



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MEXICO

---

**ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**

**CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**2007**

---

**COMPENDIO DE LINEAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS PARA ELABORAR Y  
REVISAR AVALÚOS QUE SIRVEN DE REFERENCIA AL PODER JUDICIAL  
ESTABLECIENDO UNA BASE QUE SIRVA DE GUÍA CONSIDERANDO NORMAS Y  
LINEAMIENTOS A APLICAR, EN LA PRESENTACIÓN DE AVALÚOS COMO APOYO  
EN LOS JUICIOS DE ORDEN CIVIL EN PARTICULAR Y MERCANTILES  
EN EL DISTRITO FEDERAL**

---

---



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

**COMPENDIO DE LINEAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS PARA  
ELABORAR Y REVISAR AVALÚOS QUE SIRVEN DE REFERENCIA  
AL PODER JUDICIAL**

TESIS QUE PARA OBTENER EL DIPLOMA EN  
ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA

**ARQUITECTO ALBERTO TRUEBA SALAZAR**

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

**UNAM**

2007



**Dedicatoria:**

A mi esposa Lau con todo el cariño, este es un ladrillo más  
en el camino para lograr nuestras metas.

A mis dos preciosas pequeñas Alexa y Natalia, que son los  
otros motores que motivan mi vida y mi día a día.

A mis padres Luis y Bety, quienes me han dado todo y han  
mostrado el camino y la manera de ser padre e hijo.

A mis abuelos Pepín, Miguel Irene y Maria Luisa que sin  
sus actos de bondad y su apoyo nos sería quien soy ni  
estaría en donde ahora me encuentro

A mis hermanos, David, Nancy, Iker y Ainhoa.

**Agradecimientos:**

A mis amigos Alicia, Yadira, Arcelia y Jorge, Javier,  
Por sus palabras de aliento y motivación.

A Dios por brindarme este tipo de vida y las oportunidades,  
y por que nunca nos abandona

**INDICE:**

<b>CAPITULO I</b> Planteamiento y Objetivos.	7
Hipótesis	
Introducción	
Objetivo	
Problemática y antecedentes	
Delimitación	
Marco de referencia	
<b>CAPITULO II</b> El perfil del Valuador	9
La Ética y Valuador	
Rol en el que intervienen los Peritos Valuadores en Juzgados.	12
Requisitos necesarios para obtener el registro como Perito Valuador según la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal	
Nombramiento del Perito	13
Aceptación del Cargo	
Ratificación del Perito	
Perito Tercero en Discordia	
Recusación de un Perito Tercero en discordia	14
De los Honorarios	
De las sanciones	
Formatos relacionados con Peritos involucrados en los juicios	15
<b>CAPITULO III</b> Prueba Pericial	18
Semblanza de la prueba pericial.	
Marco Teórico de la prueba pericial	20
El Avalúo como prueba pericial	22
De los procesos y requerimientos.	24
<b>CAPITULO IV</b> Aspectos del Avalúo	25
Determinantes de Valor en la Valuación de bienes inmuebles	
Aspectos que influyen en el valor de los Inmuebles	
Aspectos a considerar en el formato de Avalúo	26
Estructura del avalúo	
Consideraciones contempladas por la Código Financiero del Distrito Federal	
Estructura del Avalúo conforme a Normatividad emitida por Instituciones Oficiales.	28
Consideraciones para el Formato de avalúo emitidas por la Tesorería del DDF - Secretaría De Finanzas / Subsecretaría de Catastro y padrón territorial.	
Consideraciones para el Formato de avalúo emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y Valores	
Consideraciones para el Formato de avalúo emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal.	29
Enfoques o Métodos de Valuación Inmobiliaria.	34
a) Enfoque de Costos	
b) Enfoque de Ingresos	
c) Enfoque de Mercado	

<b>CAPITULO V</b> Procesos que involucran a Peritos Valuadores conforme al tipo de controversias en la que participa.	37
Estructura Jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia	
Esquema de juicios y los diferentes tribunales en el Distrito Federal.	39
Juicios Civiles en Particular	40
Juicio Ordinario	
Juicio Ejecutivo	
Juicio Hipotecario	41
Juicio especial sobre arrendamiento Inmobiliario	
Vía de apremio	42
Juicio de Divorcio	
Juicios Sucesorios	43
Jurisdicción voluntaria	44
Controversias del Orden Familiar	
Justicia de Paz	
Procedimientos Mercantiles	45
Juicio Ordinario Mercantil	
Juicio Ejecutivo Mercantil	46
Procedimientos sobre Operaciones de Crédito	
Demanda de Concurso Mercantil	
<b>CAPITULO VI</b> - Ejemplos de avalúos	
Avalúo de departamento en un juicio de divorcio voluntario.	47
Modelo de Dictamen técnico a usar en caso de no acceso al inmueble objeto de estudio.	70
<b>CONCLUSIONES</b>	71
Ética y perfil del valuador	
Propuestas Sobre el Avalúo y el Procedimiento	
Recomendaciones y consideraciones relevantes.	73
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	74
<b>Apéndice I</b> - Glosario de términos	75
<b>Apéndice II</b> - Referencias a Normatividad	96
Citas del Código Civil del Distrito Federal del DF relacionados con la valuación.	
Citas del Código de Procedimientos civiles para el DF relacionados con la valuación.	
Citas al código de Comercio.	112

## CAPITULO I Planteamiento y Objetivos.

**Hipótesis** La presente tesina brinda la opción de obtener una guía para aquellos temas relacionados a los dictámenes técnicos sobre inmuebles que los valuadores presentan como auxiliares de un proceso legal que constituyen el apoyo de los Jueces en Tribunales y Juzgados Civiles del Distrito Federal.

