, no se otorgaba.

El Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, S.A., pudo desempeñar satisfactoriamente su primitiva comisión y lo hizo tan eficazmente, que pronto sintió la necesidad de superar la limitación que le imponía su ley orgánica, que le prohibía conceder créditos hipotecarios a la iniciativa privada, y para ello, el 11 de noviembre de 1933, fue necesario crear una institución filial del banco, organizándola dentro de las normas de crédito privadas: la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A., y así nació la primera institución que emitió cedulas hipotecarias para otorgamiento de crédito a la iniciativa privada.

Poco tiempo después la Dirección de Crédito de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, en Circular de 4 de mayo de 1935, obligaba a las Compañías de Seguros a justificar la inversión de sus reservas técnicas en bienes raíces y derechos reales, debiendo ser el Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, S.A., en su carácter de banco fiduciario nacional, el encargado de practicar los correspondientes avalúos.

En el año de 1935, el Banco aun no disponía de un departamento u oficina de avalúos, ni contaba con los servicios de técnicos especializados en la materia. Y estaba obligado a efectuar la valuación de todos los bienes de las compañías de seguros y las que solicitaban la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A., para someterlas a la consideración de la H. Comisión Nacional Bancaria. La primera de las valuaciones mencionadas no requería de supervisión y, por lo tanto, representaba una responsabilidad mayor para el banco.

---

SANCHEZ Juárez Rafael Ing. (Oct/1986) “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana” Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, INDA ABIN.

En un principio, para efectuar los avalúos de la Asociación Hipotecaria Mexicana, el Banco utilizó a los ingenieros de su Departamento de Servicios Urbanos, pero para los que requerían las compañías de seguros no contaba, como queda dicho, ni con personal técnico especializado ni con un sistema de normas y procedimientos para la elaboración de avalúos de carácter comercial.

Esta misma dificultad fue confrontada por los bancos hipotecarios que se fundaron posteriormente a la Asociación Hipotecaria Mexicana, pero la resintieron en menor medida, porque sus primeras operaciones tenían como garantía casas habitación o pequeños edificios departamentales, cuando mucho de tres o cuatro pisos.

El Banco Nacional Hipotecario, por su parte, tuvo desde el primer día que resolver grandes problemas, como fue la valuación del edificio de la Nacional, primer \*rascacielos\* que se construyó en la Capital, con cimentación piloteada, situado en las esquinas de Av. Juárez y San Juan de Letra, hoy Eje Uno, General Lázaro Cárdenas.

Por lo anterior, el Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, S.A., se vio obligado al establecimiento de bases técnicas para la valuación y a la formación de un personal capacitado.

La escasez de valuadores que se resentía en México, en el repetido año de 1935, obligó a las instituciones hipotecarias, tanto nacionales como privadas, a programar una selección de profesionistas capaces de asumir la responsabilidad del problema confrontado.

Se trataba de crear sobre la marcha una nueva especialidad y los candidatos elegidos debían reunir los siguientes requisitos:

*Tener conocimientos de construcción y de presupuestos de obras para poder efectuar las supervisiones y ministraciones de fondos respectivos, en los casos en los cuales los prestamos era para terminar una construcción*

---

SANCHEZ Juárez Rafael Ing. (Oct/1986) “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana” Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, INDA ABIN.

*Conocimientos de topografía para levantar planos de los terrenos no importando la magnitud de sus dimensiones ni su forma, así como el de las construcciones, bien fuera solo de perímetros como en los catastrales, como de distribución, o sean los arquitectónicos, cuando fuese necesario.*

*Conocimientos elementales de contabilidad, para saber lo que es un tipo de interés, y ciertos conocimientos económico-financieros, aunque fuesen limitados.*

Las anteriores exigencias se encontraban más fácilmente colmadas en las profesiones clásicas de ingeniería civil y arquitectura, siendo la primera la que proporciono en un principio un mayor contingente para los especialistas que se trataba de crear.

Los avalúos en su principio fueron elaborados por el Banco siguiendo la técnica catastral y de la Dirección de Pensiones y de Retiro; esto es, eran exclusivamente de carácter físico o directo.

Posteriormente para que los avalúos que se produjesen fuesen realmente de carácter comercial, debería tomarse en cuenta la productividad del inmueble, casa habitación, edificio de departamentos o de oficinas. Esto es que deberían considerarse las rentas reales o efectivas, o en su caso las estimadas cuando no estuviese rentado, igualmente, deberían deducirse todos los gastos correspondientes a impuesto predial, consumo de agua, gastos administrativos y de conservación, así como los vacíos efectivos o virtuales, para así llegar a un producto líquido anual, que, capitalizado a una tasa de interés acorde con el tipo de inmueble por valorar, daría valor de capitalización del mismo.

De la comparación del valor físico y del de capitalización, se llegaba a la conclusión sobre el valor comercial, que se obtenía promediando estos valores.

Tanto el avalúo físico como el de capitalización, prácticamente sin modificaciones, son los que se continúan practicando hasta la fecha por todos los valuadores y por las instituciones bancarias.

---

SANCHEZ Juárez Rafael Ing. (Oct/1986) “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana” Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, INDA ABIN.

Posteriormente se crea el sistema metódico de la recolección de datos para un avalúo, plasmado en un formato o machote que título \*Instructivo –Guía\* que se usó hasta hace muy pocos años en el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A.

De acuerdo con la Ley General de Bienes Nacionales del 31 de octubre de 1941, y que se publicó el 31 de octubre de 1994 en el Diario Oficial de la Federación, en su artículo 41, confería a cuatro bancos nacionales la facultad de valorar los bienes de la nación que fuesen vendidos fuera de subasta. Estos eran el Banco de México, S.A.; la Nacional Financiera, S.A.; el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.A. y el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A.

Como de estas cuatro instituciones únicamente el Banco Nacional Hipotecario era el que efectuaba avalúos, de hecho, se convirtió esta institución en el perito valuador del gobierno federal, con las mismas facultades que se otorgaron posteriormente a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales. Esta etapa duro hasta el 13 de julio de 1950, que fue cuando se creó esta Comisión. Es decir, el banco opero legalmente durante seis años con este carácter, y aun duro tres o cuatro años más actuando como valuador del Gobierno Federal.

Por este motivo, el Banco tuvo que realizar una serie de avalúos de grandes extensiones de terrenos urbanos, correspondientes a los patios de las estaciones de los Ferrocarriles Nacionales de México, tanto en esta Capital como en las principales Ciudades de la Republica, porque se iban a cambiar de localización para construir estaciones en lugares más estratégicos, teniendo que vender los terrenos que estaban ocupados.

---

SANCHEZ Juárez Rafael Ing. (Oct/1986) “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana” Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, INDA ABIN.

El día 31 de marzo de 1949, se terminó el avalúo de los patios de las dos estaciones de Buenavista (del F.C. Mexicano y de los F.F.N.N. de México), del patio de la Estación de Carga de Nonoalco, de la Estación de San Lázaro del Ferrocarril Interoceánico y la Estación del Ferrocarril de Hidalgo.

Se puede decir, sin faltar a la verdad, que en esta fecha nació el AVALUÓ RESIDUAL, para grandes extensiones de terrenos urbanos o suburbanos, partiendo de un negocio de fraccionamiento.

Este método es el que se emplea hasta la fecha en la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, para la valuación de grandes terrenos que se destinan a fines residenciales, a parques industriales, desarrollos turísticos, desarrollos habitacionales, etc.

### **Comisión Nacional Bancaria**

Cabe mencionar que la revisión de los primeros avalúos formulados por las hipotecarias en el año de 1936, cuando aumento el número de bancos Hipotecarios, y por ende el número de avalúos para crédito, la Comisión fundo su departamento de valuación, al que llamo Departamento de Estudios Técnicos, siendo auxiliados en sus funciones dictaminadoras sobre los avalúos presentados y los créditos solicitados.

Con fecha 13 de julio de 1950, se dio a conocer a las instituciones hipotecarias el machote de avalúo aprobado por la Comisión, así como el instructivo para llenarlo. Este machote se sigue usando en la actualidad, habiendo variado únicamente el formato de la primera hoja o caratula, por exigencias posteriores de la propia Comisión, para los avalúos de crédito.

---

SANCHEZ Juárez Rafael Ing. (Oct/1986) “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana” Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, INDA ABIN.

### **Comisión Nacional de Seguros**

La Comisión Nacional de Seguros tenía, entre otras de sus funciones, la de vigilar a través de su Departamento Técnico las inversiones inmobiliarias de las reservas técnicas de las Compañías de Seguros, así como de los préstamos hipotecarios por concedidos a sus asegurados, mediante la revisión de los avalúos que en un principio solo hacía por ley el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A. Posteriormente se derogo esta disposición en tiempos del Presidente Ruiz Cortínez, autorizando a cualquier banco con departamento fiduciario para elaborar los avalúos para las compañías.

### **Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales**

En 1950 la Secretaria de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa, con una gran visión, y teniendo en cuenta que el país entraba en una etapa de progreso no conocida hasta entonces, debida a la posguerra, y considerando que se iban a incrementar las ventas fuera de subasta de los bienes de la nación que no eran necesarios para la Administración Pública, para servir como una fuente de financiamiento al gasto público, pensó en constituir una Comisión autónoma para la valuación de dichos bienes, ya prevista en la Ley General de Bienes Nacionales de 1944.

Para tal efecto se publicó en el Diario Oficial del 13 de julio de 1950, el **REGLAMENTO DE LA COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES**.

La Comisión, según el citado Decreto, funcionaria en forma autónoma, como cuerpo colegiado, y estaría integrada por representantes de tres sectores:

*EL GUBERNAMENTAL, representado por un ingeniero civil o arquitecto designado por la Secretaria de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa, que fungiría como presidente.*

---

SANCHEZ Juárez Rafael Ing. (Oct/1986) “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana” Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, INDA ABIN.

EL DE LAS INSTITUCIONES NACIONALES DE CRÉDITO, con un representante común del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., y de Nacional Financiera, S.A., que practicaban los avalúos para los efectos de la Ley del Impuesto sobre Herencias y Legados y para la Ley del Impuesto sobre Donaciones. Además, debía tomarse en cuenta la gran experiencia adquirida por el Banco citado en primer lugar, por haber desempeñado durante seis años, hasta la expedición del Decreto de referencia, la función valuatoria para la fijación de los valores para las ventas fuera de subasta, de los bienes inmuebles de la nación.

*El de los colegios de ARQUITECTOS Y DE INGENIEROS CIVILES, de cuyas filas han surgido el mayor número de valuadores que hay en México.*

En la redacción del Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales intervinieron el Jefe y el Subjefe del Departamento de Avalúos del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., que fueron designados como representante propietario y suplente, el representante propietario de los Colegios de Arquitectos y de Ingenieros Civiles, y por el Jefe del Jurídico de la Secretaria de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa, quien le dio la forma jurídica al Decreto, mientras los tres primeros dictaron las normas técnicas del funcionamiento de la Comisión.

La secretaria juzgo, atinadamente, que para que la Comisión funcionara con eficiencia, debía estar integrada por un mínimo de personas, que pudiesen reunirse sin dificultad, que pudiesen tomar sus decisiones por unanimidad, o bien por mayoría, sin voto de calidad para el presidente, por lo que era necesario que fuesen solo tres los representantes.

Por la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal publicada en el Diario Oficial el 29 de diciembre de 1976, la Subsecretaria de Bienes Inmuebles paso a la Secretaria de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, y a partir de 1983, a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología.

---

SANCHEZ Juárez Rafael Ing. (Oct/1986) “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana” Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, INDA ABIN.

El desarrollo de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, como todo organismo nuevo, tuvo un lento crecimiento en un principio, puesto que únicamente valuaba los bienes de la nación que se vendían fuera de subasta, habiendo entonces muy pocos organismos descentralizados, que por inercia seguían solicitando sus avalúos del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A.

En la Ley General de Bienes Nacionales del 20 de diciembre de 1968, muy tardíamente se le ampliaban sus funciones a la Comisión haciendo obligatoria su intervención, ahora ya en la adquisición de los bienes inmuebles cuando interviniesen el Gobierno Federal y los organismos descentralizados.

Esta nueva Ley le daba a la Comisión una mayor oportunidad de crecimiento, que no se supo hacer valer, y, por ende, aprovecharla al máximo, pues una buena parte de los organismos descentralizados continuaron solicitando avalúos del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., y aun a bancos privados.

A pesar de todo, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales si incremento el número de avalúos derivados de estas dos leyes, puesto que se iniciaron los avalúos agropecuarios, los avalúos industriales y justipreciaciones de rentas.

Principia una nueva etapa al pasar la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales a depender de la Secretaria de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, recién creada.

Es a partir de 1977, cuando el Gobierno Federal, a través de esta secretaria, le otorga todo su apoyo a la Comisión, haciendo cumplir las disposiciones legales que le hacen intervenir en todas las operaciones de venta fuera de subasta, en las adquisiciones o en las permutas de los bienes inmuebles en las que interviene el Gobierno Federal o los diversos organismos paraestatales, así como en la justipreciación de las rentas de los inmuebles arrendados por estos últimos.

---

SANCHEZ Juárez Rafael Ing. (Oct/1986) “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana” Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, INDA ABIN.

Así es como principia el crecimiento de esta Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, con una dinámica nunca antes vista, incrementándose en un mil por ciento sus actividades valuatorias, que obligaron a capacitar a un gran número de profesionistas en las diversas ramas de la ingeniería y de la arquitectura, a fin de formar técnicos especialistas en valuaciones agropecuarias, en valuaciones industriales de activos fijos, y en mejorar las valuaciones de bienes urbanos.

Esta enorme labor de valuación distribuida en todos los ámbitos de la Republica, requirió de controles administrativos desconocidos hasta entonces, necesitándose emplear sistemas de computación para el control y distribución de los avalúos entre los peritos, vigilando los tiempos de entrega y tramitación de los mismos, controles de cobros de honorarios para la Comisión y de pago de honorarios a los peritos, etc.

El empleo de los sistemas de computación para la valuación comercial se implanto, por primera vez en México, por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales para valuaciones de carácter masivo, como son las que se efectúan para las regularizaciones de la tenencia de la tierra que hace el organismo denominado CORETT. También se utilizó en las valuaciones agropecuarias, principalmente para los tabuladores de cultivos y de árboles frutales; en afectaciones de diversos proyectos de planificación del Departamento del Distrito Federal; en las afectaciones de derechos de vía para gasoductos, oleoductos, acueductos, líneas de transmisión de energía eléctrica, etc. El 6 de mayo de 1981 fue publicado en el Diario Oficial un nuevo reglamento para la Comisión que creaba nueve delegaciones regionales.

### **Avalúos Catastrales**

A mediados de los años cincuenta, la tesorería del Distrito Federal autorizo a los contribuyentes del Impuesto Predial para que mediante dos avalúos bancarios que no difirieran en más de un 10%, sirvieran para fijar el valor catastral, el cual sería el promedio de ambos avalúos.

---

SANCHEZ Juárez Rafael Ing. (Oct/1986) “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana” Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, INDA ABIN.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para cuantificar el gravamen sobre utilidades en las operaciones de compra venta, en su Ley del Impuesto Sobre la Renta estableció la obligación para que mediante avalúo bancario se fijara el valor del inmueble al día 1 de enero de 1962 para el causante que quisiera tener determinado este valor para cualquier operación futura de enajenación. Esto trajo otro incremento de la demanda de los avalúos bancarios.

Después se fijó la obligación de los notarios de solicitar un avalúo para los efectos de compraventa, cuando el valor catastral que figuraba en la boleta, o su valor fiscal de rentas capitalizadas, sobrepasara los N\$ 200.00. Después bajo este limite a N\$ 50.00, luego a N% 10.00.

La tesorería del Distrito Federal empezó a recaudar su impuesto de Traslación de Dominio con estos avalúos iniciales que sobrepasaran los N\$ 200.00 de valor catastral. Con tan buenos resultados en el incremento de sus recaudaciones, que los hizo obligatorios para todos los casos. Es más, la vigencia del avalúo para la Secretaría de Hacienda era de un año, y la Tesorería la redujo a solo seis meses.

Al aceptar la Tesorería del Departamento del Distrito Federal los avalúos bancarios para fines de tributación del Impuesto de Traslación de Dominio, adopto un machote igual al de la Comisión Nacional Bancario para efectos de crédito, aun la adición algunos datos, como era el número referente a la cuenta predial del inmueble, y en las conclusiones, el valor referido al día 1 de enero de 1962 (posteriormente fue para el 1 de enero de 1972), a fin de que sirvieran también para los efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Este machote es el que sigue usando hasta la fecha. Los Bancos lo emplean también para sus valuaciones comerciales. En esta forma ha quedado uniformada la presentación del avalúo comercial en todas las instituciones de crédito.

---

SANCHEZ Juárez Rafael Ing. (Oct/1986) “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana” Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, INDA ABIN.

# CAPITULO II

## CAPITULO II

### **2.1.--Marco Jurídico de la Valuación Inmobiliaria**

La valuación, como toda práctica, se encuentra fundamentada y normada legalmente en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que, como su nombre lo dice, debe ser acatada a lo largo y ancho de todo el territorio nacional.

### **2.2.-La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

La Constitución es la ley fundamental de un estado. En ella, se establecen los derechos y obligaciones esenciales de los ciudadanos y gobernantes. Se trata de la norma jurídica suprema y ninguna otra ley, precepto o disposición puede contravenir lo que ella expresa.

También es nombrada Carta Magna y es la expresión de la soberanía del pueblo. Conforme a nuestra Ley Fundamental, la soberanía nacional reside esencial y originariamente en el pueblo, del cual dimana todo poder público y se instituye para beneficio de éste, quien además tiene el derecho inalienable de alterar o modificar en todo tiempo la forma de su gobierno.

A través del tiempo y, sobre todo, de los gobiernos, esta Carta ha sido modificada en múltiples ocasiones, principalmente con el objetivo de responder al entorno político, social y económico de los que habitamos este país.

Por tratarse de un documento de características generales, de ella se derivan leyes, reglamentos, normas, políticas, etc., que van desarrollándose en la especificidad de sus objetivos, pero sin contravenir lo expresado en esta Norma Jurídica Suprema.