En un marco tan amplio como lo es el referente a los diferentes procedimientos legales para los diversos tipos de juicios y su normatividad aplicable, este trabajo proporciona, una guía para los profesionistas que practican la valuación con propósitos de litigio.

Asimismo se revisan los procedimientos y normatividad aplicable para presentar ante juzgados y tribunales los aspectos que los valuadores deben conocer.

**Introducción** A lo largo de los años los avalúos o dictámenes técnicos han evolucionado, junto con otros elementos con base en ciencias exactas y actividades prácticas de la cotidianeidad, en importantes herramientas base de la impartición de justicia en el mundo moderno.

Herencia desde los antiguos Egipcios, adoptado y potenciado por los Romanos, retomado y perfeccionado por diferentes épocas y civilizaciones de la raza humana evolucionando con el Derecho español, e introducido a México como parte del Derecho Procesal Civil, éste tipo de prácticas han evolucionado auxiliando a jueces y magistrados a impartir justicia.

**Objetivo** Establecer una base que sirva de guía considerando normas y lineamientos mínimos aplicar, en la elaboración de avalúos a utilizar como apoyo en los Juzgados y tribunales, apelando a la ética del perito valuator, así la conveniencia de basar el desarrollo y elaboración del avalúo en alguna normatividad que rijan en el Distrito Federal

**Problemática y antecedentes** La problemática principal que observo para el ejercicio de la valuación con dentro de las contiendas judiciales, ya sea como perito de la parte actora, demandada o nombrado tercero en discordia por el juzgador o bien con la finalidad de establecer el precio base en los remates judiciales, es que el Poder Judicial Mexicano, no establece una normatividad específica, dejando a los peritos valuadores un amplio abanico de posibilidades para aplicar.

Cierto que la esencia de cualquier controversia es el enfrentar posiciones de las partes involucradas, las cuales basan gran parte de su estrategia en la etapa de ofrecimiento de pruebas, en donde el avalúo toma un importante papel.

Es en esta etapa que la intervención del perito valuator es muy relevante, basando la culminación de su resultado conforme la parte que les corresponda actuar -parte actora o demandada- siempre bajo la estrategia que el abogado litigante desarrolle como plan de defensa.



**Delimitación** Este análisis se basa en los estudios técnicos que se aplican para conocer el valor de un inmueble o bien raíz, involucrado en una controversia o juicio. Sobre avalúos que se realizan en dos vertientes, para apoyo de los tribunales y específicamente en el que los jueces se apoyarán en caso de que estén en disputa, o para el caso en que como sentencia de cualquier caso, sea necesario rematar o subastar el inmueble objeto del avalúo.

Quedan fuera de este trabajo los peritajes y análisis que como resultado sobre algún juicio o controversia pudieran ser requeridos específicamente sobre algún bien raíz, o sea otros perfiles que sobre el ámbito de la valuación de inmuebles y en el contexto del perito que pudieran requerirse que no sea conocer el valor comercial del inmueble.

**Marco de Referencia**

Respecto al marco teórico y legal, es el que corresponde conforme a la legislación aplicable, Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Código Civil para el Distrito Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Código de comercio, que son las referencias citadas en este trabajo terminal.

Otras regulaciones que hay que contemplar pues aplican lineamientos para la práctica valuatoria son el código financiero para el Distrito Federal, Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos emitidos por la Subdirección de catastro y padrón territorial de la Tesorería del DDF. Ley de Instituciones de Instituciones de crédito.

En cuanto a la regulación aplicable a la valuación de Inmuebles, se refiere normatividad emitida oficialmente por diversas entidades y asociaciones civiles de valuación.

## CAPITULO II El perfil del Valuador.

### La Ética y el Perito Valuador

#### Ética

En este apartado, se revisa desde la perspectiva de ética profesional, ya que este concepto deberá estar presente de manera fehaciente en el desarrollo de la actividad valuatoria en general, cobra especial importancia al ser para avalúos que se presentan ante los diversos juzgados como elemento auxiliar para la toma de decisiones de los jueces y magistrados.

Comenzamos así el análisis del concepto de la ética, podemos considerar que desde la antigüedad, la condición humana ha influido en cada individuo, el ser regidos por normas establecidas según cada sociedad, que pretenden encausar las actitudes hacia lo considerado como correcto, y a su vez evitar lo clasificado como políticamente incorrecto.

Desgraciadamente en estas sociedades actuales tan heterogéneas, la problemática se presenta con la objetividad y subjetividad de los valores lo cual afecta también la percepción de obligación moral y de ética, debido a presiones de orden social, cultural o laboral.

La Ética como ciencia, es la rama de la Filosofía que estudia la conducta humana desde el punto de vista de su bondad o maldad.

Aunque etimológicamente Ética y Moral significan lo mismo -costumbre- en la actualidad se han ido diversificando sus significados y lo que hoy conocemos como Ética son el conjunto de normas que nos vienen del interior y la Moral las normas que nos vienen del exterior, o sea de la sociedad

Esta ciencia basa sus modelos a través de la razón, de normas que fundamentan las causas y acciones internas e individuales de cada persona.

Conforme lo refiere el código de ética del la Sociedad de Arquitectos Valuadores AC, de la Ciudad de México, la etica es una ciencia racional, practica y normativa, que estudia la conducta humana y que establece bases mínimas para la saludable convivencia. Su campo de acción es la vida diaria; orienta las decisiones y las acciones libres del hombre; su tema es la calidad de los actos humanos.

#### Ética profesional.

Respecto a éste rubro de la Ética, se puede definir a la profesión como la actividad personal, puesta de una manera estable y honrada al servicio de los demás y en beneficio propio, a impulsos de la propia vocación y con la dignidad que corresponde a la persona humana.

Aunque en un sentido estricto la palabra pudiera relacionarse con estudios y títulos universitarios, en un sentido más amplio abarca también experiencia y pericia obtenida empíricamente a través de la práctica de oficios y trabajos.

Dentro de la práctica profesional están involucrados varios aspectos que redundan en el éxito o fracaso, o el nivel de satisfacción en el ejercicio profesional, como lo son la vocación, finalidad de la profesión, percepción del beneficio propio y común, así como la preparación que la profesión debe ofrecer una en tres principales vertientes, capacidad intelectual, moral y física.

La capacidad intelectual, además de la capacidad innata de cada individuo, es el conjunto de conocimientos adquiridos y el modo de aplicarlos en todos los ámbitos relacionados con la vida profesional así como toda actividad humana, desarrollando cada vez más aptitudes para poder ejecutar y enfrentar cuestiones y situaciones cada vez más complejas y especializadas.

La capacidad moral, refleja el valor profesional como persona abarcando integridad responsabilidad y compromiso, nobleza, dignidad honestidad y como parte de la cotidianidad nos solo a nivel profesional, sino en su entorno lo que o hace valer nos solo en ése ámbito, sino como individuo, como persona traspasando la esfera de su ambiente de trabajo, en un horizonte mucho más amplio.

Respecto a la capacidad física, esta relacionada con la salud física y mental, y su influencia en un estilo de vida, y por ende en la actividad profesional.

La ética profesional, en actividades como por ejemplo la de muchos profesionistas, como los peritos valuadores, médicos, abogados, involucra conocimiento de datos y circunstancias consideradas privadas o confidenciales de personas o empresas, y es la ética el aspecto fundamental al través del cual se mantiene el denominado secreto profesional, independientemente a que en nuestro país como en muchos otros, este tipo de información está protegida por la ley.

### **La Valuación y la Ética.**

Podemos definir a la valuación como el proceso de estimar el costo o el valor a través de procedimientos sistemáticos que incluyen el examen físico, la fijación de precios y con frecuencia análisis técnicos detallados.

Es fijar mediante un dictamen pericial el precio justo de una cosa. Asignar valor a una cosa representándolo por un precio. Establecer el precio que corresponda, por medio de una cosa apreciación equitativa, al costo de producción y a la legítima ganancia o benéfico del productor.

Es la actividad profesional que estima, en justa medida monetaria, el valor de bienes específicos, para fines determinados.

La valuación se ha insertado como un proceso necesario y eficiente, dentro de la actualidad, debido a que en las sociedades, basa su funcionamiento en la posesión e intercambio de bienes y propiedades lo cual da certeza y seguridad a la actividad económica que este rubro genera, de tal manera que la valuación se ha especializado para diferentes cambios, como lo es para apoyo de actividades gubernamentales, de la economía, en materia de mercado inmobiliario, ramas de la construcción y la que nos compete en esta tesina, la utilizada en controversias legales.

Respecto a la palabra propiedad, la podemos definir un concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de un bien. La propiedad consiste en los derechos privados de ésta, los cuales le otorgan al propietario un derecho o derechos específicos sobre lo que posee.

### **Objetivos de la valuación.**

La valuación en nuestro país, ha evolucionado vertiginosamente en los últimos tiempos y ha evolucionado en prácticas comúnmente aceptadas y normadas que involucran aspectos fundamentales a continuación mencionados:

- 1) La valuación determina el valor de la propiedad.
- 2) La estimación del costo de reponer o reproducir el inmueble
- 3) La estimación del costo mediante comparación con inmuebles de similares características y ubicación y precio.
- 4) La estimación del costo mediante capitalización de las rentas que el inmueble pudiera generar.
- 5) Estimar el monto de daños para una propiedad, o para tasar montos asegurables.

En general el objeto principal de los avalúos es determinar su valor en términos monetarios, lo cual es un resultado objetivo y queda deslindado de la deseabilidad o intenciones que sobre ese inmueble pudieran existir. Es por eso que la ética y apego a valores morales toman tanto peso en la elaboración de los avalúos.

### **Responsabilidades del valuador y la ética.**

Existen diversos documentos emitidos por asociaciones nacionales e internacionales de Peritos Valuadores, en donde se incita al valuador a actuar bajo lineamientos y recomendaciones, pero estableciendo que el seguimiento de dichos principios es realizado por los peritos valuadores por propia elección y convencimiento, ya que tales normas y documentos son meras recomendaciones y que mas allá de que puedan ser exigidas por la ley, exaltan el valor ético y moral de la profesión por convicción propia, pues generalmente éste tipo de códigos no tienen en alguno de los casos, total autoridad legal.

Se destacan los objetivos que deben alcanzar los peritos valuadores, dentro de los dictámenes que realicen, considerando como el principal de éstos, el determinar y acotar debidamente el tipo de valor con el que se concluye dicho estudio.

Es evidente que puede considerar recomendaciones, situaciones, posiciones y circunstancias específicas de los clientes o solicitantes de los avalúos, así como apearse a ciertas normatividades o lineamientos e inclusive a recibir recomendaciones y sugerencias de orden profesional o legal, pero el resultado final tanto del avalúo como del monto y tipo de valor concluido y método de obtención quedan bajo la estricta responsabilidad del perito

valuador. Por lo que debe involucrar información y datos de los cuales conservará el respaldo y evidencia respectiva; ya que en determinado momento y bajo circunstancias específicas tuviera que justificar debidamente ante las autoridades correspondientes que así lo solicitaran.