La valuación de inmuebles también está fundamentada en La Constitución y, como principio, los profesionales del ramo deben conocer el artículo 27º: De propiedad de las tierras y las aguas.

Como parte de la Investigación preliminar realizada en la práctica de la valuación, el aspecto de la propiedad legal sobre el inmueble analizado es posible realizarlo mediante documentos oficiales como las escrituras

públicas o privadas donde un fedatario público (notario) realiza los trámites y averiguaciones pertinentes para emitir un documento que establece la propiedad legal de un inmueble. Debido a las características del documento que se produce bajo la práctica de la valuación, no es responsabilidad del valuador realizar las gestiones para establecer la veracidad de los documentos, que, al ser requeridos para la investigación, sean proporcionados por el solicitante; sin embargo, si es responsabilidad del profesional de la valuación realizar un análisis de éstos de manera que el documento quede debidamente asentado.

Por lo tanto, la Constitución, explica plenamente quienes, y como puede hacerse alguien de una propiedad dentro del territorio nacional, para contestar una de las primeras preguntas que se plantea el valuador sobre un inmueble:

*“I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.”*

Debido a la variedad de tipo de inmuebles para los que se puede requerir un análisis de tipo valuatorio, la Constitución también explica detalladamente sobre el aspecto legal de los propietarios de inmuebles con usos específicos de acuerdo a actividades que contienen:

*“I. El Estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones;” (Embajadas, Consulados, o edificios para fines diplomáticos, etc.)*

*”II. Las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 130 y su ley reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer o*

*administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria;*

*“III. Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados, o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él, con sujeción a lo que determine la ley reglamentaria;*

*“IV. Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos, pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.*

*“En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión...” La ley reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de socios de estas sociedades, a efecto de que las tierras propiedad de la sociedad no excedan en relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. En este caso, toda propiedad accionaria individual, correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de cómputo. Asimismo, la ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades...*

*” V. Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas, de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo;*

*”VI. Los Estados y el Distrito Federal, lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.”*

La primera Constitución estableció una forma de Gobierno republicana, representativa, democrática y federal, tras las mejoras o reformas que ha sufrido, se refrendó la división de poderes en Ejecutivo, Judicial y Legislativo; éste último pasó a conformarse como sistema bicameral, constituido por una cámara de Diputados y una de Senadores; también declara al Municipio Libre, esto permite que cada estado proclame sus propias Leyes y establezca sus reglamentos, mismos que serán observados por los municipios quienes a su vez establecen también sus propias leyes y reglamentos, siempre sin perder el principio mencionado

líneas arriba, donde ninguna norma, reglamento o ley puede contravenir lo dispuesto en la Constitución.

***Utilidad Pública.***

*” Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente”.*

De manera inicial, el documento emitido por un profesional de la valuación tiene un propósito, mismo que queda asentado como precepto para el desarrollo del mismo y que hace cumplir requerimientos de datos por contener. Con respecto a la importancia de la investigación de ciertos datos, mucho radica en la utilización de estos dentro de procesos previstos en la Constitución y que, dichos procesos, integran no solo para el conocimiento de valores o precios, sino para conocer, bajo el punto de vista de un profesional, las características intrínsecas, extrínsecas, cualitativas, cuantitativas, materiales, entre otras, de una propiedad sujeta a un proceso establecido de manera legal, el cual no necesariamente corresponde a una pugna o diferencia de opinión.

*”El ejercicio de las acciones que corresponden a la Nación, por virtud de las disposiciones del presente artículo, se hará efectivo por el procedimiento judicial; pero dentro de este procedimiento y por orden de los Tribunales correspondientes, que se dictará en el plazo máximo de un mes, las autoridades administrativas procederán desde luego a la ocupación, administración, remate o venta de las tierras o aguas de que se trate y todas sus accesiones, sin que en ningún caso pueda revocarse lo hecho por las mismas autoridades antes que se dicte sentencia ejecutoriada;”*

En materia de tierra propiedad comunal, ejidal o indígena, la Constitución es explícita sobre las características de los propietarios y las condiciones de la propiedad. Para la valuación inmobiliaria, dentro de un caso específico de análisis, existe una relación directa con respecto al valor de la tierra y los inmuebles sobre ella cuando estos forman parte o fueron de este tipo de propiedad, lo que hace indispensable el estudio de las condiciones, que de supuesto deben estar contenidas en un documento legal de propiedad a la vista, sin contar el contexto que puede también ser un factor de análisis específico.

*”VII. Se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas.*

*” La ley protegerá la integridad de las tierras de los grupos indígenas.*

*” La Asamblea General es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal, con la organización y funciones que la ley señale. El comisariado ejidal o de bienes comunales, electo democráticamente en los términos de la ley es el órgano de representación del núcleo y el responsable de ejecutar las resoluciones de la Asamblea.”*

Debido a que un documento valuatorio tiene como fin establecer el valor de algo, en específico para este análisis, un inmueble; los profesionistas del ramo concluyen sobre la vulnerabilidad de este concepto en medio de las circunstancias físicas, por supuesto, pero también de las circunstancias legales. Por eso la exigencia del pensamiento objetivo que puede adquirirse con mayor claridad teniendo conocimiento de los aspectos normativos que aplican sobre el inmueble en estudio.

Y al respecto, de manera lógica general, la Constitución nos aclara que:

*“VIII. Se declaran nulas:*

*” a) Todas las enajenaciones de tierra, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes políticos, Gobernadores de los Estados o cualquiera otra autoridad local, en contravención a lo dispuesto en la ley de 25 de junio de 1856 y demás leyes y disposiciones relativas;*

*“b) Todas las concesiones, composiciones o ventas de tierras, aguas y montes hechas por las Secretarías de Fomento, Hacienda o cualquier otra autoridad Federal, desde el día primero de diciembre de 1876 hasta la fecha con las cuales se hayan invadido y ocupado ilegalmente los ejidos, terrenos de común repartimiento o cualquiera otra clase, pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades y núcleos de población.*

*“c) Todas las diligencias de apeo o deslinde, transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el período de tiempo a que se refiere la fracción anterior, por compañías, Jueces u otras autoridades de los Estados o de la Federación, con las cuales se hayan invadido u ocupado ilegalmente tierras, aguas y montes de los ejidos, terrenos de común repartimiento, o de cualquier otra clase, pertenecientes a núcleos de población.*

*“Quedan exceptuadas de la nulidad anterior, únicamente las tierras que hubieren sido tituladas en los repartimientos hechos con apego a la ley de 25 de junio de 1856 y poseídas en nombre propio a título.*

La Constitución misma expone la importancia del estudio de las leyes locales, dejándolas dentro de si bien establecidas.

*” Las leyes locales organizarán el patrimonio de familia, determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeta a embargo ni a gravamen ninguno;”*  
(Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos)

### **2.3.-La jerarquía en el Orden Jurídico**

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

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

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos garantiza y protege en sus primeros 28 artículos los derechos fundamentales, contenidos en el título primero, capítulo uno de la Constitución Federal. El artículo primero de la Constitución declara: "En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías (derechos fundamentales) que otorga esta Constitución, las cuales no podrán suspenderse, ni restringirse sino en los casos y con las condiciones que ella misma establece.

Este artículo garantiza la igualdad de los individuos para ser protegidos por la ley, mediante los derechos fundamentales consagrados en la

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

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

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

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

El Reglamento, este es una disposición de carácter legislativo, expedida por el ejecutivo, debe aplicarse a todas las personas cuya situación quede bajo su campo de acción. La ley sólo da bases para presentar y hacer posible su aplicación, los reglamentos tienen como fin facilitar el mejor cumplimiento de la ley Las normas jurídicas individualizadas son aquellas que se refieren a situaciones jurídicas concretas o particulares, o sea son actos que comprenden la voluntad y el interés de un número limitado de personas. Para algunos autores no se trata de normas jurídicas en realidad, sino de actos jurídicos regidos por normas jurídicas.

Se consideran normas jurídicas individualizadas:

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

2) *Los testamentos.* - Como los indica el Diccionario enciclopédico "es la declaración de su última voluntad hace una persona, Disponiendo de bienes y de asunto que le atañen, por el cual el otorgante dispone de sus bienes, obligaciones y derechos transmisibles para después de su muerte.

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

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

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

En los Estados y en la Ciudad de México el orden jerárquico es secuencialmente el siguiente:

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

Dentro del cuerpo normativo mexicano se encuentra el conjunto de normas jurídicas de derecho privado ordenadas y sistematizadas que dan certeza jurídica al desarrollo de la práctica de valuación son las siguientes:

**Código Civil;** dentro de este cuerpo normativo existen disposiciones que tienen que ver con los bienes y los actos para la apropiación y comercio de ellos.

**Código de Comercio;** el texto legal que regula las materias concernientes al comercio y los comerciantes, en este sentido el Código de Comercio para los profesionales de la valuación concierne en

principio dos aspectos; el primero lo que tiene que ver con el intercambio comercial para lo que la actividad es requerida y hasta establecida según la ley donde el documento u opinión establecida por un profesional fija los términos económicos que tienen que ver con los tratos para los que se da el servicio; y en segundo lugar por la relación que se establece entre la persona solicitante y el servidor profesional que realice el documento valuatorio.

**Sociedad Hipotecaria Nacional;** (SHF) surge con las políticas de crédito para la vivienda que se han desarrollado en los últimos años. Está prevista en la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental en su Artículo 7°, Fracción XVI, del 8 de marzo del 2006.

***De uso Profesional.***

*Reglas de carácter general que establecen la metodología para la Valuación.*  
Ley de Profesiones (Legislación en Materia de educación y Profesiones).

***De uso Profesional.***

*Se considera interesante incluir dentro de este compilado y análisis esta ley ya que se encuentran claramente expuestas las formas en la que un individuo dentro del territorio nacional puede dedicarse a alguna labor con las legalidades que se requieren para ello, así como también, los deberes y derechos que legalmente garantizan las leyes mexicanas*

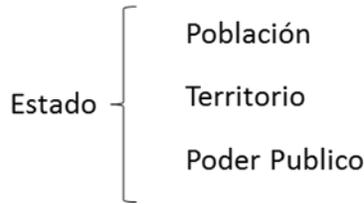
## **2.4.- Sistema Mexicano de la Propiedad Inmobiliaria**

El derecho de la propiedad se basa en la Constitución.

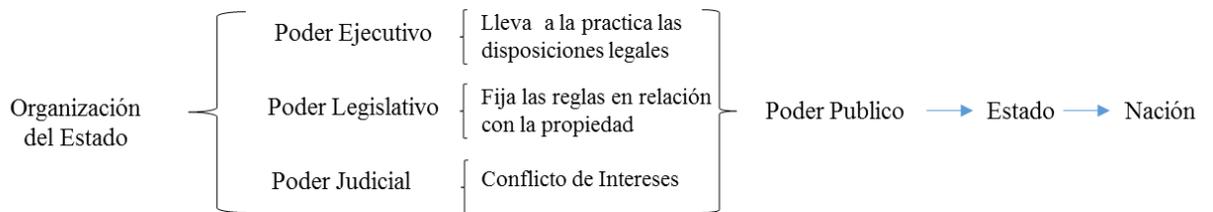
La propiedad es un derecho humano - Constitución Dogmática.

A partir de la Revolución Mexicana se introduce en la Constitución el siguiente párrafo.

Artículo 27 Constitucional, la propiedad de la tierra y aguas nacionales comprendida dentro de los límites del territorio nacional corresponde originalmente al estado, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyéndose en la propiedad privada.



La palabra Nación es un término sociológico no tiene personalidad jurídica, es decir todo el proceso de transmisión de derechos se realiza a través del estado que tiene personalidad jurídica.

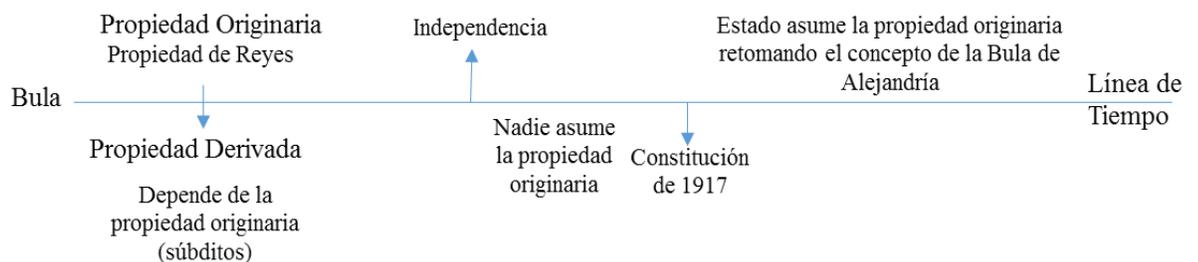


El *Autor Andrés Molina Enríquez; 1915.* introduce el término originariamente a la constitución que se introduce para poder sustentar la Reforma Agraria en la Constitución.

El origen de la propiedad es occidental.

Según el papa Alejandro Sexto el titulo originario denominado la “Bula” le otorga a España el título de la propiedad.

La “Bula” es el título originario de la propiedad en nuestro país y partir de esa división se origina



Lo que genero el derecho fue la conquista se creando todo un sistema jurídico.

El estado tiene la facultad de regular dos aspectos fundamentales de la propiedad:

1.-La apropiación del territorio

2.-Siendo propietario la forma en que se puede disponer de esa propiedad es decir que derechos puede ejercer.

Artículo 27 la manera en que se redactó es porque se realizó la reforma agraria y se tenía que justificar y utilizar conceptos en la constitución que este enfocado al derecho del estado sobre la propiedad sin que se rompa el orden jurídico respecto a la propiedad agraria.

El núcleo social es la familia

La célula principal familia está enfocada como derecho a la propiedad originaria, posterior a la unión de familias se le denominó tribus, donde el más fuerte asume la autoridad, posteriormente el clan unión de tribus, donde el consejo de ancianos asume el mando, los consejos se identifican con el fenómeno religioso y se nombran sacerdotes, donde los gobernantes son sacerdotes y son asignados por el mandato divino, surge la Ciudad bajo el concepto de la solidaridad, nacen las ciudades estado como Atenas o Roma, donde las personas más sabias comenzaron a integrarse al senado donde se determinó la forma de gobierno y gobernante.

La última etapa de la evolución es la nación es el modelo de carácter gregario de la célula social la familia a la nación en territorio común, lenguaje común, cultura común es decir que nos lleva a un destino común y solidario.

El estado tiene la obligación de garantizar a través del poder público que se haga respetar la propiedad como garantía constituyéndose como un derecho humano de todos los particulares.

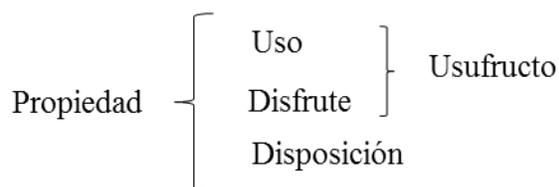
El estado deberá tener control sobre su territorio

En el párrafo tres del Artículo 27, el poder legislativo le va a imponer a la propiedad privada la modalidad.

Modalidad y/o modo es una alteración de una cosa sin cambiar su esencia se puede alterar una cosa sin que esta alteración modifique lo

que es, es decir la manera en que se nos presenta el mundo, es decir lo que podemos percibir a través de los sentidos.

La propiedad no solo es un derecho ya que son tres derechos en uno y es su esencia.



-Uso. -la forma en que puedo utilizar la propiedad

-Disfrute. -apropiación que puedo hacer de la propiedad.

-Disposición. -es el derecho que tiene el propietario de transmisión de propiedad.

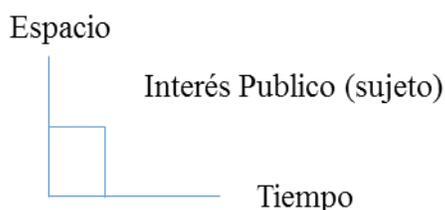
Propiedad. -El uso, disfrute el estado puede regularlos de tal manera que pueden disminuir o aumentar dependiendo del interés público.

La propiedad nunca se altera el concepto que sufre modificación es la modalidad al uso y disposición.

Interés Público está en manos de la sociedad (Pueblo), nos lo va a distar nuestros representantes (diputados senadores) a través de leyes, todas las personas que integran una nación tienen intereses.

Es aquel que se traduce en disposiciones legales específicas y el interés público está representado por los representantes a través de las leyes.

Excepcionalmente podrá recaer en el poder ejecutivo, un ejemplo de ello en materia urbana mediante programas de desarrollo urbano es decir provisiones de uso y distintos usos de suelo.



El interés público se tiene que ubicar en un tiempo y en un espacio determinado.

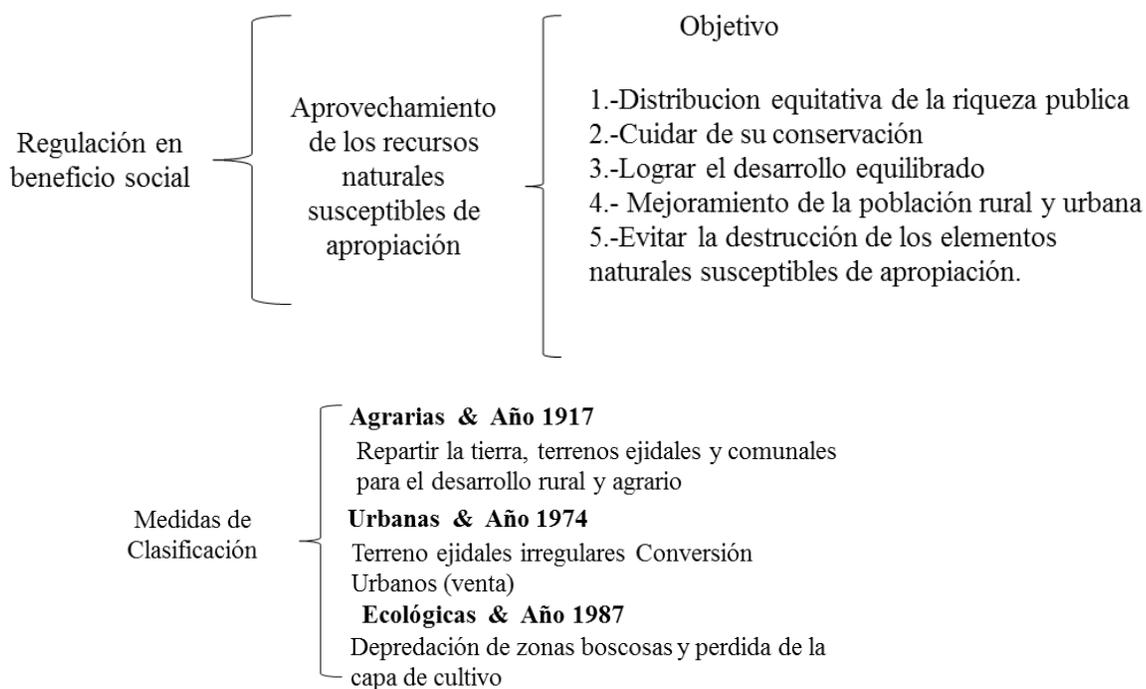
Las modalidades que dicta el interés público en una propiedad son el Uso, disfrute y disposición.