De igual manera, el enfoque de tienen todos los documentos de ética del valuador, exaltan la obligación del profesionista a evitar emitir servicios de mala calidad, evitar proporcional malos informes, o que se presten para malos manejos ó corrupción, actuar de manera engañosa o fraudulenta. En general, estimulan la conducta honesta, tanto en el ámbito profesional, como en la vida personal.

Otra de las recomendaciones, conforme a las normas internacionales de tasación emitidas por el International Valuation Standards Committee, es que las suposiciones que se emitan en los dictámenes técnicos, serán aquellas que se consideran ciertas. Exaltando además que todas las suposiciones deben ser razonables. No dejando lugar para situaciones que pudieran malinterpretarse o con doble significado que pudieran afectar el resultado del avalúo y por ende al cliente o solicitante del avalúo.

Todo el ejercicio de la valuación implica hasta cierto punto, la adopción de suposiciones en lo particular,

El aspecto del conflicto de interés, también es recomendación incluida en los códigos de ética, que al igual que la confidencialidad y el secreto profesional, en nuestro país están respaldados por la ley.

Otro aspecto al que invitan al perito valuador dentro de los códigos de ética, es a mantener la capacitación y la actualización constante invitando a que el profesionista busque ser cada vez más competente y especializado.

Se exaltan también las responsabilidades que tiene el valuador hacia diferentes sectores:

Con el país y el estado, respetando los símbolos nacionales, así como toda la legislación y normas que rigen el ejercicio de la profesión y de la especialidad valuatoria, y con lo que respecta a prestar sus servicios al estado, que es el caso de los avalúos que sirven de referencia al poder judicial.

Con la sociedad, ya que su trabajo profesional tendrá efectos hacia terceras personas, que inclusive aunque no conozcan al valuador, podrán confiar en que los avalúos realizados por del profesionista, son confiables y con datos y resultados objetivos.

Respecto a la relación con el cliente, se exalta la obligación desde aspectos como no presentar ningún trabajo sin la debida retribución inclusive entre colegas o compañeros del gremio, y de no compartir los honorarios con ninguna persona.

El compromiso de cuidar la información involucrada en un contrato como los tiempos y remuneraciones por servicios ofrecidos. El aspecto de cuidar los intereses de los clientes que nos hayan contratado un servicio, inclusive anteponiendo a los intereses propios o de terceros, el uso de la información y guardar el secreto profesional, asegurar la veracidad y calidad de información utilizada en la elaboración de sus dictámenes o estudios técnicos.

Reiterar el hecho de que el perito valuador se vea envuelto en una controversia con uno de sus clientes, la obligación de que el profesionista revele hasta el más mínimo detalle, dato o hecho, es por eso en que se insiste en la veracidad de la información involucrada y en el uso ético de ésta en la realización de los avalúos, referente a datos análisis y valor concluido, mas allá de las exigencias o solicitudes que pudieran presentarse con algunos clientes.

### Rol en el que intervienen los Peritos Valuadores en Juzgados.

Se puede definir la función del perito, además de exponer en su dictamen sus observaciones materiales e impresiones personales acerca de los hechos, que inducirán objetivamente sobre la percepción del juez. Es la persona que sin ser parte, emite un testimonio con la finalidad de provocar la convicción judicial en un determinado sentido, sobre datos que han adquirido índole procesal en el momento de su captación.

El cargo de perito es absolutamente personal e indelegable y tiene que dar su posición en el avalúo que tiene relevancia desde el punto de vista del esclarecimiento.

Respecto a la figura que ocupa el perito dentro de una controversia o juicio, se pueden considerar de la siguiente manera.

Perito de parte.	Rebeldía	Tercero en Discordia	Recusación
Actora Defensora Artículo 346 CPCpDF Nombrado por el cliente ó por el juez	Actora Defensora Ambas Artículo 347 CPCpDF Nombrado por el juez, en sustitución de quien es declarado en Rebeldía.	Unico Artículo 349 CPCpDF Nombrado por el juez	De parte Tercero en Discordia Artículo 351 CPCpDF Nombrado por el juez, en sustitución de quien es recusado por alguna de las partes.

Requisitos necesarios para obtener el registro como Perito Valuador según la **Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal**

Esta entidad mantiene una relación y hace un proceso de incorporación de peritos, a los que les son asignados casos específicamente para resolver controversias sobre inmuebles, como por ejemplo en donde hay diferencias muy marcadas en los dictámenes ofrecidos por los peritos asignados por cada parte.

## TÍTULO SEXTO

### 81-125 DE LOS AUXILIARES DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA CAPITULO III

#### De los Peritos

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

**102.** Para ser Perito se requiere ser ciudadano mexicano, gozar de buena reputación, tener domicilio en el Distrito Federal, así como conocer la ciencia, arte u oficio sobre el que vaya a versar el peritaje y acreditar su pericia mediante examen que presentará ante un Jurado que designe el Consejo de la Judicatura, con la cooperación de instituciones públicas o privadas que a juicio del propio Consejo cuenten con la capacidad para ello. La decisión del Jurado será irrecurrible.

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

Los peritos profesionales a que se refiere el artículo 102 de esta Ley, deberán provenir de la lista de peritos, que en cada materia profesional, elaboran anualmente los colegios de profesionistas y estar colegiados de acuerdo con la Ley reglamentaria de la materia. Así mismo se considerarán las propuestas de Institutos de Investigación que reúnan tales requisitos.

**104.** Sólo en casos precisos cuando no hubiere en la localidad de que se trate ciudadanos mexicanos suficientemente idóneos para el peritaje respectivo, podrá dispensarse el requisito de nacionalidad; pero las personas designadas, al

protestar cumplir su cargo, deberán someterse expresamente a las leyes mexicanas para todos los efectos legales del peritaje que vayan a emitir.

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

**106.** Los honorarios de los peritos designados por el Juez, serán cubiertos de acuerdo con el arancel que al efecto fije esta Ley, sin perjuicio de lo que disponga la sentencia definitiva respecto a la condenación en costas.

## **Nombramiento del Perito**

### **Aceptación del Cargo**

Conforme a lo indicado en la Título sexto, sección IV, - Prueba pericial, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en donde se refiere, en el artículo 347, inciso III, una vez ofrecida la prueba pericial, y en caso de que cumpla con los requerimientos mencionados en el artículo 346, quedan obligados los oferentes a que sus peritos dentro del plazo de tres días, presenten el escrito de aceptación del cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño, debiendo entregar una copia de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad como perito, en el arte técnica o industria para el que se designa, manifestando bajo protesta de decir verdad, que conocen los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, así como que tienen la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular, quedando obligados a rendir su dictamen dentro de los diez días siguientes a la fecha en que hayan presentado los escritos de aceptación y protesta del cargo de peritos;

El inciso IV, refiere que para juicios sumarios o cualquier otro tipo de controversia de trámite específicamente singular, quedan obligados a presentar a sus peritos conforme al período que para tales efectos contempla el inciso anterior, son la diferencia que quedan obligados para este tipo de casos, a presentar su dictamen técnico en un plazo de cinco días.

Se deberá presentar en original la cédula profesional, para dicho acto, o en su caso los originales presentados como respaldo de ése proceso, conforme lo indica el artículo 347 del Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, fracción VII.

### **Ratificación del Perito**

Una vez realizado el avalúo ó dictamen técnico, el perito valuador procede en entregarlo conforme al plazo correspondiente según el tipo de caso, procediendo a ratificar su cargo conforme a escrito, y dependiendo del tipo de tribunal, y el tipo de organización de este, será el modo de ratificación, ya puede ser ratificado con una leyenda en el mismo documento, escrito a mano en el mismo avalúo o a través de un documento mecanografiado.

### **Perito tercero en discordia**

Conforme al mismo artículo 347, pero ahora en su inciso VI. La falta de presentación del escrito del perito del oferente de la prueba, donde acepte y proteste el cargo, dará lugar a que el juez designe perito en rebeldía del oferente. Si la contraria no designare perito, o el perito por ésta designado, no presentara el escrito de aceptación y protesta del cargo, dará como consecuencia que se tenga a ésta por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito del oferente.

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

### **Recusación de un Perito Tercero en discordia**

Conforme al artículo 351 del Código de procedimientos civiles para el Distrito –federal, en su artículo 351, en caso de conocer alguna situación de conflicto de interés que involucre al perito tercero en discordia designado con el juez, deberá solicitarse dentro de los cinco días siguientes a la fecha en la cual se notifique la aceptación y protesta del cargo de dicho perito.

Es importante mencionar que en caso de que proceda la recusación por ser fundadas alguna de las causas alegadas para la recusación, el perito valuador involucrado puede ser sancionado hasta con diez por ciento del importe de los que se hubiesen autorizado, y este importe se entregará al recusante.

### **De los Honorarios.**

Respecto a este rubro, conforme lo indicado por el artículo 347 del Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, las partes quedan obligadas a pagar los servicios de los peritos que hayan nombrado. Pero es importante contemplar los aranceles establecidos para tal efecto, ya que puede darse el caso de que el valor de un avalúo especializado (como puede ser de instalaciones especiales, maquinaria y equipo, etc) requerido con propósitos de litigio considerado por Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, no represente el valor real en el mercado.

Respecto a los peritos nombrados por el juez, ya sea tercero en discordia o en sustitución por recusación o rebeldía, se tomará como base para el pago de honorarios lo contemplado por la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en el artículo 106.

### **De las sanciones.**

En caso de incurrir en actos que algún juez o magistrado pudiera considerar como que falta de respeto o alguna debida consideración, la sanción será conforme a lo dispuesto en el manual de procedimientos para el Distrito Federal, artículo 61 y 62. y cuando dichas faltas llegasen a tipificar en delito, se anotarán en el registro judicial además de aplicar las sanciones que procedan.

Conforme a lo mencionado respecto a la recusación en el artículo 351 de código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, de ser comprobada además de la sanción económica, se presenta la situación que el juez puede remitir al perito valuador al ministerio público, para recibir la sanción que corresponda.

Otro aspecto verdaderamente relevante para los valuadores peritos valuadores, es el hecho de discrepancias y que resulten substancialmente contradictorios para el juez, dará de oficio del conocimiento al ministerio público, para que integre una averiguación previa, para que investigue un probable delito de falsedad de declaración, y en segundo término, será sustituido del caso por un perito valuador que nombrará el juez.

Respecto al incumplimiento de no presentar un dictamen para el cual ya se aceptó y protestó el cargo, por alguno de los peritos de cualquiera de las partes, se puede sancionar hasta con sesenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal

Respecto al incumplimiento o entrega de dictamen del perito tercero en discordia, dará lugar a que el tribunal le imponga como sanción pecuniaria, en favor de las partes, el importe de una cantidad igual a la que cotizó por sus servicios, en los términos fijados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, e inclusive, si el juez lo considera puede ser dos o tres veces dicho monto, como al parecer está en boga en algunos juzgados.