Toda la propiedad estará sujeta a las regulaciones que permitan un beneficio social, la regulación es una modalidad.

La regulación en beneficio social es una modalidad de tal importancia e interés público que está plasmada en la constitución se le denomina supermodalidad es decir la propiedad se beneficia con su actividad y contribuye al bienestar de todos (beneficio social).

La propiedad es una invención del ser humano.

Las tierras eran fisiócratas, por lo que era fundamental la labor del hombre sentando las bases de toda la expansión de la civilización y como tal se desarrolló la propiedad como un derecho fundamental del ser humano.



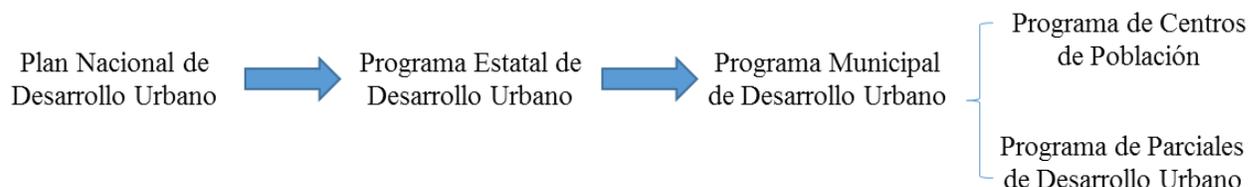
Los reyes le otorgaban tierra a la comunidad indígena nunca perdían el título de propietarios, ya que la propiedad comunal nace como copia de España no se pueden vender, sirven para el sustento, el objetivo circulando los predio y terrenos para cobrar impuestos no solo de bienes sino también de cosechas.

A partir del año 1917 en México se regresa la personalidad jurídica a las tierras agrarias así es como todos los grandes latifundios serán dividíos y vendidos y comienzan a prescribir.

Los pueblos que no tenían tierra se les dotara de tierra de los pueblos que todavía no se encuentre divididos, el gran problema de la tierra en la reforma agraria fue el reparto y los créditos, convirtiéndose el mismo crédito en salario.

En la actualidad no existe el reparto Agrario sin embargo con la reforma del año 1992, se realizó un cambio fundamental en la propiedad, ya que se crean formas de poner en el mercado terrenos ejidales y comunales.

### **Plan Nacional de Desarrollo Urbano.**



**-Reserva.** - es la determinación de los predios donde se planeó un futuro crecimiento, pudiendo ser para fines ambientales y áreas no urbanizables.

**-Destino.** - es el fin público a los que se va a destinar determinado predio ejemplo hospital, escuela, parques, etc.

**-Uso.** - es la posibilidad que tiene un particular de hacer uso del predio.

**-Provisión.** - es tener predios para crear una ciudad nueva se provisiona es decir su fundación de la misma.

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente preserva los ecosistemas ecológicos incluyendo la materia inerte y se

introduce en la Constitución sirviendo de base para el aprovechamiento del uso de suelo por lo tanto es una ley de que nos hace corresponsable por lo tanto es una ley de corresponsabilidad civil.

**-Ecología.** - proviene de la raíz griega que significa el traslado de nuestra casa, es decir el cuidado de nuestra casa (planeta)

**-Equilibrio.** - interacción entre los sistema y subsistemas para que permanezcan las condiciones y con ello continuar la vida como en su origen.

**-Ambiente.** - es el resultado de la interacción del sistema.

**-Instrumentos de mercado.** - Licencias, permisos, concesiones y autorizaciones.

**-Equilibrio Ecológico.** - mediante la aplicación de instrumentos fiscales, instrumentos financieros, Programas de ordenamiento territorial e instrumentos de mercados buscan ordenar el territorio.

**-Regulación.** - en beneficio social que se traducen en modalidades a la propiedad y su importancia está plasmada en la constitución.

Las modalidades de la propiedad son importantes ya que impactan a la propiedad privada de forma y modo.

Características de propiedad en México

- Características de la propiedad
- 1.-Toda la propiedad inmobiliaria esta sujeta a las modalidades que dictan el interés publico
  - 2.-La regulación tiene que estar en beneficio social
  - 3.-Toda propiedad esta sujeta a expropiación por causa de utilidad publica
  - 4.-Toda propiedad esta sujeta a la extinción de dominio.

***“El inmueble vale por el ejercicio de los derechos que puede ejercer el propietario”***

La expropiación como un derecho del estado de apropiarse de un bien particular para una utilidad pública, que en esencia es un derecho de la propiedad particular.

La declaración de los derechos del hombre y el ciudadano tiene que existir la causa de utilidad pública, es decir, por qué el predio es el mejor para expropiar para que exista dicha expropiación tiene que haber forzosamente un pago de indemnización de acuerdo al artículo 27 fracción VI, el valor de la tierra para expropiar se basara en el valor catastral no puede ser más bajo que este y el valor que se tomara es el comercial.

La indemnización de pago puede ser antes, en el momento o después, el plazo es de un año pudiendo exigir la actualización del dinero. (Interés).

**-Extinción de dominio.** - es un procedimiento independiente al procedimiento paralelo que se lleva del delito cometido, que dan lugar a la extinción de dominio, hay ciertos casos en la que la condición del inmueble es materia en el cual se cometió un delito, cuando es producto del delito son sujetos a la extinción de dominio.

Delitos como (secuestro, narcotráfico, delincuencia organizada, robo de autopartes o vehículos).

***Quien puede tener propiedad de tierra en México***

Los únicos que pueden ser propietarios son los mexicanos por nacimiento y los mexicanos naturalizados.

Un extranjero no puede ser propietario si no mediante una carta de renuncia a su gobierno en relación a los bienes que adquiere, es decir que se somete a las leyes mexicanas y en caso de que no respete el acuerdo pierde los bienes no puede ser propietario en 100 km dentro de las fronteras y 50 km en las costas.

La forma de adquirir propiedad los extranjeros se realizan mediante la participación de sociedades con un porcentaje de mexicanos de 51% y 49% extranjeros.

También a través de Fideicomiso los extranjeros se vuelven usufructuario.

**-Fideicomiso.** - es un instrumento mediante contrato, que en realidad es un negocio jurídico entiéndase como hecho jurídico, aquel que se produce y tiene consecuencia jurídica ejemplo contrato.

## 2.5.- Ley General de Bienes Nacionales

### Clasificación-de los Bienes del Estado.

De conformidad con los párrafos transcritos y los cuarto, quinto y sexto del artículo 27 constitucional, la propiedad en México corresponde a:

- I. Al Estado mexicano representado por la Federación;*
- II. A los Estados miembros de la Federación;*
- III. A los Municipios;*
- IV. A los particulares en propiedad privada.*

En esta clasificación no se incluye la tenencia de la tierra ejidal y comunal.

El patrimonio del Estado es el conjunto de bienes, derechos, productos, etc., que son de su propiedad o se apropia de los mismos, y que en consecuencia puede disponer de ellos, y que le son necesarios para que pueda cumplir con los fines que a través de la historia el hombre le ha asignado.

El artículo 27 constitucional no hace una clasificación directa de los bienes propiedad del Estado; sin embargo, estos bienes quedan precisados a través de distintos párrafos del citado artículo en la muy comentada clasificación de bienes del dominio público en bienes de uso común, bienes del dominio directo de la Nación, bienes destinados a un servicio público, etcétera.

El artículo 1º de la Ley General de Bienes Nacionales, establece que:  
"El patrimonio nacional se compone de:

- "I. Bienes del dominio público de la Federación, y*
- "II. Bienes del dominio privado de la Federación".*

A esta clasificación genérica me atengo, pues dentro de los bienes del dominio público de la Federación caben las clasificaciones específicas en el artículo 2° de la citada Ley General de Bienes Nacionales, establece que:

"Son bienes de dominio público:

- "I. Los de uso común;*
- "II. Los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo, y 42, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;*
- "III. Los enumerados en la fracción II del artículo 27 Constitucional, con excepción de los comprendidos en la fracción II, del artículo 3° de esta ley;*
- "IV. El lecho y el subsuelo del mar territorial y de las aguas marinas interiores;*
- "V. Los inmuebles destinados por la Federación a un servicio público, los propios que de hecho utilice para dicho fin y los equiparados a éstos, conforme a la ley;*
- "VI. Los monumentos históricos o artísticos, muebles e inmuebles, de propiedad federal;*
- "VII. Los monumentos arqueológicos, muebles e inmuebles;*
- "VIII. Los terrenos baldíos y los demás bienes inmuebles declarados por la ley inalienables e imprescriptibles;*
- "IX. Los terrenos ganados natural o artificialmente al mar, ríos, corrientes, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional;*
- "X. Las servidumbres, cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores;*
- XI. Los muebles de propiedad federal que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles, como los documentos y expedientes de las oficinas; los manuscritos, incunables, ediciones, libros, documentos, publicaciones periódicas, mapas, planos, folletos y grabados importantes o raros, así como las colecciones de esos bienes; las piezas etnológicas y paleontológicas; los especímenes tipo de la flora y de la fauna; las colecciones científicas o técnicas, de armas, numismáticas y filatélicas; los archivos, las fono grabaciones, películas, archivos fotográficos, cintas magnetofónicas y cualquier otro objeto que contenga imágenes y sonidos, y las piezas artísticas o históricas de los museos;*
- XII. Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles de la federación o del patrimonio de los organismos descentralizados, cuya conservación sea de interés nacional, y*

*XIII. Las meteoritas o aerolitos y todos los objetos minerales, metálicos, pétreos, o de naturaleza mixta, procedentes de los espacios exteriores caídos y recuperados en el territorio Mexicano, en los términos del reglamento respectivo."*

### **Bienes del dominio público**

"Patrimonio del Estado. Concepto cuando se trata del dominio público se parte de la distinción entre el dominio público y el dominio privado o patrimonial del Estado; pero ésta es una distinción de carácter jurídico solamente, que, en modo alguno, es suficiente para determinar una diferencia de orden financiero entre uno y otro dominio.

Para esto es necesario considerar la noción del dominio patrimonial del Estado (provincia o comuna) desde otro punto de vista.

Se llaman bienes del dominio público a aquellos de los cuales se puede aprovechar en su uso y disfrute los miembros de la comunidad, responden a la satisfacción de una utilidad pública, y de los particulares no pueden apropiarse. Respecto al dominio el *Autor Maurice Hauriou* dice: "El dominio público está constituido por el conjunto de propiedades administrativas afectadas actualmente a la utilidad pública, sea por el uso directo del público, sea por decisiones administrativas y que, a consecuencia de esta afectación, son inalienables, imprescriptibles y protegidas por las reglas de inspección."

En México, los bienes del dominio público de la Federación, tienen las siguientes características:

*1ª Son bienes que forman el patrimonio nacional, al lado de los bienes privados de la Federación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1º de la Ley General de Bienes Nacionales;*

*2ª Son usados por la comunidad y aprovechados eventualmente por ésta, por lo cual son de interés general y de utilidad pública;*

*3ª Están sujetos al régimen de Derecho Público;*

*4ª Como consecuencia, sólo pueden conocer y resolver los juicios de carácter civil, penal y administrativo, los Tribunales judiciales de la Federación, y los Tribunales que aun no siendo judiciales les encomiende la ley la tutela de dichos bienes, a los Tribunales federales;*

*5ª No crean derechos reales de los particulares, pues solamente pueden usar y disponer de ellos, en los términos y condiciones que señalan las leyes, pero nunca pueden adquirir la propiedad de los mismos;*

*6a Son bienes fuera del comercio, es decir, inalienables e imprescriptibles;*  
*7a Están protegidos en contra de la usurpación por la Ley penal federal;*  
*8a Sus límites son fijados unilateralmente por la administración pública federal.*

La administración pública federal a través de varias de sus dependencias interviene en todo lo relacionado con los bienes del dominio público de la Federación. Es la Ley de la Administración Pública Federal, la que establece la competencia de los órganos de la administración pública federal para conocer los casos que la misma plantea. Intervienen en la administración, cuidado, protección etc., de los bienes del dominio público, las siguientes dependencias federales:

- *Secretaría de Gobernación;*
- *Secretaría de Relaciones Exteriores;*
- *Secretaría de la Defensa Nacional;*
- *Secretaría de Marina;*
- *Secretaría de Hacienda y Crédito Público;*
- *Secretaría de Desarrollo Social;*
- *Secretaría de Energía, Minas e Industria Paraestatal;*
- *Procuraduría General de la República.*

En la materia las dependencias citadas tienen las atribuciones que les señalan los artículos 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 respectivamente de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

**a). - Bienes de uso común.**

Los bienes de uso común, son obviamente bienes de dominio público y a ellos se refiere la fracción I del artículo 2º de la Ley General de Bienes Nacionales. Como su nombre lo indica son bienes que pueden usarlos todos los miembros de la comunidad con la única limitación que señalan las leyes en los casos correspondientes. También pueden ser provechados por los particulares, pero para ello se requiere la autorización legal correspondiente.

**b). - Bienes del dominio directo de la nación**

Los bienes del dominio directo también son una especie de los bienes de dominio público de la Federación, es decir, desde el punto vista genérico son bienes del dominio público y desde el punto de vista específico, son bienes del dominio directo de la Federación, porque independientemente de ser de dominio público, la Federación tiene el dominio directo sobre los mismos, en virtud de su importancia para el

desarrollo nacional y preservación de la soberanía en México, estos bienes son a los que se refiere el artículo 27 constitucional en su párrafo cuarto del mismo, que ha sido motivo de reformas, el cual dice: "Corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; de todos los minerales o sustancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos, constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria; los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas, cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles, minerales, sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrogeno sólidos, líquidos o gaseosos, el espacio situado sobre el territorio nacional, en la extensión y términos que fije el derecho internacional"

Como puede verse la parte final del artículo 27 constitucional párrafo cuarto señala como bien de dominio directo de la federación: " el espacio situado sobre el territorio nacional" y la fracción IV del artículo 42 constitucional reformada señala que el territorio nacional comprende "La plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas, cayos y arrecifes", y la fracción VI establece: "El espacio situado sobre el territorio nacional, con la extensión y modalidades que establezca el propio derecho internacional."

Se consideran como bienes de dominio directo de la federación, es decir, como bienes del dominio público genéricamente hablando, y como bienes del dominio directo de la federación específicamente hablando, a los señalados en la fracción II del Artículo 2º de la Ley General de Bienes Nacionales, que dice que son bienes de dominio público de la federación, es decir, bienes de dominio público directo de la federación;

II. "Los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo, y 42, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

**c). - La zona económica exclusiva**

La zona económica exclusiva puede considerarse como bienes de dominio directo de la nación, y tal vez también como bienes de uso común. El artículo 27 constitucional fue adicionado, mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 6 de febrero de 1976, con un nuevo párrafo que dice: "La Nación ejerce en una zona económica exclusiva situada fuera del mar territorial y adyacente a este, los derechos de soberanía y las jurisdicciones que determine las leyes del congreso. La zona económica exclusiva se extenderá a doscientas millas náuticas, medidas a partir de la línea de base desde la cual se mide el mar territorial. En aquellos casos en que esa extensión produzca superposición con las zonas económicas, exclusivas de otros Estados, la delimitación de las respectivas zonas se hará en la medida en que resulte necesario, mediante acuerdo con estos Estados."

**d) Bienes destinados a un servicio público.**

Son bienes destinados a un servicio público todos aquellos inmuebles que están afectados al uso de oficinas públicas y sus dependencias, inmuebles utilizados por la Federación en la realización de sus actividades estatales, así como los utilizados por los organismos públicos federales descentralizados para el desempeño de sus funciones y que son parte de su patrimonio. Estos bienes genéricamente son de dominio público por su destino, pero no por su naturaleza.

Para que un bien inmueble sea destinado a un servicio público, es necesario que ingrese a éste a través de una ley o un decreto del ejecutivo y de la misma manera para desafectarlo del servicio público se requiere de un acto jurídico similar al que lo incorporó al servicio.

Como ya quedó expuesto los bienes del dominio público de la Federación están sujetos al régimen jurídico de Derecho Público, en especial a lo determinado por la Constitución, por la Ley General de Bienes Nacionales y por todas las leyes reglamentarias de la primera, y son consecuentemente inalienables, inembargables e imprescriptibles y solamente los destinados a un servicio público, cuando se desafectan de éste, pasan a la esfera o al campo de los bienes privados de la Federación, con las características que a éstos les corresponden.

## **Bienes del dominio privado de la federación**

a) Concepto y definición de los bienes de dominio privado del Estado. Por exclusión son bienes del dominio privado de la Federación aquellos que no son del dominio público de la misma. Es decir, los bienes del dominio privado de la Federación son todos aquellos que no son del dominio directo, de la Nación, que no son de uso común y que no están destinados a un servicio público, a una obra o propósito de interés colectivo y que la Federación puede transmitir por cualquier título traslativo el dominio de ellos a los particulares.

b) Características de los bienes del dominio privado de la Federación. La diferencia fundamental entre los bienes del dominio público de la Federación y los bienes privados de la misma, consiste en que mientras los primeros tienen única y exclusivamente como su marco jurídico al Derecho Público, los bienes privados, en cambio están sujetos en parte por el Derecho Público, en todo lo relativo a la competencia de los órganos que intervienen en la adquisición, uso o aprovechamiento de dichos bienes, en tanto que en los actos jurídicos respectivos, como la compraventa, arrendamiento, etc., están sujetos al Derecho Privado en todo lo relacionado con el vínculo que entre el Estado Federal y la persona que compre o vende o celebre cualquier otro contrato de los que pueden ser materia u objeto, dichos dominios.

Los bienes de dominio privado de la Federación son inembargables, pero son enajenables; se afirma que a título oneroso o a título gratuito, pero ésta se lleva a cabo cuando los bienes son adquiridos por los Estados de la Federación o por los Municipios para realizar una obra de interés para la comunidad, y en realidad representa una donación. La Ley General de Bienes Nacionales, en vigor se refiere a los bienes del dominio privado de los mismos en los siguientes términos:

ART. 3º "Son bienes de dominio privado:

*"I. Las tierras y aguas de propiedad nacional no comprendidas en el artículo 2º de esta ley que sean susceptibles de enajenación a los particulares;*

*"II. Los nacionalizados conforme a la fracción II del artículo 27 constitucional, que no se hubieren construido o destinado a la administración, propaganda, o enseñanza de un culto religioso;*

*"III. Los bienes ubicados dentro del Distrito Federal, declarados vacantes conforme a la legislación común;*

*"IV. Los que hayan formado parte del patrimonio de las entidades de la administración pública paraestatal, que se extingan, liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación;*

*"V. Los bienes muebles de propiedad federal al servicio de las dependencias de los Poderes de la Unión, no comprendidos en la fracción XI del artículo anterior;*

*"VI. Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera la Federación, y*

*"VII. Los bienes muebles e inmuebles que la Federación adquiera en el extranjero.*

*"VIII. Los bienes inmuebles que adquiera la Federación o que ingresen por vías de*

*Derecho Público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra.*

"También se considerarán bienes inmuebles del dominio privado de la Federación, aquellos que ya formen parte de su patrimonio y que por su naturaleza sean susceptibles para ser destinados a la solución de los problemas de la habitación popular, previa declaración expresa que en cada caso haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y ecología."

ART. 4º "Los bienes a que se refiere el artículo anterior pasaran a formar parte del dominio público cuando sean destinados al uso común, a un servicio público o alguna de las actividades que se equiparan a los servicios públicos, o de hecho se utilicen en esos fines."

Con la reforma que se hizo a la Ley de la Administración Pública Federal, en la que desapareció la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la facultad que le confería el último párrafo de la fracción VIII del artículo 37 pasó a la Secretaría de Desarrollo Social.

### **c) Bienes inmuebles**

Los bienes inmuebles privados de la Federación están constituidos por el suelo y las construcciones adheridos a él, por todo lo que está unido al suelo de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido.

Los bienes inmuebles privados de la Federación son objeto de apropiación en la vía y términos del Código Civil para el Distrito Federal, por lo que se refiere a la relación derivada del acto por medio

del cual se adquiere o transmite un inmueble, pero siempre debe llevarse a cabo por parte de la autoridad a través del órgano competente de la Administración Pública Federal, es decir, en este aspecto los actos jurídicos correspondientes están sujetos al Derecho Público. Los bienes inmuebles propiedad de la Federación, pueden ser adquiridos por los particulares, inclusive, a través de la usucapión, pero para que ello suceda el término de la prescripción positiva es el doble que para adquirir inmuebles propiedad de los particulares.

De conformidad con el artículo 764 del Código Civil para el Distrito Federal, los bienes son del dominio del poder público o de los particulares. Los primeros pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios.

# CAPITULO III

## CAPITULO III

### 2.-La Valuación Inmobiliaria en Tribunales

El proceso judicial, se encuentra definido por el *Autor Cipriano Gómez Lara, en su Libro Teoría General del Proceso; 2000.* de la siguiente forma: una suma procesal, la acción como actividad de las partes, más la jurisdicción, como actividad del Estado, más los actos de otros terceros (siendo los terceros los ajenos a la relación sustancial; abogados, peritos, testigos, etc.)

Por otra parte, dicho autor, señala la intervención de terceros en el proceso judicial y las pruebas que se pueden ofrecer en un Proceso Judicial. Una de las personas que intervienen en un procedimiento judicial, es el Perito y una de las Pruebas que se pueden rendir en dicho Procedimiento Judicial, es la Prueba Pericial; prueba dentro de la cual se ofrecerá y rendirá la Prueba Pericial en Materia de Valuación Inmobiliaria.

La relación del Avalúo Inmobiliario y el proceso judicial, estriba en que el Perito o Valuador, interviene en el proceso judicial como Tercero, para incorporar y brindarle al Juez elementos objetivos, técnicos y/o científicos, en la Prueba Pericial en Materia de Valuación Inmobiliaria.

Para determinar el Valor Comercial, Catastral, Base Rentas, etcétera, de un determinado inmueble. Y con el Valor del Inmueble que arroje el Avalúo Inmobiliario practicado por el Perito Valuador, el Juez se encontrará en aptitud de conocer objetivamente el Valor Real de un determinado Inmueble, para con ello emitir su Sentencia apegada a la realidad o verdad.

---

CIPRIANO Gómez Lara, (2005) “Derecho Procesal Civil” Oxford University Press.

## **2.1 Tribunal Superior De Justicia Del Estado De Morelos.**

Corresponde al Poder Judicial del Estado, en los términos de la Constitución Política local, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del fuero común, lo mismo que en los asuntos de orden federal, en los casos en que expresamente los ordenamientos legales de esta materia les confieran jurisdicción, así como el de regular su administración.

### **LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL**

*Artículo 2.- Corresponde a los Tribunales del Poder Judicial, en los términos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, la facultad de interpretar y aplicar las leyes en los asuntos del orden civil, familiar y penal del fuero común, lo mismo que del orden federal, en los casos en que expresamente los ordenamientos legales de esta materia les confieran jurisdicción. Garantiza la supremacía y control de la Constitución Política del Estado y conocer y resolver las controversias y acciones de inconstitucionalidad a nivel local.*

## **2.2 Integración Del Tribunal Superior De Justicia Del Estado De Morelos**

*ARTÍCULO 3.- La facultad a que se refiere el artículo anterior se ejerce por:*

- I.- El Tribunal Superior de Justicia;*
- II.- El Consejo de la Judicatura Estatal;*
- III.- Los Juzgados de Primera Instancia;*
- IV.- Los Juzgados Menores;*
- V.- Los Juzgados de Paz;*
- VI.- El Jurado Popular;*
- VII.- Los Árbitros;*

*VIII.- Los demás servidores públicos en los términos que establezcan esta Ley, los Códigos de Procedimientos y demás leyes relativas.*

*VINCULACION. - La fracción VIII remite al Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos y al Código de Procedimientos Penales para el Estado Libre y Soberano de Morelos.*

*ARTÍCULO 19.- El Tribunal Superior de Justicia tendrá su residencia en la Capital del Estado y estará integrado por los Magistrados Numerarios que se requieran para la integración de las Salas que lo conformen, quienes serán nombrados, durarán en su encargo y adquirirán inamovilidad en los términos previstos en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos.*  
*VINCULACION. - Remite al artículo 89 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos.*

### **2.3 Auxiliares en la Administración**

*ARTÍCULO \*62.- Son auxiliares de la administración de justicia:*

- I.- Los Ayuntamientos;*
- II.- El Director de Prevención y Readaptación Social y demás servidores públicos designados por esa dirección;*
- III.- Los miembros de las corporaciones policíacas Estatales y municipales, cualquiera que sea su denominación;*
- IV.- El Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;*
- V.- El Director y los Oficiales del Registro Civil;*
- VI.- Los Notarios y Corredores Públicos;*
- VII.- Derogada;*
- VIII.- Los Directores, alcaldes y demás funcionarios de los centros de reclusión preventiva y para sentenciados;*
- IX.- Derogada;*
- X.- El Servicio Médico Forense;*
- XI.- Los intérpretes y peritos en los ramos que les estén encomendados, nombrados por las autoridades o por las partes;*
- XII.- Los albaceas e interventores de sucesiones, tutores, curadores y depositarios, en las funciones que les encomiendan las leyes respectivas;*
- XIII.- Los funcionarios y empleados del poder judicial no específicamente encargados de la administración de justicia;*
- XIV.- Las instituciones a las que las leyes les confieran dicho carácter; y*
- XV.- Las demás personas, físicas o jurídicas, a quienes las leyes encomienden tal función.*

*NOTAS:*

*REFORMA VIGENTE. - Derogadas las fracciones VII y IX por Artículo Tercero del Decreto No. 890, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" No. 4629 de fecha 2008/07/23. Vigencia: 2008/07/24.*

En el estado de Morelos, la Ley Orgánica del Poder Judicial de la entidad, en el artículo 62 del Capítulo Séptimo, de los Auxiliares de la Administración de Justicia, en su fracción XI, señala que "son auxiliares de la administración de justicia: los intérpretes y peritos en los ramos

que les estén encomendados, nombrados por las autoridades o por las partes"; sin embargo, no existe reglamentación alguna que los regule, coordine y dinamice.

Dicha carencia de marco jurídico que regule la actuación pericial en las causas judiciales, durante mucho tiempo ha generado inseguridad tanto al profesionista práctico o técnico que se desempeña como Auxiliar en la Administración de Justicia, al no tener una base legal para el cobro de sus respectivos emolumentos, así como para el justiciable que no tiene la certeza en la emisión y calidad del peritaje solicitado, ni de la cantidad que habrá de cubrir.

Para ello, desde su selección para integrar el Padrón de Peritos del Poder Judicial del Estado de Morelos, se exigirá a los intérpretes y peritos estar capacitados y actualizados en la pericia que desarrollen a fin de poder ofrecer calidad y amplio profesionalismo en su servicio. Así mismo, con el objeto de ser imparciales, a través de un sistema digital se designarán a los intérpretes y peritos de manera aleatoria, sin que el órgano impartidor de justicia pueda asignar a alguien en específico y así evitar vicio alguno ó especulación con relación a su elección y actuar profesional.

Asimismo, de los principios consagrados en el artículo 17 de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos con relación a que la justicia debe de ser honesta, pronta, completa gratuita e imparcial surge la idea de los aranceles, con la finalidad de establecer un tabulador referente para el cobro de honorarios por los servicios prestados por parte de los intérpretes y peritos, estableciendo precios homologados que no se excedan, buscando un precio justo para todos de manera equitativa.

Bajo dicho razonamiento, el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos a través de la Comisión de Magistrados, nombrada por acuerdo dictado en sesión ordinaria del Pleno del Tribunal Superior de Justicia, de veintiséis de febrero de dos mil dieciocho, en cumplimiento, a la disposición transitoria quinta, del Decreto número dos mil quinientos noventa, publicado el dieciséis de febrero de dos mil dieciocho en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" 1 número 5579; quien asume las funciones que de manera colegiada venían realizando el extinto Consejo de la Judicatura, tiene la facultad de emitir el presente Acuerdo General

que tiene por objeto, regular la actividad que realicen los intérpretes y peritos reconocidos con tal carácter dentro del Padrón de Peritos del Poder Judicial del Estado de Morelos, establecer sus derechos y obligaciones, el proceso para su integración, su permanencia y sanciones; así como señalar en algunos casos su Arancel correspondiente.

Por tal motivo, la esencia de este Acuerdo General, radica en los principios de legalidad, honestidad e imparcialidad, a través de los cuales se busca fortalecer y garantizar el debido proceso, en el que los órganos impartidores de justicia como a la misma ciudadanía, al momento de elegir a algún intérprete y/o perito tengan la certeza de que cuenta con la experticia, la objetividad y el cobro justo.

En consecuencia, con fundamento en las disposiciones constitucionales y legales citadas, se expide el siguiente:

***“ACUERDO DE LA COMISIÓN NOMBRADA POR EL PLENO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MORELOS, QUE APRUEBA LOS LINEAMIENTOS DE LOS PERITOS AUXILIARES DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS.”***

*Artículo 15. Los interesados en formar parte del Padrón deberán reunir los requisitos siguientes:*

*I. Estar en pleno ejercicio de sus derechos civiles y políticos, así como en la ciencia, arte, técnica, oficio, profesión o disciplina para la cual solicita el registro;*

*II. Gozar de buena reputación, tener un modo honesto de vivir, y no haber sido condenado mediante sentencia ejecutoriada, por delito doloso que merezca pena privativa de libertad, ni estar sujeto a proceso penal;*

*III. Tener residencia efectiva en el Estado por más de 6 meses, anteriores a la fecha de la solicitud;*

*IV. Tener título profesional o técnico, legalmente expedido y registrado por la autoridad competente que lo faculte para ejercer la ciencia, arte, técnica, oficio, profesión o disciplina para la cual solicita el registro y, en su caso, cedula profesional expedida legalmente por la Dirección General de Profesiones. De no encontrarse legalmente reglamentados, deberá acreditar plenamente tener conocimientos relacionados con el arte, ciencia técnica respectiva;*

*V. Justificar que cuenta con la experiencia mínima de tres años en el área para la cual solicita el registro, excepto cuando la disciplina sea de reciente aplicación en el Estado, esté o no reglamentada, en cuyo caso, el mínimo deberá ser igual al tiempo que inició su aplicación;*

*VI. Presentar constancias de estudios, cursos o talleres, que demuestren una constante actualización ;*

*VII. Presentar carta compromiso a través de la cual, el solicitante se responsabiliza a Capacitarse por el lapso que determine la autoridad encargada de la administración, vigilancia y disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos, a través de la Escuela Judicial o por las instituciones públicas o privadas que éste designe asistir durante el año. El costo que derive de las capacitaciones, será cubierto por cada integrante del Padrón;*

*VIII. Presentar carta compromiso a través de la cual, el solicitante manifiesta estar conforme de ajustarse a los aranceles y cobro de honorarios que señala el presente instrumento;*

*IX. No estar activo en el servicio público;*

*X. En el caso de quien se haya desempeñado como servidor público, no haber sido sancionado administrativamente por los órganos de los Poderes Judicial, Legislativo y Ejecutivo federales o estatales, por la autoridad encargada de la administración, vigilancia y disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos de alguna falta grave ;y*

*XI. Estar inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes del Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.*

*Artículo 28. El registro de los peritos se hará conforme a la clasificación siguiente:*

*I. Peritos valuadores, que por su rama se clasifican en:*

*a. Inmuebles;*

*b. Muebles en general;*

*c. Servicios;*

*d. Bienes agropecuarios; y*

*e. Bienes industriales, maquinaria y equipo;*

*II. Peritos dictaminadores; y*

*III. Traductores o intérpretes.*

*Artículo 29. Para efectos del presente ordenamiento la función de la actividad pericial se integrará de la siguiente manera:*

*I. Peritos valuadores: Los profesionistas técnicos o prácticos que cuenten con los conocimientos necesarios para emitir dictámenes de valor en los ramos correspondientes; su función consiste en determinar y certificar el valor de los bienes a que se refiere la fracción I del artículo que antecede, según la modalidad solicitada y extender el documento denominado avalúo, que contenga el estudio que determine dicho valor;*

*II. Peritos dictaminadores: Los especialistas técnicos o prácticos que tienen título o conocimientos en la ciencia, arte o industria sobre la que verse el asunto acerca del cual emiten su dictamen, su función consiste en la emisión de informes que expliquen, definan o clarifiquen en forma metodológica el asunto o asuntos*

sobre los que se solicite su intervención, así como las bases y cifras cuando en su caso sean utilizadas; y

*III. Peritos traductores o intérpretes: Los profesionistas técnicos o prácticos que expresen en una lengua lo que está escrito o se ha expresado en otra, incluso en un lenguaje no verbal. Su función consiste en emitir la traducción de alguna de las lenguas de las etnias, lengua extranjera o en su caso realizar la tarea de intérpretes.*

*Artículo 30. La inscripción en el Padrón tendrá una vigencia de tres años, contados a partir de la publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad". Los peritos registrados en el Padrón, están obligados a atender las asignaciones que realicen los órganos del Poder Judicial en todo el Estado de Morelos.*

*Artículo 36. Las personas integrantes del Padrón tendrán los siguientes derechos:*

*I. Obtener la remuneración que corresponda por la prestación de sus servicios, así como que en los casos en que proceda, se garantice por el interesado el pago de sus honorarios, en términos de lo señalado por el presente Lineamiento;*

*II. Ser oídos, cuando por motivo de un procedimiento de investigación sea susceptible de ser sancionado;*

*III. Ser elegidos para auxiliar a los órganos;*

*IV. Solicitar al juzgador que apremie al interesado que incumpla con el pago de honorarios, mediante la ejecución forzosa y embargo de bienes; cuyo trámite se realizará vía incidental y por cuerda separada del expediente en que fue designado;*  
y

*V. Las demás inherentes a las funciones que desempeñen.*

*Artículo 37. Son obligaciones de los peritos:*

*I. Cumplir con las disposiciones inherentes a las funciones que desempeñen;*

*II. Excusarse de su función, cuando tenga alguno de los impedimentos previstos en el presente Lineamiento y disposiciones legales aplicables, e informar a la Coordinación de aquellas situaciones que impidan su nombramiento;*

*III. Justificar dentro del plazo de tres días a partir de la notificación de su nombramiento, su negativa a efectuar un dictamen encomendado ante el órgano que lo designó;*

*IV. Atender los requerimientos de la Coordinación y de los órganos que soliciten sus servicios, dentro del plazo de tres días o del que para tal efecto se fije, y en su caso, acreditar su impedimento;*

*V. Avisar a la Coordinación sobre sus cambios de domicilio, correo electrónico y teléfonos;*

*VI. Realizar personalmente el dictamen, avalúo o interpretación debiendo cerciorarse en forma directa de la identidad de las personas o bienes sobre las cuales versará la pericial encomendada;*

*VI I. Emitir avalúes, dictámenes, traducciones o interpretaciones, con objetividad, estricto apego al conocimiento de la profesión, materia, oficio, arte o técnica en los que se fundamenten y con entera independencia e imparcialidad de la parte a cuyo favor fueren a valuar, dictaminar, traducir o interpretar o de quien en último término cubra sus honorarios;*

*VI II. Emitir la tarea encomendada en el plazo que sea fijado por el órgano al momento de autorizar los honorarios, y en caso de considerar que dicho plazo es insuficiente para elaborar la pericial solicitada, y cuando la ley de la materia lo permita, se podrá conceder una prórroga, de acuerdo al prudente arbitrio del órgano, tomando en cuenta la dificultad del peritaje;*