**Formatos relacionados con Peritos involucrados en los juicios**

Formato 1. Oficio para **aceptar cargo como Perito** (Cuando sea designado por un juez).

C. Juez XXXXXX.

Nombre \_\_\_\_\_ (Licenciado, maestro o doctor) en (ciencia arte , oficio ó industria) con cédula profesional \_\_\_\_\_ expedida con fecha \_\_\_\_\_ por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; y perito \_\_\_\_\_ del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, conforme al nombramiento publicado en el boletín oficial con fecha \_\_\_\_\_, designado por usted (De parte actora, en rebeldía, tercero en discordia) y señalando domicilio para oír y recibir notificaciones el de \_\_\_\_\_.

Que por medio del presente vengo a aceptar el cargo conferido, protestando mi legal y fiel desempeño; al mismo tiempo que anexo copia certificada de mi cédula profesional que me acredita como (Licenciado, maestro o doctor), en \_\_\_\_\_, y que por tanto acredito tener la capacidad profesional suficiente para emitir el dictamen requerido.

Asimismo, bajo protesta de decir verdad, manifiesto que conozco los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial la cual entregaré en el término requerido por el Artículo 347 el Manual de procedimientos civiles para el Distrito Federal.

De igual forma, en los términos del artículo 140 de la ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal que mis honorarios ascienden a la cantidad de \$ 0,000,000 -(Con letra). Lo anterior lo manifiesto a fin de lograr su previa aprobación, manifestando para tales efectos mi Registro Federal de Causantes es \_\_\_\_\_, teniendo mi domicilio fiscal en \_\_\_\_\_.

Protesto Lo necesario.

Lugar, fecha y firma.



**Formato 1.1. Oficio de aceptación cargo como Perito Valuador.**

C. Juez XXXXXX

Respetuosamente expongo:

**Comparecencia.-** En el juzgado \_\_\_\_\_ de lo \_\_\_\_\_, en México Distrito Federal siendo las \_\_\_ horas con \_\_\_\_\_ minutos, del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del dos mil \_\_\_\_\_. comparece ante la presente judicial el sr. (Profesión) \_\_\_\_\_ quien se identifica con cédula profesional número \_\_\_\_\_, expedida por la Secretaria de Educación Pública, con fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año mil\_\_\_\_, documento que se tiene a la vista y del cual se da fe y se le devuelve al interesado por ser de utilidad personal, quien en cumplimiento al auto de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del dos mil \_\_\_\_\_, viene a **aceptar y protestar el cargo de perito valuador**, designado por la parte \_\_\_\_\_ de la promoción número \_\_\_\_\_; asimismo se le hace saber de las penas en que incurrir los que no cumplen legalmente con el cargo conferido y manifiesta: aceptar y protestar el legal cumplimiento procediendo a recabar sus generales y dijo ser de nombre completo y correcto como ha quedado escrito, ser originario de México Distrito Federal, con domicilio en calle \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_, colonia \_\_\_\_\_ México DF, C.P. \_\_\_\_\_. Y tener \_\_\_\_\_ años de edad, edo. civil, con instrucciones de nivel superior en licenciatura de \_\_\_\_\_, firma al calce para constancia legal.

Doy Fe

Protesto lo Necesario:

PERITO

Lugar fecha y firma

SECRETARIO

**Formato 2. Oficio de Ratificación de cargo como Perito Valuador**

**Comparecencia.-** En el juzgado N° \_\_\_\_, de lo \_\_\_\_\_ de Distrito Federal. siendo las \_\_\_\_\_ horas con \_\_\_\_ minutos, del día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del dos mil \_\_, comparece ante la presente judicial, el perito valuador designado por la parte \_\_\_\_\_, el Sr. \_\_\_\_\_, quien se encuentra debidamente identificado en autos, quien manifiesta el motivo de su comparecencia es **Ratificar cargo como Perito Valuador** en este acto el contenido de la promoción numero \_\_\_\_\_ en toda y cada una de sus partes así como la firma que lo calza por ser la que utiliza en sus trámites públicos y privados, mediante el cuál rinde su avalúo correspondiente para los efectos legales conducentes. firmando al calce para constancia legal,  
Doy fe.

Protesto lo Necesario:

PERITO

Lugar fecha y firma

SECRETARIO

**Formato 3. Escrito para Recusar Peritos.**

C. JUEZ. (El que se halle en conocimiento del caso)

Respetuosamente expongo:

Que dentro del término de los cinco días que señala el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles, vengo a solicitar la recusación del perito que usted nombró (como tercero en discordia o en rebeldía de la parte actora o demandada según sea el caso).

Fundo esta recusación en que dicho perito (tiene interés directo o indirecto en el pleito, o es socio, inquilino, arrendador, amigo, pariente o consanguíneo dentro del cuarto grado de la parte contraria). En efecto: Mencionar los hechos constitutivos del impedimento).

Para probar el impedimento que hago valer, acompaño este escrito con las siguientes pruebas (la consanguinidad deberá ser probada con actas del registro civil y las restantes por cualquier medio).

En tal virtud, pido a usted atentamente que, en vista de dichas pruebas, demostrativas del impedimento que hago valer, declare procedente la recusación.

Protesto lo Necesario:

Lugar fecha y firma

1) MANUAL PRACTICO DEL LITIGANTE, Fernando Arilla Bas, Editorial Porrúa Hnos. marzo del 2006.

## CAPITULO III Prueba Pericial

### Semblanza de la prueba pericial.

En la época Romana, le evolución en materia probatoria, tomó un gran impulso y establece muchas de las características que en nuestra era conocemos de los peritos, pues la figura de Juez, deja de ser un árbitro y obtiene el carácter de funcionario de estado, pero se daba más peso a la ley en ese momento establecida, dejando la valoración de éste tipo de personajes más bien relegada, pero dando un valor de peso a la convicción que en cada caso éstos funcionarios desarrollaban. En opinión de autores como Valentín Silva Melero, el sistema probatorio de la civilización Occidental, tiene mucho de su origen en el derecho Romano.

C Gómez Lara Cipriano, Teoría General del Proceso. Editorial Harla, México 1995, pág. 38.

El juez era percibido como un árbitro, una especie de funcionario privado que no ejercía jurisdicción que podía ser unipersonal o Colegiado (integrado por los Recuperadores, era un tribunal formado entre tres y cinco ciudadanos; decemviri litibus iudicandis, que era un tribunal formado por diez jurados y centurimi, que en éste caso el tribunal era integrado por ciento ochenta miembros) los cuales contaban con absoluta libertad para apreciar y valorar las pruebas, en donde el juramento los indicios y el testimonio, que fue una prueba casi exclusiva, en un inicio basándose en la prueba pericial de manera testifical, evolucionando más tarde hacia el uso de documentos, así como.

El principal ordenamiento objetivo que regulaba lo referente a las pruebas, era la ley de doce tablas, y en las tres últimas tablas, se establecía los conceptos relativos al derecho procesal, así por ejemplo en la tabla VII, ley V, decía textualmente: Si los colindantes no se ponen de acuerdo sobre los linderos de su propiedad, el Magistrado nombrará tres árbitros para que se decida. Respecto a lo marcado en la tabla XII, ley III indicaba: Si alguno se ha hecho atribuir con un título falso la posesión interna, el Magistrado nombrará tres árbitros que decidan el litigio y que por virtud de su arbitraje sea condenado a restituir el doble de los frutos.

“Según Guillian M. White, en su libro The use of experts by international tribunals, nos dice al respecto: En el proceso civil Romano, el peritaje se usaba principalmente en Juicios referentes al derecho de propiedad. Como por ejemplo, en disputas sobre linderos, los peritos actuaban como expertos llamados agrimensores. Pero éstos en realidad fungían como asesores – auxiliares en lugar de testigos”.

“Durante el período Justiniano aparecen diversos textos legales que permitieron elaborar las bases sobre las cuales en la edad media se construyó la lógica de la prueba, a través del derecho canónico”.

Los peritos participaban con el juez en la prueba de inspección judicial acompañándolo al lugar de los hechos para asesorarlo con sus conocimientos técnicos.

Al perito se le denominaba también expertus, que es el participio pasado del verbo latino experiri, que significa *hacer experiencia de*.

En cuanto al derecho Germano que perduró durante la edad media, basaba su accionar en la intervención divina, hasta que el derecho Canónico lo combatió y lo eliminó. En la prueba, bajo el esquema Germano, tiene una finalidad en si misma y conduce a fija la sentencia, ya no se persigue la verdad real o material, sino una verdad puramente formal, que es la que aparece en el proceso mediante los medios usados artificiales absurdos basados en la creencia de la intervención de la divinidad. Es i portante destacar que en ésta etapa de la historia no se practicaba la prueba pericial, por que era incompatible con el sentido religioso de los juicios.

Ya entrada la edad media, con pleno dominio, la Iglesia tomó fuerza de la apreciación jurídica, relegando la convicción y apreciaciones personales. Con un cúmulo de leyes cada vez más numerosas, con lo que se logró dar un sustento jurídico al sistema probatorio.

En la misma edad media, el derecho Español se basó en un sistema de pruebas formales llegando a la prueba testimonial y la documental, que predominaron en el fuero juzgo y las partidas.

En la Inglaterra del siglo XIII, se abandona el modelo de juicios Teocráticos y se instaura un jurado, evolucionando hacia el siglo XVI en un sistema probatorio en donde el testimonio es la prueba principal, posteriormente formando en el siglo XVIII el sistema - Law of evidence-

Se considera que durante ésta época se desarrolla la teoría de las presunciones, la prueba confesional adquiere más carácter y por primera vez se da cabida a la prueba presentada por figuras de peritos como tales y la inspección

judicial, tal como hoy la conocemos, y tomó fuerza también entre otros principios fundamentales que el juez está obligado a juzgar según lo alegado y lo probado.

Diferentes etapas en Europa desde el siglo XII, D.C. comenzó la evolución del proceso común, mezclando la corriente Romana, Canónica y Germana y desarrollándose hasta el período comprendido hasta el siglo XV, del cual habría de surgir el proceso civil moderno.

La Revolución Francesa significó un movimiento trascendental para la historia de la humanidad, pues representó el triunfo de la burguesía sobre la monarquía, un paso muy importante para la lucha de clases, pues comienza a cuestionarse su poder absoluto, lo cual sentó las bases para modernos estados de derecho que garantizan un mínimo de derechos a los ciudadanos

Respecto al Derecho Español, se dio un proceso de caldo de cultivo con influencias a través de más de diez siglos célticos, fenicios, griegos, romanos, visigodos, árabes y germánicos. Rigiendo tres grandes periodos respecto a derecho, romano, Canónico y derecho visigodo fusionando diferentes procesos y criterios lo cual evolucionó en el derecho que fue implementado en la nueva España.