*IX. Emitir el dictamen o traducción agotando los puntos propuestos;*

*X. Exhibir recibos de honorarios o facturas que cumplan con los requisitos fiscales vigentes, para el trámite de pago de sus servicios una vez que sean cubiertos;*

*XI. Actualizar permanentemente sus conocimientos, a fin de ofrecer un servicio profesional de calidad, así como de acudir, a las capacitaciones que cita el presente ordenamiento, como aquellas que en su caso sean a solicitud de la Coordinación previa aprobación de la Comisión;*

*XII. Acudir al órgano cuantas veces sea requerido, sin que por ello tenga derecho a cobrar importe adicional alguno por concepto de honorarios;*

*XIII. Informar a la Coordinación, la rendición del dictamen encomendado, a más tardar, dentro del plazo de tres días, contados a partir de su exhibición ante los órganos respectivos. Para tal efecto deberá entregar el ejemplar del folio de asignación de peritajes con el sello de haber rendido el dictamen ante la Oficialía de Partes o del órgano competente u otra dependencia pública que requirió sus servicios, a fin de que la Coordinación proceda a dar de baja de la estadística interna. Los peritos cuyo domicilio esté fuera del distrito judicial de Cuernavaca, podrán hacer llegar el folio al correo electrónico que proporcione para tal efecto la Coordinación; y*

*XIV. Dar cumplimiento a lo previsto en la fracción II del artículo 34 del presente Lineamiento, en lo que se refiere a la emisión de dictámenes gratuitos.*

*XV. Acudir al Juzgado cuantas veces sea requerido por el Juez.*

*Artículo 39. El pago de los honorarios de los peritos registrados en el Padrón, será garantía constitucional y una equitativa retribución del servicio y; será realizado por las personas que determinen las disposiciones procesales aplicables.*

*En los casos en que los honorarios de los peritos deban ser cubiertos por los interesados, el solicitante deberá anticipar la cantidad que a juicio del órgano garantice los honorarios del perito, realizando el depósito del mismo en la cuenta del Fondo Auxiliar del Tribunal Superior de Justicia, quien una vez cumplida la encomienda liberará el recurso, cubriendo el pago total del perito; sin embargo, el perito podrá solicitar al juzgador que apremie al obligado que incumpla con el*

*pago, mediante la ejecución forzosa y embargo de bienes, en términos del artículo 36 fracción IV de este lineamiento.*

*Asimismo, con la finalidad de dar claridad sobre el cobro de los honorarios, será responsabilidad del juez informar y señalar a las partes cuanto será de honorarios, de conformidad a la norma aplicable o a los tabuladores establecidos en el presente ordenamiento.*

## **2.5 La Prueba Pericial**

*Artículo 38. Salvo lo que establezcan las disposiciones legales aplicables, los dictámenes que emitan los peritos contendrán:*

*l. De Forma:*

- a. Nombre del perito de la cual emana el dictamen.*
- b. Número de folio.*
- c. Número de proceso.*
- d. Asunto.*
- e. Lugar y fecha.*
- f. Nombre de la autoridad a la que va dirigido.*
- g. Exordio.*
- h. Cuerpo del dictamen (contenido).*
- i. Nombre y firma del perito(s).*

*II. De contenido:*

- a. El planteamiento de los puntos sobre los cuales versará la pericial;*
- b. La descripción de la persona o cosa, objeto del examen, indicando de igual manera su estado en el momento de realizar el examen;*
- c. Copia de la identificación de las personas examinadas, o indicar su media filiación para el caso de no contarse con la misma y expresar algún otro medio que sirva para ello.*
- d. La enunciación de los principios en que se fundamente el dictamen que se emita, para el caso de que el área de conocimiento lo exija;*
- e. La relación de las operaciones practicadas, requisitos de importancia técnica, el método científico empleado, y los resultados;*
- f. Su conclusión, en vista del examen pericial, como resultado de haber aplicado los principios científicos; y*
- g. Toda aquella información que estimen necesaria para sustentarlos (anexos en su caso).*

*Artículo 54. Para efectos del presente procedimiento se reconocen como medios de prueba:*

- l. La confesión;*
- II. Los documentos públicos;*
- III. Los documentos privados;*
- IV. Los dictámenes periciales;*
- V. Los testigos;*
- VI. Las fotografías, escritos y notas taquigráficas, y, en general, todos aquellos elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia; y*

*VI I. Las presunciones.*

*Artículo 55. La autoridad encargada de la administración, vigilancia y disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos y la Coordinación según corresponda, gozan de la más amplia libertad para determinar la idoneidad de las pruebas ofrecidas, su análisis, determinar su valor, y fijar su resultado final.*

*Artículo 56. En el caso de que el denunciante o el perito manifiesten no contar con los elementos probatorios para acreditar su dicho al momento de presentar sus escritos iniciales en la Coordinación u órgano que conoció del asunto de donde derivó la denuncia correspondiente, serán anunciados con la debida oportunidad y presentados a más tardar en la fecha que se señale para el desahogo de la audiencia respectiva.*

*Artículo 57. La Coordinación elaborará el proyecto de resolución correspondiente, que deberá contener una relación sucinta de las cuestiones planteadas, la valoración de las pruebas desahogadas, las consideraciones jurídicas aplicables, resolviendo con toda precisión cada punto sujeto a su consideración.*

*Artículo 58. El proyecto de resolución deberá remitirse a la autoridad encargada de la administración, vigilancia y disciplina del Poder Judicial de Estado de Morelos, quien emitirá la determinación que estime conducente.*

# CAPITULO IV

## CAPITULO IV

### 4.1-Avaluo ante Tribunales del Estado de Morelos

Actualmente, los peritos en el ámbito jurisdiccional, son aquellos profesionales que cuentan con conocimientos especializados y reconocidos de acuerdo a sus estudios superiores, y que son los encargados de suministrar información o bien una opinión fundada a los órganos jurisdiccionales, con respecto a los puntos litigiosos que son sometidos a su dictamen. ¡Y de forma orientadora la Tesis jurisprudencia! VI.10.C.56 C sostenida por el Tribunal Colegiado en materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página 1112 del Tomo XVII, Febrero de 2003, publicada en el Seminario Judicial de la Federación, Novena Época; nos indica que, los peritos son personas distintas de las partes del juicio, especialmente calificadas por sus conocimientos técnicos, artísticos o científicos, mediante la cual suministran al Juez argumentos o razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos cuya percepción o entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente.

Esta labor de apoyo al Juzgador que por su naturaleza se cataloga como de interés general y de orden público, actualmente no cuenta con una reglamentación que determine en un pañuelo su ejercicio dentro del juicio.

En el estado de Morelos, la Ley Orgánica del Poder Judicial de la entidad, en el artículo 62 del Capítulo Séptimo, De Los Auxiliares De La Administración De Justicia, en su fracción XI, señala que "son auxiliares de la administración de justicia: los intérpretes y peritos en los ramos que les estén encomendados, nombrados por las autoridades o por las partes"; sin embargo, no existe reglamentación alguna que los regule, coordine y dinamice.

## 4.2.-Fases del Juicio

***Demanda.*** - Se origina porque una persona se siente lesionada en sus derechos. En ella el juez analiza si procede, y de ser así da vista al demandado. El demandado tiene un plazo de nueve días para contestar la demanda o hacer una reconvencción (contra demanda al actor). Si se realiza la reconvencción, el juez la analiza y da vista al actor para contestar.

***Periodo de pruebas.*** - Ambas partes presentan sus pruebas, y éstas pueden ser de carácter documental, testimonial, instrumental, pericial o confesional.

***Sentencia.*** - es una resolución judicial que decide definitivamente sobre un proceso y la forma ordinaria por la que se puede terminar el juicio ordinario y en general, toda causa civil.

### **Encargados del juicio**

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

### **Nombramiento de perito en un juicio.**

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

-Ir al archivo, en donde se podrá solicitar el expediente. Para ello habrá que llenar una papeleta con los datos del perito. Corresponden a la Secretaría A los expedientes con número non, y a la Secretaría B los expedientes con número par.

-El expediente puede ser analizado, copiado, escaneado, o simplemente se puede consultar en el área de lectura. Nunca deberá salir.

Se acepta el cargo notificando al archivo. Posteriormente habrá que ir a la Secretaría de Acuerdo, en donde será llevado el expediente, ya sea por parte del perito o por parte del archivo.

Se puede aceptar o no el cargo y para ello se cuenta con tres días a partir de realizó la notificación. En caso de no dar respuestas se procederá a realizar las sanciones correspondientes.

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

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

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

Parte actora (nombre)

v.s.

Parte demandante (nombre)

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

Expediente XXX/2014

Secretaría B

### **C. Juez Enésimo de lo Civil del Estado de Morelos.**

En Cuernavaca, Morelos, siendo las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día 27 de febrero del dos mil diecinueve, presente en el local de este H. juzgado el C. Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava; acepta el cargo de perito para el cual fue designado en auto de fecha del dos de febrero del dos mil diecinueve y protesta su fiel y legal desempeño en los términos de la ley. En este acto se identifica con la cédula profesional cuatro nueve dos siete uno nueve cero expedida a su favor por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

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

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

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

**4.3.-Distribución general de un juzgado.**



#### 4.4.-Conceptos básicos Jurídicos

Tipos de Jueces

-Juez de lo Civil. - Se encarga de todo tipo de contratos. También se encarga del Juicio de prescripción positiva.

-Juez de lo Penal. - Pueden emitir sentencias que priven de la libertad.

El valuador puede ejercer su función en este tipo de juzgados cuando se han efectuado fraudes u otros delitos en donde se haya visto involucrado algún tipo de inmueble.

-Juez de lo familiar. - Se resuelven todo tipo de juicios que tengan que ver con el estado civil, sucesiones, herencias, etc., y es aquí en donde intervendrá el valuador.

-Juez de lo concursal. - Resuelve conflictos de quiebras; y para ello también interviene el valuador.

Juez de inmatriculación judicial. - resuelven los conflictos que tengan que ver con bienes mostrencos (son aquellos bienes que carecen de dueño), con el reconocimiento del aspirante a dueño; y también con bienes nacionales.

Jueces de Paz. - Son jueces de cuantía menor y ven todo tipo de asuntos, civiles, penales, etc., siempre y cuando el monto en disputa sea menor de \$300 000.

-Jurado Popular. - En este tipo de juzgados existe un juez y un jurado.

Presidentes de debates. - Son aquellos que se encargan de moderar los arbitrajes.

Árbitros. - Se encargan de redimir las controversias, para ello se nombran tres árbitros de común acuerdo.

En caso de que hubiera prescripción se deberá realizar la notificación ante el ministerio público.

Laudo. - Es la sentencia que emiten en los arbitrajes.

Albacea. - Es la persona que queda como representante del difunto y se encarga de la adecuada distribución de los bienes de la herencia.

Depositario. - Se encarga de las cosas o los inmuebles que se embargan.

Tutores. - Son aquellas personas que se encargan de cuidar a los menores de edad.

Curadores. - Cuidan o vigilan a los tutores.

Corredor público. - Notario que da fe a los actos de comercio.

Oficialía de partes. - Es a donde llegan los documentos.

Secretaría de acuerdos. - Tiene fe pública adentro del juzgado (funciona como si fuera notario). Cada juez tiene dos secretarios de acuerdos.

Avalúos para Litigios Entidad responsable: Los Consejos de la Judicatura locales o federal.

Objetivos: Auxiliar a los jueces en cuanto al valor de los bienes en litigio para adjudicaciones, embargos, herencias, etc.

Solicitantes: Las partes litigantes en los juicios o los jueces.  
Normatividad: Códigos Civiles, de Procedimientos Civiles, de Comercio, Penales, etc.

Valor que se obtiene: Valor comercial.

Facultados para firmar: Peritos valuadores o corredores públicos designados por las partes o por el juez, sea en rebeldía de alguna de las partes o como terceros en discordia.

#### **4.5.-Formato del avalúo**

En cuanto al formato de avalúo actualmente tenemos la siguiente problemática.

- 1.-Cada entidad reguladora tiene su propia normatividad.
- 2.-En consecuencia, cada una de ellas tiene su propia metodología.
- 3.-Por lo mismo, se han desarrollado diferentes formatos de acuerdo con los requerimientos de cada entidad.
- 4.-Por lo tanto, los valores a los que se llega con las diferentes metodologías y requerimientos, por lo general no son los mismos para el mismo bien, aunque en la generalidad de los casos el propósito del avalúo sea la obtención de un “valor comercial”.

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

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

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

**AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS  
CASO PRÁCTICO**



Dependencia:	JUNTA LOCAL DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE
Deplo.:	PRESIDENCIA

Oficio número: JLCA/ 0682 /2014

Asunto: El que se indica.

Cuernavaca, Morelos; a 18 de marzo de 2014.

**ING. ARQ. IVAN RODRIGUEZ NAVA  
PERITO EN VALUACION DE BIENES INMUEBLES  
P R E S E N T E .**

Por medio del presente escrito y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 10 Fracciones XIII y XIV del Reglamento Interior de la Junta Local de Conciliación y Arbitraje, le comunico a Usted, que por acuerdo del Pleno de esta Junta a mi cargo de fecha treinta de agosto del año dos mil trece, se acordó tenerlo por admitido en la Lista Oficial de Peritos de esta Junta, haciéndole del conocimiento mediante el presente que deberá acudir a la Secretaría General de esta Junta a mi cargo, para su debido registro en el Libro de Gobierno.

Sin otro particular, reitero a Usted mi consideración y respeto.

**ATENTAMENTE  
EL PRESIDENTE DE LA JUNTA LOCAL DE CONCILIACIÓN  
Y ARBITRAJE DEL ESTADO DE MORELOS.**

**LIC. VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ CIANCI.**



**LA SECRETARÍA GENERAL DE LA JUNTA LOCAL DE CONCILIACIÓN  
Y ARBITRAJE DEL ESTADO DE MORELOS.**

**LIC. MARCELA GARCÍA DÍAZ**

Cop. Minutorio

MGD\*

# CAPITULO V

## CAPITULO V

### 5.1.- Caso Práctico.

	<b>RONI &amp; CONSTRUCTORES</b> Ingenieros Arquitectos	N° Avalúo: CH/COM/20/2018 Fecha: 30 de junio de 2018. <b>Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava</b> AVALUO COMERCIAL
		<b>EXP. NUM: 190/2018.</b> <b>ACTOR:</b> <b>DEMANDADA:</b> <b>POBLADO: CUAUTLA</b> <b>MUNICIPIO: CUAUTLA.</b> <b>ESTADO: MORELOS.</b>
<b>H. TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO DEL DISTRITO NÚMERO 49,                  CON SEDE EN CUAUTLA, MOR.</b> <b>P R E S E N T E.</b>		
El que suscribe Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava, profesión que acredito con la cédula profesional N°. 4927190, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, inscrito en el lugar 08° de la Lista Oficial de Peritos Reconocidos por el Poder Judicial del Estado de Morelos, perito designado Tercero en discordia por el H Tribunal Unitario Agrario, distrito 49, en materias de Valuación y Agronomía, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en calle 10 de abril esquina Reforma No. ext. 102 int. B-Altos, Colonia Cuautlixco en Cuautla, Morelos., con la personalidad acreditada en autos para dictaminar sobre la prueba pericial correspondiente al juicio al rubro arriba citado, con respeto comparezco y expongo el presente peritaje en los términos de ley.		
		
<b>LOCALIZACION DEL INMUEBLE</b>		
<b>Calle:</b>	Ant. Carr. México-Cuautla	<b>No.</b> L-22
<b>Col.</b>	Postal	<b>C. P.</b> 62757
<b>Municipio:</b>	Cuautla	<b>Estado:</b> Morelos.
<b>VALOR PARA VALOR COMERCIAL</b>		
<b>\$1,450,000.00</b>		
(Un millón, cuatrocientos cincuenta mil pesos, 00/100 M.N.)		



# AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS CASO PRÁCTICO



Nº Avalúo: CH/COM/20/2018

Fecha: 30 de junio de 2018.

**Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava**

**AVALUO COMERCIAL**

<b>Densidad de Población:</b>	Media
<b>Tipo de construcción dominante:</b>	Casa Habitación dos y tres niveles con uso habitacional.
<b>Contaminación ambiental:</b>	Contaminación del aire y ruido por vehículos automotores sobre vialidades principales con tráfico medio
<b>Servicios públicos y equipamiento urbano:</b>	Completos: agua potable con red de distribución y tomas domiciliarias, drenaje con red de recolección mixta y conexión al predio, electrificación suministrada a través de una red aérea con acometida del inmueble, alumbrado público
<b>Vías de acceso e importancia de las mismas:</b>	<b>Primaria:</b> Avenida Reforma al poniente con una intensidad de flujo vehicular medio y al Norte con Libramiento de Cuautla a Izúcar de Matamoros. <b>Secundaria:</b> Están formadas por todas la calles circundadas existentes tales como: Calle Ferrocarril al oriente y calle Jaime Nuno al sur, calles de flujo vehicular bajo y sirven como distribuidores internos de la Colonia Postal.
Al Norte:	Transversal con Libramiento de Cuautla
Al Sur:	Transversal calle Jaime Nuno
Al Oriente:	Limítrofe calle Antigua Carretera México Cuautla
Al Poniente:	Limítrofe Avenida Reforma

### III.- TERRENO.



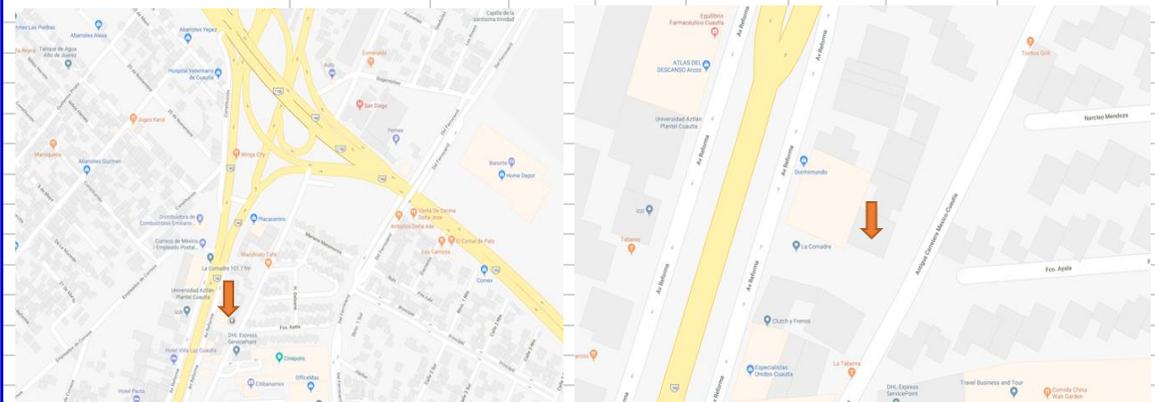
**TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:**

#### **CROQUIS**

MACRO LOCALIZACION

MICRO LOCALIZACION

**GEOREFERENCIA:** 1 18°50'54.07"N, 98°56'16.61"O.



**AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS  
CASO PRÁCTICO**

		N° Avalúo: CH/COM/20/2018 Fecha: 30 de junio de 2018. <b>Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava</b> <b>AVALUO COMERCIAL</b>
<b>Medidas y colindancias :</b>		
<b>Del inmueble que se valúa:</b>		
AL NORTE:	17.70 mts.	Con lote No. 23;
AL SUR:	16.70 mts.	Con lote No.21;
AL ORIENTE:	12.00 mts.	Con Antigua Carretera México- Cautla; y
AL PONIENTE:	11.55 mts.	Con lote 20
<b>Superficie total de terreno:</b>	205.00 m2	
<b>Superficie total construida:</b>	110.00m2	Con base en levantamiento realizado a la construcción existente.
<b>Indiviso:</b>	100%	
<b>Topografía y configuración:</b>	Se trata de un terreno con topografía semiplana y de configuración regular.	
<b>Características panorámicas:</b>	Se observan casas habitación de baja, regular y media calidad de hasta tres niveles y en algunos casos autoconstrucción.	
<b>Densidad permitida:</b>	Densidad media hasta dos niveles, de acuerdo al Programa de Ordenación de Zona Conurbada Intermunicipal en su Modalidad de Centro de Población Cautla, Ayala, Yecapixtla y Atlatlahucan.	
<b>Intensidad de construcción:</b>	2.25 veces la superficie del predio	
<b>Servidumbre y/o restricciones:</b>	Las propias del Programa de Ordenación de Zona Conurbada Intermunicipal en su Modalidad de Centro de Población Cautla, Ayala, Yecapixtla y Atlatlahucan., en cuanto a numero de niveles, altura de las construcciones, porcentaje de área libre y áreas de vivienda mínimas. No existen servidumbres de ningún tipo.	

**AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS  
CASO PRÁCTICO**

	RONI & CONSTRUCTORES <small>Ingeniería de Construcción</small>	N° Avalúo: CH/COM/20/2018 Fecha: 30 de junio de 2018. <b>Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava</b> AVALUO COMERCIAL
<b>IV. DESCRIPCION GENERAL</b>		
<b>Uso actual:</b>	Se trata de un lote de terreno medianero polígono regular y topografía semiplana, sobre el que se desplanta una casa habitación en 01 nivel, con uso comercial, con la siguiente distribución arquitectónica:	
<b>Planta baja:</b>	Con los siguientes espacios: acceso vehicular techado, sala, comedor, cocina, cuarto de servicio, dos recamaras, con baño completo común y jardín.	
<b>Azotea:</b>	Se observo losa de concreto maciza.	
<b>Porciones de Construcción Apreciado:</b>	Una, Casa Habitación.	
<b>Calidad y Clasificación de Inmueble:</b>	Tipo 1 Casa Habitación de calidad buena	
<b>Superficie Construida:</b>	110.00m2	Con base en levantamiento realizado a la construcción existente
<b>Numero de Niveles:</b>	01 Nivel	
<b>Vida Útil Total:</b>	80 años	
<b>Edad Aproximada:</b>	20 años	
<b>Vida Útil Remante del Inmueble:</b>	60 años	
<b>Estado de Conservación:</b>	Bueno, según inspección de campo	
<b>Calidad del Proyecto:</b>	Funcional, Según inspección de campo	
<b>Numero de Unidades Rentables:</b>	Una, Casa Habitación.	
<b>V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION.</b>		
<b>a) Obra negra o gruesa:</b>		
<b>Cimientos:</b>	Se supone de mampostería de piedra braza y cadenas de desplante de concreto armado.	
<b>Estructura:</b>	Se supone a base de muros de carga con refuerzos de castillos y cadenas de confinamiento de concreto armado.	
<b>Muros:</b>	A base de tabique rojo recocido y block macizo en dimensiones comerciales	

## AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS CASO PRÁCTICO



Nº Avalúo: CH/COM/20/2018

Fecha: 30 de junio de 2018.

**Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava**

**AVALUO COMERCIAL**

Entrepisos:	N/A
Techos:	A base de Losa de concreto armado
Azoteas:	A base de Losa de concreto armado
Bardas:	A base de tabique rojo recocido y block macizo en dimensiones comerciales
<b>b) Revestimientos y acabados interiores:</b>	
Aplanados:	En general a base de yeso liso colocado a regla y nivel con acabado liso con terminado en pintura vinílica de buena calidad.
Plafones:	En general a base de yeso liso colocado a regla y nivel con acabado liso con terminado en pintura vinílica de buena calidad.
Lambrines:	En general para muros de cocina a base de azulejo cerámico de buena calidad.
Pisos:	En general terrazo de mármol de 0.30x0.30cms vaciado de granito de buena calidad.
Zoclos:	En general hecho de terrazo de mármol similar al que tiene el piso, buena calidad.
Escaleras:	N/A
Pintura:	A base de pintura vinílica de buena calidad
Recubrimientos	N/A
Especiales:	N/A
Carpintería:	En general puerta de madera de tipo tambor con chambranas terminado en barniz, de primera calidad
Guardarropa:	A base de madera terminado en barniz, de primera calidad
Instalaciones Hidráulica:	Se supone que la instalación hidráulica por su antigüedad se realizo de tubería de cobre oculta.
Instalación Sanitaria:	Se supone que la instalación sanitaria se realizo con tubería de pvc oculta
Muebles de baño:	De buena calidad y fabricación nacional, con accesorios completos.
Instalaciones Eléctricas:	En general oculta con tubería de poliducto y salidas tipo tubos fluorescentes, accesorios de buena calidad.

# AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS CASO PRÁCTICO

		N° Avalúo: CH/COM/20/2018 Fecha: 30 de junio de 2018.
		Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava
AVALUO COMERCIAL		
Puertas y ventaneria:	Portón de acceso hecho con perfil de acero, medidas comerciales con placa de lámina, acabado con pintura acrílica color blanco, En general cancel y puertas de perfil de acero de 2" color blanco con vidrio de 6mm.	
Cerrajería:	Chapas y picaportes de buena calidad nacional.	
Fachada:	Aplanado de cemento y arena fino con acabado de pintura vinílica de buena calidad	
Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:	N/A	
VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.		
<p>La clasificación de las construcciones y los factores de eficiencia y demérito utilizados tienen como base el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de la Autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores de la Tesorería del Distrito Federal vigente a la fecha del avalúo.</p> <p>La existencia física del bien valuado y sus características se constataron durante la visita de inspección realizada.</p> <p>No se investigó la propiedad legal del bien valuado ni la posible existencia de gravámenes sobre el mismo.</p> <p>El presente avalúo no podrá ser utilizado para otro propósito diferente al especificado en los antecedentes del mismo.</p> <p>Para la estimación del valor del bien en estudio se tomaron en cuenta los siguientes enfoques de valuación:</p> <p>a) Enfoque de costos: se basa en el principio económico de sustitución y establece que el valor de una propiedad es comparado al costo de adquisición de una nueva igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante al bien que se está analizando.</p> <p>Para los efectos de valuación de terrenos en este enfoque se toma como premisa básica que el terreno se encuentra baldío y listo para usar. Al ser la tierra un bien no reproducible, el valor se estimará mediante un análisis comparativo de mercado de terrenos que se localicen en la misma zona o en zona similar, que presenten condiciones y características similares y que se encuentren en el mercado abierto o bien que haya sido concretada su venta en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equiparlos al bien que se analiza. Para llevar a cabo la estimación de los valores de las construcciones (valores de reposición nuevos), se considera el diseño, tipo de uso, clasificación y calidad de la construcción, dimensiones, forma, altura, acondicionamiento para equipos e instalaciones especiales, etc.</p> <p>Al estimar los valores de los equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias (valores de reposición nuevos), se considera el diseño, el tipo de uso, el modelo, su clasificación, la calidad de los materiales, sus dimensiones, la tecnología, etc.</p> <p>El valor de reposición neto de las construcciones y de los equipos, se estima al aplicar la depreciación debida a la pérdida de valor por el deterioro físico de la misma (edad y estado de conservación), por desgaste y estropeo causado por el uso y la acción de los elementos, así como el probable daño en la integridad estructural.</p> <p>b) Enfoque de ingresos: se basa en el principio económico de anticipación y considera valores con relación al valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Al respecto se definen los siguientes conceptos:</p> <p>Renta real: se entiende que es la que efectivamente esté produciendo el bien y se utilizará cuando el inmueble se encuentre arrendado y se cuente con copia del contrato de arrendamiento vigente a la fecha del avalúo, además de que ésta refleje las condiciones de mercado imperantes en la mencionada fecha.</p>		

# AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS

## CASO PRÁCTICO



Nº Avalúo: CH/COM/20/2018

Fecha: 30 de junio de 2018.

**Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava**

**AVALUO COMERCIAL**

Renta estimada: cuando no se satisfagan las condiciones para considerar la renta real, la estimación de la renta unitaria se hará a través de un análisis comparativo de mercado de inmuebles que se localicen en la misma zona o similar y que se encuentren en el mercado abierto o bien que ha sido concretado su arrendamiento en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equiparlos al bien que se analiza.

Deducciones: son aquéllos rubros o partidas que es necesario deducir a la renta bruta para obtener la renta neta que representa el ingreso disponible que puede producir el bien, entre ellas se pueden citar las deducciones por vacíos, por contribuciones al erario local y/o federal, la participación de los trabajadores en las utilidades, el costo de los servicios, gastos por conservación y mantenimiento, por la administración y por primas de seguros entre otros.

Tasa de capitalización: es el nivel específico de ingresos futuros que se espera a partir de la renta neta y se basa entre otros en los siguientes factores: edad, vida probable, uso, estado de conservación, obsolescencia funcional, obsolescencia económica, calidad de las instalaciones, infraestructura de servicios con que cuenta el inmueble, zona de ubicación, etc.

c) Enfoque comparativo de mercado: este enfoque se base en el principio económico de sustitución y considera lo que un comprador bien informado estaría dispuesto a pagar a un vendedor igualmente bien informado por el bien que se valúa, en un mercado abierto, libre de presiones. Para la estimación de este valor se realiza un análisis comparativo de mercado de inmuebles que se localicen en la misma zona o similar y que se encuentren en el mercado abierto o bien que ha sido concretada su venta en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equiparlos al bien que se analiza, proceso que se conoce como "homologación".

### *COMENTARIOS, SUPUESTOS, EXCLUSIONES Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALUO:*

- a) El perito valuador realizó estudio de mercado en el contorno urbano al inmueble en zonas similares, además de consultar publicaciones tales como, periódicos, revistas o boletines que ofertan precios de inmuebles comparables.
- b) Para costos de construcción se consideró el tipo y calidad de materiales utilizados, así como su edad y mantenimiento, apoyándose en bibliografía especializada por tipología semejante a la del sujeto.
- c) No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudiera afectar el bien que se valúa, a menos de que expresamente sean declarados por el solicitante, así como tampoco sobreprecios originados por gastos de escrituración, costos y gastos por concepto de regularización de construcciones o de situación fiscal.
- d) En la inspección ocular del bien motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que solo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación o por informe expreso del solicitante.
- e) La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.
- f) Toda vez que el objetivo del presente avalúo, no es constatar o verificar deslindes de propiedad, el valor comercial estimado al que se concluye en el presente solo considerara las expresadas en él.
- g) El croquis de localización o distribución dibujados en el presente son aproximados, por lo que no deben considerarse como planos a escala, esto es, no reflejan de modo exacto la realidad morfológica del bien inmueble que se valúa
- h) La edad considerada en el presente avalúo, corresponde a la aparente o estimada por el perito valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del
- i) El presente avalúo no tendrá validez si se usa para un fin distinto al especificado en el propósito o destino del avalúo o si carece de sello, folio o firma del perito valuador.
- j) Cabe mencionar que la superficie de construcción, es con base a medición física del inmueble.
- k) No fue proporcionada la licencia de construcción, certificado de uso de suelo, el alineamiento y número oficial, ni planos



# AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS CASO PRÁCTICO



N° Avalúo: CH/COM/20/2018

Fecha: 30 de junio de 2018.

**Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava**  
AVALUO COMERCIAL

## VII.- INVESTIGACION DE MERCADO

### I.- TERRENO

CASO	UBICACIÓN	TELÉFONOS	INFORMACIÓN
1	Col. Narciso Mendoza, Cuautla, Morelos	7352120183	<a href="#">C. Edgar González</a>
2	Col. Otilio Montaña, Cuautla, Morelos	735 356 6638	<a href="http://www.camachobienesraices.com">www.camachobienesraices.com</a>
3	Fracc. Los Olivos, Cuautla, Morelos	736 356 6638	<a href="http://www.camachobienesraices.com">www.camachobienesraices.com</a>
4	Col. Postal, Cuautla, Morelos	7351200298	<a href="#">C. Luis Herrera</a>

#### Ref. No. 1:

Ubicación:	Calle Las Cruces No 14, Col. Narciso Mendoza, Cuautla, Morelos		
Superficie:	238 m2	Uso de Suelo:	S/U
Precio:	\$ 495,000.00	Lote Moda:	200
Valor/m2.	\$ 2,079.83	SLo/SLm:	1.19
Información:	7352120183	Ubic. lote en calle:	Intermedio
Observaciones:	Lote de terreno con topografía plana configuración regular, inferior a la moda		



#### Ref. No. 2:

Ubicación:	Calle Niño Artillero, Col. Otilio Montaña, Cuautla, Morelos		
Superficie:	179 m2	Uso de Suelo:	S/U
Precio:	\$ 432,000.00	Lote Moda:	200
Valor/m2.	\$ 2,420.17	SLo/SLm:	0.8925
Información:	735 356 6638	Ubic. lote en calle:	Intermedio
Observaciones:	Lote de terreno con topografía plana configuración regular, calle moda		



#### Ref. No. 3:

Ubicación:	Calle Olivos S/N, Fraccionamiento Los Olivos, Cuautla, Morelos		
Superficie:	160 m2	Uso de Suelo:	S/U
Precio:	\$ 360,000.00	Lote Moda:	200
Valor/m2.	\$ 2,250.00	SLo/SLm:	0.8
Información:	735 356 6638	Ubic. lote en calle:	Intermedio
Observaciones:	Lote de terreno con topografía plana configuración regular, calle moda		



#### Ref. No. 4:

Ubicación:	Col. Postal, Cuautla, Morelos		
Superficie:	300 m2	Uso de Suelo:	S/U
Precio:	\$ 800,000.00	Lote Moda:	200
Valor/m2.	\$ 2,666.67	SLo/SLm:	1.5
Información:	7351200298	Ubic. lote en calle:	Intermedio
Observaciones:	Lote de terreno con topografía plana configuración regular, calle moda		



# AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS CASO PRÁCTICO

								N° Avaluó: CH/COM/20/2018
								Fecha: 30 de junio de 2018.
<b>Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava</b>								
<b>AVALUO COMERCIAL</b>								
Ref. No.	Valor Unitario	Factores de Homologación						Valor Homologado
		Zzo.	Fub.	Ffo.	Fneg.	Fsup.	Fre.	
1	\$2,079.83	1.20	1.10	1.00	0.95	0.95	1.19	\$2,477.70
2	\$2,420.17	1.00	1.00	1.00	0.95	1.05	1.00	\$2,414.12
3	\$2,250.00	1.10	1.00	0.90	0.95	1.10	1.03	\$2,327.74
4	\$2,666.67	1.00	0.95	1.00	0.95	0.90	0.81	\$2,166.00
<b>PROMEDIO:</b>								\$2,346.39
<b>Valor unitario aplicado:</b>								<b>\$2,346.39</b>
<b>2.- INMUEBLES EN VENTA</b>								
CASO	UBICACIÓN	TELÉFONOS	INFORMACIÓN					
1	<i>Fracc. Tezahuapan, Cuautla, Morelos</i>	5583685732	<a href="http://www.metroscubicos.com">www.metroscubicos.com</a>					
2	<i>Col. H. Galeana, Cuautla, Morelos</i>	(55)8526-6695	<a href="http://www.vivanuncios.com">www.vivanuncios.com</a>					
3	<i>Col. 5 de Febrero, Cuautla, Morelos</i>	(55)4169-7055	<a href="http://www.inmobiliariamf.com">www.inmobiliariamf.com</a>					
4	<i>Col. Lázaro Cárdenas, Cuautla, Morelos</i>	(777)495-0055	<a href="http://www.bolsainmobiliariamorelos.com">www.bolsainmobiliariamorelos.com</a>					
<b>Ref. No. 1:</b>								
Ubicación:	Fraccionamiento Tezahuapan, Cuautla, Morelos							
Superficie construida:	130 m2							
Precio:	\$ 2,100,000.00							
Valor/m2:	<b>\$ 16,153.85</b>							
Edad de las const.:	30 años							
Vida Útil Probable:	80 años							
Información Tel.:	552671163							
Observaciones:	Sala comedor, cocina, patio de servicio, 2 baños completos ,3 recámaras, estacionamiento para tres carros.							
								
<b>Ref. No. 2:</b>								
Ubicación:	Col. Hermenegildo Galeana, Cuautla, Morelos							
Superficie construida:	140 m2							
Precio:	\$ 1,950,000.00							
Valor/m2:	<b>\$ 13,928.57</b>							
Edad de las const.:	10 años							
Vida Útil Probable:	80 años							
Información Tel.:	(55)8526-6695							
Observaciones:	Sala comedor, cocina, patio de servicio, 2 baños completos, 01 medio baño ,2 recámaras, estudio, estacionamiento.							
								

# AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS CASO PRÁCTICO



N° Avalúo: CH/COM/20/2018

Fecha: 30 de junio de 2018.

**Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava**

**AVALUO COMERCIAL**

Ref. No.	Valor Unitario	Factores de homologación						Valor Homologado
		Zo.	Fub.	Fuso.	Fne.	Fsup.	Fre.	
<b>Ref. No. 3:</b>								
Ubicación:	Calle Miguel Hidalgo No. 15, Col. 5 de Febrero, Cuautla, Morelos							
Superficie construida:	145 m2							
Precio:	\$ 2,000,000.00							
Valor/m2:	<b>\$ 13,793.10</b>							
Edad de las const.:	30 años							
Vida Útil Probable:	80 años							
Información Tel.:	(55)4169-7055							
Observaciones:	Sala comedor, cocina, patio de servicio, 1 baños completos, 01 medio baño ,2 recámaras, estacionamiento.							
								
<b>Ref. No. 4:</b>								
Ubicación:	Col. Lázaro Cárdenas, Cuautla, Morelos							
Superficie construida:	135 m2							
Precio:	\$ 2,200,000.00							
Valor/m2:	<b>\$ 16,296.30</b>							
Edad de las const.:	20 años							
Vida Útil Probable:	80 años							
Información Tel.:	(777)495-0055							
Observaciones:	Sala comedor, cocina, patio de servicio, 1 baños completos, 01 medio baño , 3 recámaras, estacionamiento, alberca							
								
<b>1</b>	\$16,153.85	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.90	\$14,578.85
<b>2</b>	\$13,928.57	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.90	\$12,570.54
<b>3</b>	\$13,793.10	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.90	\$12,448.28
<b>4</b>	\$16,296.30	0.90	0.95	1.00	0.95	0.95	0.80	\$13,037.04
<b>PROMEDIO:</b>								\$13,158.67
<b>Valor unitario aplicado:</b>								<b>\$13,158.67</b>
<b>VALOR COMPARATIVO O DE MERCADO</b>								
Tipo	Valor unitario	Superficie		Valor de Mercado				
1	\$13,158.67	110		\$1,447,454.11				
<b>Valor de Mercado</b>							<b>\$1,447,454.11</b>	

# AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS CASO PRÁCTICO



Nº Avalúo: CH/COM/20/2018

Fecha: 30 de junio de 2018.

**Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava**

**AVALUO COMERCIAL**

### 3.- INMUEBLES EN RENTA

CASO	UBICACIÓN	TELÉFONOS	INFORMACIÓN
1	Col. Miguel Hidalgo, Cuautla, Morelos	735 3981752	<a href="http://www.mercadolibre.com">www.mercadolibre.com</a>
2	Col. Santa Inés, Cuautla, Morelos	7351256457	<a href="#">C. Mariana Ramírez</a>
3	Col. Pablo T. Burgos, Cuautla, Morelos	7771161751	<a href="#">C. Juan Hilguera</a>
4	Fracc. Volcanes, Cuautla, Morelos	7351024540	<a href="http://www.propiedades.com">www.propiedades.com</a>

#### Ref. No. 1:

Ubicación:	Calle Francisco Javier Mina, Col. Hidalgo, Cuautla, Morelos
Superficie construida:	140 m2
Precio:	\$ 7,500.00
Valor/m2:	\$ 53.57
Edad de las const.:	30 años
Vida Útil Probable:	70 años
Información Tel.:	735 3981752



Observaciones: Sala comedor, cocina, patio de servicio, 2 baños completos, 3 recámaras, , estacionamiento.

#### Ref. No. 2:

Ubicación:	Col. Plan de Ayala, Cuautla Morelos.
Superficie construida:	100 m2
Precio:	\$ 6,000.00
Valor/m2:	\$ 60.00
Edad de las const.:	30 años
Vida Útil Probable:	70 años
Información Tel.:	7351256457



Observaciones: Sala comedor, cocina, patio de servicio, 3 baños completos , 2 recámaras, estacionamiento, alberca.

#### Ref. No. 3:

Ubicación:	Col. Pablo Torres Burgos, Cuautla, Morelos
Superficie construida:	110 m2
Precio:	\$ 6,000.00
Valor/m2:	\$ 54.55
Edad de las const.:	30 años
Vida Útil Probable:	70 años
Información Tel.:	5549951960



Observaciones: Sala comedor, cocina, patio de servicio, 2 baños completo, 3 recámaras, estacionamiento.

**AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS  
CASO PRÁCTICO**

		N° Avalúo: CH/COM/20/2018 Fecha: 30 de junio de 2018. <b>Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava</b> <b>AVALUO COMERCIAL</b>						
<b>Ref. No. 4:</b>								
Ubicación:	Fraccionamiento Volcanes, Cuautla, Morelos.							
Superficie construida:	130 m2							
Precio:	\$ 6,500.00							
Valor/m2:	<b>\$ 50.00</b>							
Edad de las const.:	30 años							
Vida Útil Probable:	70 años							
Información Tel.:	7351024540							
Observaciones:	Sala comedor, cocina, patio de servicio, 1 baños completos, 3 recámaras, estacionamiento.							
								
Ref. No.	Renta unitaria mensual aplicada	Factores de Homologación						Valor Homologado
		Zo.	Fub.	Fuso.	Fne.	Fsup.	Fre.	
1	\$53.57	1.10	1.00	1.00	0.95	1.00	1.05	\$55.98
2	\$60.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	\$57.00
3	\$54.55	1.05	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	\$54.41
4	\$50.00	1.10	1.00	1.00	0.95	1.00	1.05	\$52.25
* Factores menores a 1.00 expresan que la referencia es mejor que el inmueble que se valúa.								
<b>PROMEDIO POR M2. RENTABLE:</b>								\$54.91
<b>RENTA UNITARIA MENSUAL APLICADA PROMEDIO:</b>								<b>\$54.91</b>
<b>VIII.- VALOR FISICO O DIRECTO.</b>								
<b>a) DEL TERRENO.</b>								
LOTE TIPO O PREDOMINANTE:		200 m2	VALORES DE CALLE O DE ZONA:			<b>\$2,346.39</b>		
Ref. No.	Valor Unitario	Factores de Homologación						Valor Homologado
		Fzo.	Fub.	Ffo.	Fneg.	Fsup.	Fre.	
1	\$2,079.83	1.20	1.10	1.00	0.95	0.95	1.19	\$ 2,477.70
2	\$2,420.17	1.00	1.00	1.00	0.95	1.05	1.00	\$ 2,414.12
3	\$2,250.00	1.10	1.00	0.90	0.95	1.10	1.03	\$ 2,327.74
4	\$2,666.67	1.00	0.95	1.00	0.95	0.95	0.86	\$ 2,286.33
<b>VALOR UNITARIO APLICADO</b>							<b>\$</b>	<b>2,376.47</b>
		Valor unitario	Superficie	Valor del Terreno				
		\$ 2,376.47	205.00 m2	<b>\$ 487,176.98</b>				

**AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS  
CASO PRÁCTICO**



N° Avalúo: CH/COM/20/2018

Fecha: 30 de junio de 2018.

**Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava**

**AVALUO COMERCIAL**

**b) DE LAS CONSTRUCCIONES.**

Porción	Descripción	Sup.	VALOR REPOSICIÓN	Fed.	Valor Neto	Valor parcial
1	CASA HABITACIÓN	110	\$7,852.03	0.90	\$ 7,066.83	\$ 777,350.97

**ALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES \$ 777,350.97**

Fed. =  $((0.1 \times VP) + ((0.9 \times (VP - E))) / VP$

Donde: Fed. = Factor Edad

VP = Vida probable de la construcción nueva

E = Edad de la Construcción

**C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

**VALOR TOTAL DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS : \$ 50,000.00**

**Valor Físico o directo (a) + (b) + (c) = \$ 1,314,527.95**





**AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS  
CASO PRÁCTICO**



N° Avalúo: CH/COM/20/2018  
Fecha: 30 de junio de 2018.

**Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava**

**AVALUO COMERCIAL**

**MEMORIA FOTOFRAGICA**



Antigua carretera México - Cautla



Antigua carretera México - Cautla



Fachada Antigua carretera México - Cautla



Fachada Interior Oriente



Acceso Vehicular



Fachada Interior Poniente

# AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS CASO PRÁCTICO

## MEMORIA FOTOFRAGICA



Cocina



Patio de Servicio



Patio poniente



Baño



Baño



Guardarropa de Recamara 1

# AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS CASO PRÁCTICO

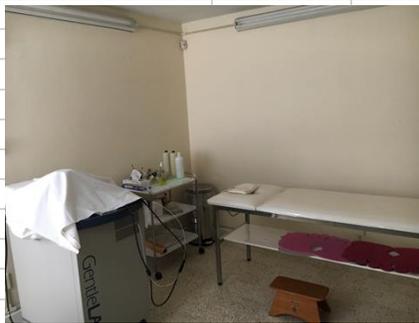
## MEMORIA FOTOFRAGICA



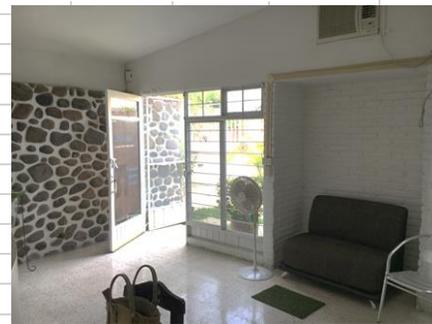
Recámara 2



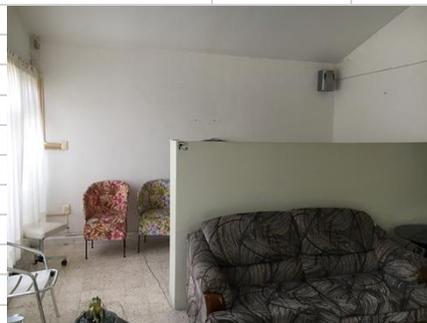
Recámara 1



Recámara 2



Estancia



Estancia

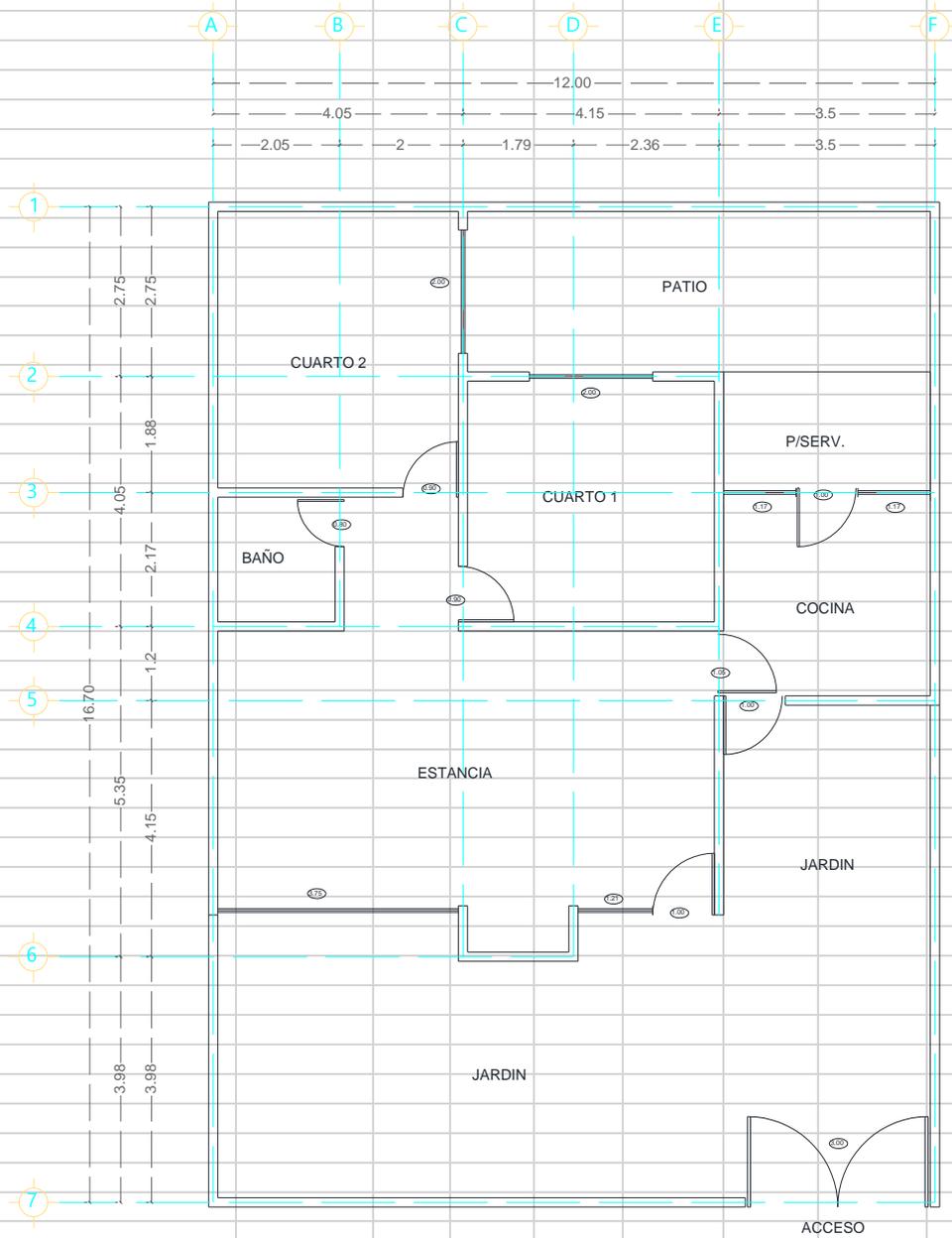


Estacionamiento Techado

# AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS CASO PRÁCTICO

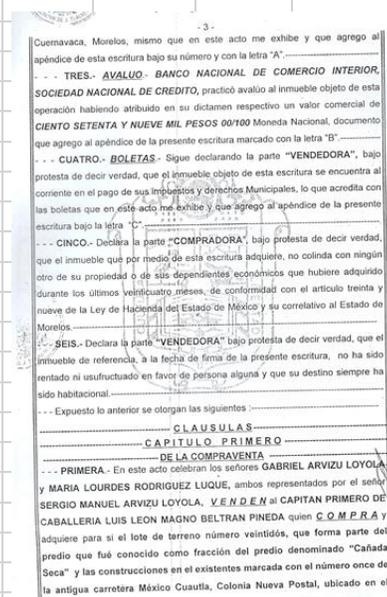
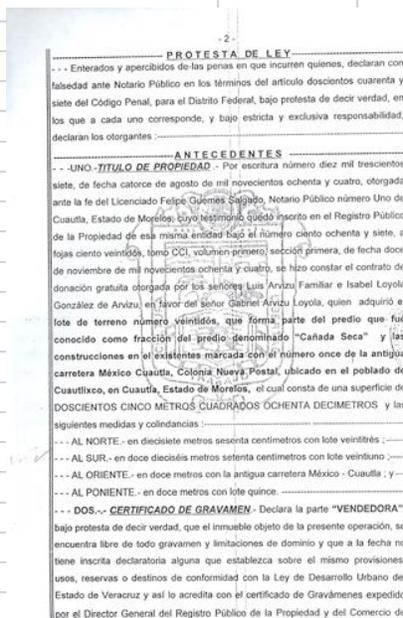
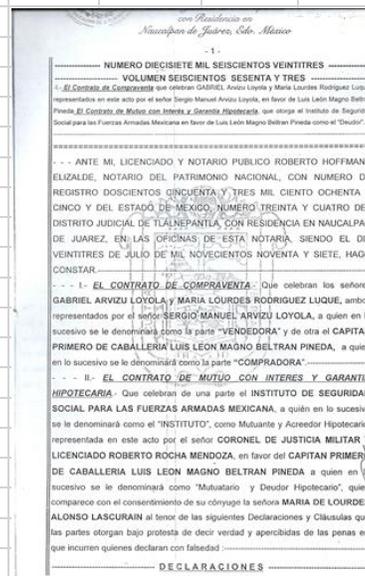
## DOCUMENTOS ANEXOS

### Croquis de Inmueble valuado.



# AVALUÓ JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS CASO PRÁCTICO

## DOCUMENTOS ANEXOS



# AVALUO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS CASO PRÁCTICO

Nº Avaluó: CH/COM/20/2018

Fecha: 30 de junio de 2018.

Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava



AVALUO COMERCIAL

## DOCUMENTOS ANEXOS

- 4 -  
poblado de Cuautlilco, en Cuautla, Estado de Morelos, con la superficie, medidas y colindancias, descritas y deslindeadas en el Antecedente uno, de la presente escritura y que se llenen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.  
-- SEGUNDA- PRECIO.- Es precio de esta operación la cantidad de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL.  
-- TERCERA.- La propiedad vendida pasa a poder de la parte "COMPRADORA", según declara la parte "VENDEDORA", bajo protesta de decir verdad:  
1.- Sin limitación en su dominio.  
2.- Sin gravamen de ninguna especie.  
3.- Al corriente en el pago de sus contribuciones prediales y por concepto de derechos por servicio de agua.  
4.- Sin ningún adeudo, incluido de carácter fiscal, cooperación, plusvalía, ni responsabilidad derivadas de Contratos de Trabajo, por lo que cualquier adeudo de la índole que fuere a la fecha de firma de la presente escritura, será por su cuenta, obligándose a dejar a la letra y a cargo de la parte "COMPRADORA".  
-- CUARTA- "AD-CORPUS". La venta se hace "Ad-Corpus" y no "Ad-Mesurem" y cualquier diferencia que resultare en la medición o medidas expresadas fuere en más o menor no dará lugar a reclamación por ninguna de las partes ni al ajuste en el precio.  
-- QUINTA- EVICCIÓN.- La parte "VENDEDORA", se sujeta al saneamiento de la venta para el caso de evicción en términos de Ley.  
-- SEXTA- IMPUESTOS.- La parte "VENDEDORA", y "COMPRADORA", manifiestan ser sabedoras que el Impuesto Sobre la Renta y Sobre Traslación de Dominio, están sujetos a revisión por las Autoridades Fiscales correspondientes, por lo que si existiere alguna diferencia a su cargo, desde este momento se obligan a cubrirlas tan pronto como les sea notificado, aún con los recargos y multas que se impongan por la falta de pago oportuno, liberando al suscrito Notario de cualquier responsabilidad resultante por dichos conceptos.  
-- SEPTIMA- TRIBUNALES.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a las Leyes y Tribunales competentes del Estado de Morelos, renunciando al fuero que por razón de sus domicilios presentes o

futuros pudieran corresponderles.  
- 5 -  
CAPITULO SEGUNDO  
CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA  
-- PRIMERA.- Por este acto, el INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL PARA LAS FUERZAS ARMADAS MEXICANAS, representado como ha quedado dicho, da en calidad de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria a el CAPITAN PRIMERO DE CABALLERIA LUIS LEON MAGNO BELTRAN PINEDA en lo sucesivo "EL DEUDOR", quien comparece con el consentimiento de su cónyuge la señora MARIA DE LOURDES ALONSO LASCURAIN la cantidad de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 Moneda Nacional, que el "DEUDOR", se obliga expresamente a devolver dicha cantidad para la ADQUISICION DE SU CASA HABITACION en el sitio INSTITUTO, finalizada la cantidad de DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 Moneda Nacional, por motivo de gastos de escrituración, haciendo un total de CIENTO NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 Moneda Nacional.  
-- SEGUNDA- "EL DEUDOR" se obliga a devolver el capital que ha reconocido amortizar e intereses al plazo de CUATRO POR CIENTO ANUAL, sobre saldos inscritos semestralmente, mediante abonos quincenales sucesivos a partir del mes siguiente a la fecha de firma de la presente escritura. El importe de los abonos será equivalente como mínimo al veinte por ciento del haber de "EL DEUDOR", tomando en cuenta los incrementos tanto de forma general como por ascenso, debiendo efectuarse el ajuste en la retroactividad debida a partir de la fecha del incremento.  
-- En tal virtud, el plazo de amortización será el que resulte necesario para amortizar la deuda, pero en ningún caso será superior a veinte años o sean cuatrocientos ochenta abonos quincenales por lo que en caso necesario se efectuará el ajuste respectivo con la anticipación adecuada.  
-- TERCERA.- Si no cubriere puntualmente los pagos convenidos la parte del capital insoluto causará por concepto de pena convencional interés moratorio del nueve por ciento anual en lugar del cuatro por ciento estipulado, que se computará por todo el tiempo que dure la mora, sin perjuicio de dar también por vencido anticipadamente el plazo y de exigir todo judicialmente cuanto se adeudare.

- 6 -  
-- CUARTA.- Todos los pagos a que se hace mención en la cláusula segunda anterior, los hará "EL DEUDOR" en las oficinas de "EL INSTITUTO", sin previo cobro, pero autoriza además a "EL INSTITUTO" a que en tanto tenga derecho a percibir del Estado haberes, haberes de retiro, emolumentos, asignaciones o cualquier cantidad por otro concepto, gire instrucciones a la oficina pagadora respectiva para que le descuente mensualmente hasta el cincuenta por ciento del importe de aquellas percepciones que se aplicarán a la amortización, primeramente de los intereses y después del capital del crédito, sin perjuicio de que si el INSTITUTO o la oficina pagadora no hiciera el descuento correspondiente, "EL DEUDOR" queda obligado a pagarlo personalmente en las cajas del Instituto, siendo el caso de incumplimiento el que no lo hiciera.  
-- QUINTA.- "EL DEUDOR" queda autorizado para pagar a "EL INSTITUTO" mayores cantidades de las que mensualmente se obliga a cubrir, de acuerdo con la cláusula segunda, siempre que dichas cantidades cubran el importe de mensualidades correspondientes, en cuyo caso "EL INSTITUTO", hará los ajustes correspondientes; sea reduciendo el número de abonos o las cuotas mensuales a elección de "EL DEUDOR", sin que esto implique una renovación.  
-- SEXTA.- En tanto no se realice la totalidad del crédito otorgado, queda prohibido a "EL DEUDOR", vender, permear o de cualquier manera enajenar o arrendar o dar en usufructo, ya sea a título gratuito u oneroso, así como realizar en el inmueble, adiciones o cualquier alteración que varíe la construcción original del inmueble que queda hipotecado, sin el previo permiso de "EL INSTITUTO", dado precisamente por escrito.  
-- El Instituto gozará para los efectos de la presente cláusula del derecho del tanto sobre el inmueble.  
-- SEPTIMA.- "EL INSTITUTO", dará por vencido anticipadamente el plazo, rescindiendo el contrato y podrá exigir judicialmente todo cuanto se le adeudare, en cualesquiera de los siguientes casos:  
-- a).- Si "EL DEUDOR" dejara de pagar a su vencimiento dos de las exhibiciones mensuales estipuladas.  
-- b).- Si el inmueble que se hipoteca o parte de él fuere hipotecado o de cualquier manera gravado en segundo o ulterior grado, o cambiare de dueño, por cualquier título inclusive en fideicomiso, excepto en el caso de herencia, así como

- 7 -  
el quedase sujeto a embargo.  
-- c).- Si "EL DEUDOR" destinare el dinero prestado o parte de el a fines distintos de los pactados en el presente contrato.  
-- d).- Si el inmueble no fuere mostrado a los inspectores de "EL INSTITUTO", previa identificación, cuando tengan por objeto verificar el estado del inmueble y su conservación.  
-- e).- Si el inmueble en cuestión no diere en uso gratuito sin la autorización por escrito de "EL INSTITUTO".  
-- f).- Expresamente es causa de rescisión del Mutuo y caducidad del plazo el hecho de que "EL DEUDOR" tenga en propiedad cualquier otro inmueble a la fecha de la escritura, pues el mutuo, que se contrae este instrumento se otorga única y exclusivamente como un beneficio social a los militares para resolver su problema habitacional.  
-- g).- Si el propio inmueble se arrendare a un civil o a un militar por más de dos años, sin consentimiento del Instituto y General en los casos que conforme a la ley se hacen exigibles anticipadamente el cumplimiento de las obligaciones a pagos.  
-- OCTAVA.- "EL DEUDOR", conviene en usar y disfrutar el inmueble para sí y sus familiares, exclusivamente para habitación, en virtud de que reconoce que "EL INSTITUTO", destina parte de su patrimonio a préstamos para la adquisición de inmuebles como lo es el objeto de esta escritura debido a que cumple con la misión que le dicta la Ley de Seguridad Social.  
-- En tal virtud se obliga también a conservar el inmueble en buen estado, haciendo por su cuenta las reparaciones que el tiempo y el uso normal hagan necesarias, así como a contribuir a los gastos comunes a cargo de la finca objeto de este instrumento.  
-- NOVENA.- "EL INSTITUTO", tomará a cargo a lo que se le cubre de intereses por el crédito que otorga, un seguro de vida y de invalidez para el "DEUDOR", a favor del propio "INSTITUTO", por el monto del crédito otorgado por este, especificado en la cláusula primera, que variará anualmente según vaya amortizando el capital.  
-- Este seguro de vida estará en vigor por todo el tiempo que permanezca insoluto el adeudo.

# AVALUO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS CASO PRÁCTICO



Nº Avalúo: CH/COM/20/2018

Fecha: 30 de junio de 2018.

Ing. Arq. Iván Rodríguez Nava

AVALUO COMERCIAL

- 8 -

... Así mismo, el "EL DEUDOR", deberá contratar a su cargo, una póliza de seguro sobre el inmueble hipotecado y a favor del "INSTITUTO", por la cantidad otorgada en Mutuo que ampare una cobertura contra los riesgos de incendio, temblor, rayo, explosión, inundación y similares, en la inteligencia de que dicho seguro deberá ser renovado y estar vigente hasta que se finiquite el pago del adeudo referido.

... -DECIMA-. En garantía de la restitución puntual del capital mutuado de los intereses pactados, inclusive los moratorios y en su caso, el pago de gastos y costas judiciales y en general en garantía de todas las obligaciones que el deudor ha contraído en este instrumento, con el consentimiento de su cónyuge constituye HIPOTECA ESPECIAL Y EXPRESA EN PRIMER LUGAR, en favor del "INSTITUTO", sobre el inmueble relacionado en el Antecedente Uno de este instrumento, el que se tiene aquí por íntegro y totalmente reproducido como si se insertara a la letra; la hipoteca comprende todo cuanto se le aumentare o mejorare a dicho inmueble, así como todo lo que se encuentre dentro de sus linderos y deba ser considerado en él, sin limitación alguna y por tanto cuando se enuncien en los artículos Dos mil ochocientos noventa y seis, del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en las Entidades Federativas. El "DEUDOR" a la amplitud a los intereses cobrados cuando excedan de tres años, de los que tomará razón en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, de acuerdo a lo que dispone el Artículo Dos Mil novecientos quince del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en las Entidades Federativas.

... -DECIMA PRIMERA-. Si para el cobro del capital, intereses y demás accesorios legales, fuere necesario juicio, este se substanciará en la vía especial hipotecaria o en la Ejecutiva a elección del "INSTITUTO", sujetándose a los preceptos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, siempre que no sean contrarios ni se opongan a las estipulaciones siguientes: ...

... -A-. En cualesquiera de los juicios que se entablen, bastará la simple presentación de la demanda con el primer testimonio de la finca que el "INSTITUTO", pueda solicitar y el Juez decreta la tenencia material de la finca hipotecada, en favor del "INSTITUTO", nombrando a este depositario o a la persona que asigne a su elección, a cuyo efecto renuncia a los derechos contenidos en los Artículos quinientos cincuenta y seis y cuatrocientos sesenta y

- 9 -

tres del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. El "INSTITUTO" o el depositario que nombre no necesitará tener bienes raíces, ni otorgar fianza, ni caucionar su manejo.

... -B-. El "INSTITUTO" podrá asignar los bienes que se embarguen y se conviene expresamente en que no estará obligado a seguir el orden establecido por el Artículo quinientos treinta y seis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y sus correlativos en las demás entidades de la República Mexicana, renunciando también el "DEUDOR" a los derechos que le concede dicho numeral.

... -C-. Los productos del inmueble hipotecado o embargado, podrá aplicarlos el "INSTITUTO", al pago de los intereses estipulados en esta escritura a medida que reciba aquellos, sin perjuicio de lo que se resolviera por sentencia definitiva, haciendo la aplicación sin necesidad de previa autorización judicial, el "INSTITUTO" o el depositario podrán también hacer los gastos de reparación de los bienes embargados sin necesidad de previa licencia judicial, a cuyo efecto renuncia "EL DEUDOR" a los derechos que le conceden los artículos quinientos cincuenta y siete y noventa y nueve, Fracción Primera del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en las Entidades Federativas.

... -D-. Para el remate del inmueble hipotecado o embargado, servirá de base en la primera almoneda, la cantidad de CIENTO NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, renunciando al derecho de avalúo y a los que le conceden el artículo cuatrocientos ochenta y cinco y al capítulo quinto, sección cuarto romano del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en las Entidades Federativas.

... -DECIMA SEGUNDA-. Comparece a la firma de la escritura la señora MARIA DE LOURDES ALONSO LASCURAIN cónyuge del DEUDOR, a manifestar que tiene interés en el crédito que se le concede al militar, por lo que se obliga solidaria e limitadamente en todos los actos que en esta escritura se consignan.

... CLAUSULAS COMUNES

... -PRIMERA-. Los gastos y honorarios que se causen y devenguen con motivo del otorgamiento de la escritura, testimonio para "EL INSTITUTO" y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad serán por cuenta de "EL DEUDOR".

... -SEGUNDA-. Las partes se someten a las Leyes y Tribunales competentes del Distrito Federal, para la interpretación y cumplimiento del presente contrato.

- 10 -

PERSONALIDAD

... Acredita su personalidad el señor CORONEL DE JUSTICIA MILITAR Y LICENCIADO ROBERTO ROCHA MENDOZA, como apoderado del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas, con la escritura número diecinueve mil doscientos diecisiete, de fecha ocho de julio de mil novecientos noventa y seis, otorgada ante la fe del Licenciado Pablo Antonio Pruneda Padilla, Notario Público número ciento cincuenta y cinco, del Distrito Federal, en la que se hace constar el Poder otorgado en su favor, del cual a la letra parcialmente transcribo como sigue:

... CLAUSULA UNICA: Por este acto el "INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL PARA LAS FUERZAS ARMADAS MEXICANAS", representado por el señor General de División Diplomado de Estado Mayor SALVADOR ALVAREZ NAHARA, en su carácter de Director General, OTORGA, en favor del Coronel de Justicia Militar y Licenciado ROBERTO ROCHA MENDOZA, como Director Jurídico de ese organismo, PODER ESPECIAL, en cuanto a su objeto y en cuanto a sus facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley sin limitación alguna, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República donde se ejerciten dichas facultades. Este poder es ESPECIAL, en virtud de que por él, el apoderado queda facultado para representar a su mandante en el otorgamiento de las escrituras que contengan los créditos hipotecarios o de cualquier otra naturaleza, derivados de las prestaciones que otorga dicho organismo, quedando facultado asimismo, para representar al Instituto en el otorgamiento de las escrituras donde se consignan la liberación de las obligaciones relacionadas con dichos créditos y la cancelación de las hipotecas y demás gravámenes constituidos para garantizar los mismos. (Termina Transcripción).

... Acredita su personalidad el señor Sergio Manuel Arvizu Loyola con la escritura número cuarenta y cuatro mil quinientos setenta y uno, de fecha veintinueve de abril de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante la fe del Licenciado Eduardo M. Navarro Vallejo, Notario adscrito a la Notaría Pública número cuatro en la Ciudad de Tijuana, Baja California y en la cual se hizo constar el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y

- 11 -

dominio otorgado por los señores Gabriel Arvizu Loyola y María de Lourdes Rodríguez Luque, limitado al predio materia de la presente operación, declarando el compareciente que sus facultades son suficientes para el acto en que comparece, que son tal y como las asentó el suscrito Notario y que a la fecha no le han sido limitadas o revocadas en forma alguna.

... YO, EL NOTARIO CERTIFICO

... -1-. Que en virtud de que los comparecientes no son de mi personal conocimiento, de conformidad con lo que establece el artículo setenta y seis, fracción uno (romano), de la Ley Orgánica del Notariado vigente en el Estado de México, se identifican con los documentos que en copia fotostática se agregan al apéndice de la presente escritura bajo la letra "D".

... -2-. Que por sus GENERALES, los comparecientes declaran ser:

CORONEL DE JUSTICIA MILITAR Y LICENCIADO ROBERTO ROCHA MENDOZA- Hijo de padres de nacionalidad mexicana, mexicano por nacimiento, originario de Jiquilpan, Estado de Michoacán en donde nació el día dos de abril de mil novecientos cuarenta y siete, Casado, Militar, al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, sin acreditario y con domicilio en Avenida Industria Militar número mil cincuenta y tres, Séptimo Piso, Colonia Lomas de Sotelo, Delegación Miguel Hidalgo, en México, Distrito Federal.

... Se identifica con Credencial expedida por la Secretaría de la Defensa Nacional, con número de matrícula "seis uno cero ocho cero uno seis".

SERGIO MANUEL ARVIZU LOYOLA- hijo de padres de nacionalidad mexicana, mexicano por nacimiento, originario del Estado de Morelos, en donde nació el día diez de Agosto de mil novecientos cincuenta, Casado, Constructor, al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin acreditario y con domicilio en Avenida General Tepepa número ciento treinta y ocho, Colonia Emiliano Zapata, Cuautla, Morelos y de paso por esta Ciudad.

... Se identifica con Credencial expedida por el Instituto Federal Electoral número "ARLYSR cinco, cero, cero, ocho, uno, cero, uno, siete M cien".

CAPITAN PRIMERO DE CABALLERIA LUIS LEON MAGNO BELTRAN PINEDA- Hijo de padres de nacionalidad mexicana, mexicano por nacimiento, originario de Cuautla, Morelos, en donde nació el día once de abril de mil novecientos sesenta y uno, casado, Militar, al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta sin acreditario y con domicilio en granjas número cincuenta,



# CAPITULO VI

## **CAPITULO VI**

### **6.1.-Bibliografía.**

DOBNER Eberl, HORST Karl (1983): “La Valuación de predios urbanos”, Instituto de Geoinformatica, A.C., Editorial Concepto, S.A., México, D.F

SANCHEZ Juárez Rafael Ing. (Oct/1986) “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana” Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, INDA ABIN.

CIPRIANO Gómez Lara, (2005) “Derecho Procesal Civil” Oxford University Press.

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Publicado Editorial Porrúa Edición 189ª, México, 2004.

APUNTES DEL SISTEMA MEXICANO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA. – Profesor Lic. Miguel Ángel Riveros Moreno. (2016), Universidad Nacional Autónoma de México.

APUNTES DE LA ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA. Universidad Nacional Autónoma de México (2016).

REGLAS DE CARÁCTER GENERAL, Diario Oficial de la Federación. (27 de septiembre de 2004).

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS. Decreto número mil quinientos ochenta y dos por el cual se reforman los Artículos 1238 y 1242 del código civil para el estado libre y soberano de Morelos. POEM no. 5479 de fecha 2017/03/08

LEY DE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS. Decreto número mil seiscientos treinta y ocho por el que se reforman las fracciones II, III, IV y VI, del Artículo 8, de la POEM no. 5272 de fecha 2015/03/18

LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS Y ABROGA LA LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA PARA ADOLESCENTES Y JUZGADOS ESPECIALIZADOS Decreto número dos mil quinientos noventa por el que se reforma y adiciona diversas disposiciones de la POEM no. 5579 de fecha 2018/02/16

*"ACUERDO DEL PLENO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MORELOS, QUE DA CUMPLIMIENTO A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA, DEL DECRETO NÚMERO DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA, POR EL QUE SE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL Y ABROGA LA LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA PARA ADOLESCENTES Y JUZGADOS ESPECIALIZADOS", Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en correlación con la disposición transitoria quinta del decreto número dos mil quinientos noventa, publicado el dieciséis de febrero de dos mil dieciocho, en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 5579.*

LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004

LEYES, NORMAS Y REGLAMENTOS DE LA REPÚBLICA MEXICANA PARA EL ARQUITECTO, Programa de Educación Pública Continua de la F.C.A.R.M., Módulo Básico de Actualización Profesional, Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana. (CD)