En España la figura del peritaje era observada, por los mandaderos de paz. En la ley del fuero real en el año 1225, ya se hablaba de la figura de asesores y cuya función era orientar a través de sus conocimientos especializados en algún fallo al órgano judicial.

El rey Fernando III alrededor del año 1256, tuvo la idea de crear el cuerpo de leyes generales, en donde en sus los medios de prueba implementados eran la documental, confesional y testimonial.

Así continuó evolucionando hasta que España llegó a ser un imperio, con el descubrimiento del continente Americano.

El derecho colonial, se rigió por las leyes Españolas, dando paso a formar, alrededor del año 1680 la recopilación de leyes de los reinos de las Indias. En el siglo XIX comienza en Europa la corriente codificadora, y a través del código de procedimientos Español de 1855, y posteriormente al de 1872, manejaría ya los principios de lo que hoy conocemos como la prueba pericial, insertándose por ahí en el Derecho Mexicano

1) Tesis -La prueba pericial en materia civil y sus reformas- por Alan Abadi Dayan Universidad Iberoamericana, México DF 2001

2) Fuente: <http://www.tsjdf.gob.mx/institucion/historia/historia.html>

## Marco Teórico de la prueba pericial

### CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

#### SECCION IV

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

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

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

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

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

- I. Señalarán con toda precisión la ciencia, arte, técnica, oficio o industria sobre la cual deba practicarse la prueba; los puntos sobre los que versará y las cuestiones que se deben resolver en la pericial, así como la cédula

profesional, calidad técnica, artística o industrial del perito que se proponga, nombre, apellidos y domicilio de éste, con la correspondiente relación de tal prueba con los hechos controvertidos;

- II. Si falta cualquiera de los requisitos anteriores, el juez desechará de plano la prueba en cuestión;
- III. En caso de estar debidamente ofrecida, el juez la admitirá, quedando obligados los oferentes a que sus peritos, dentro del plazo de tres días, presenten escrito en el que acepten el cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño, debiendo anexar copia de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica o industria para el que se les designa, manifestando, bajo protesta de decir verdad, que conocen los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, así como que tienen la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular, quedando obligados a rendir su dictamen dentro de los diez días siguientes a la fecha en que hayan presentado los escritos de aceptación y protesta del cargo de peritos;
- IV. Cuando se trate de juicios sumarios, especiales, o cualquier otro tipo de controversia de trámite específicamente singular, las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos dentro de los tres días siguientes al proveído en que se les tenga por designados para que se cumpla con lo ordenado en el párrafo anterior, los cuales quedan obligados, en estos casos, a rendir su dictamen dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que hayan aceptado y protestado el cargo;
- V. Cuando los peritos de las partes rindan sus dictámenes, y éstos resulten substancialmente contradictorios, se designará al perito tercero en discordia tomando en cuenta lo ordenado por el artículo 349 de este código;
- VI. La falta de presentación del escrito del perito del oferente de la prueba, donde acepte y proteste el cargo, dará lugar a que el juez designe perito en rebeldía del oferente. Si la contraria no designare perito, o el perito por ésta designado, no presentara el escrito de aceptación y protesta del cargo, dará como consecuencia que se tenga a ésta por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito del oferente.

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

En los casos a que se refiere el párrafo anterior, el juez sancionará a los peritos omisos con multa equivalente a sesenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;

- VII. Las partes quedan obligadas a pagar los honorarios de los peritos que hayan nombrado, a excepción de lo que establece el último párrafo del artículo 353, así como a presentarlos cuantas veces sea necesario al juzgado. También quedarán obligadas a presentar el dictamen pericial dentro del plazo señalado, debiendo presentar los peritos el original de su cédula profesional, o de los documentos anexados a sus escritos de aceptación y protesta del cargo;
- VIII. Las partes en cualquier momento podrán convenir en la designación de un solo perito para que rinda su dictamen al cual se sujetarán, y
- IX. También las partes en cualquier momento podrán manifestar su conformidad con el dictamen del perito de la contraria y hacer observaciones al mismo, que serán consideradas en la valoración que realice el juez en su sentencia.

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

Estos deben tener el título de ciencia o arte a que pertenezca el punto sobre el que ha de oírse su parecer, si la profesión o el arte en el que estuviere legalmente reglamentados; pero si estándolo no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas, aunque no tengan título - Artículo 346 y 347 el Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal.

En el Distrito Federal deben tener título los peritos que vayan a dictaminar sobre alguna de las actividades contempladas por la Ley reglamentaria del artículo 5º constitucional. El profesionista extranjero pueden peritar en

igualdad de condiciones que el nacional, puesto que las prohibiciones relativas a los extranjeros, resultan anticonstitucionales por violar los artículos 1° y 33 de la Ley Suprema, conforme a jurisprudencia de 1917 a 1975, pagina 205 dictada por la Suprema Corte de Justicia

De los procesos y requerimientos.

El dictamen deberá ser rendido dentro de los diez primeros días siguientes a la fecha en que hayan presentado los escritos de aceptación y protesta del cargo de perito, cuando se trate de juicios sumarios, en cuanto a juicios especiales o cualquier otro tipo de controversia de trámite específicamente singular, el dictamen deberá presentarse dentro de los cinco días siguientes.

La falta de presentación del escrito del perito de la parte oferente de la prueba, donde acepte y proteste el cargo, dará lugar juez designe perito en rebeldía del oferente. Si la contraria no designara perito, o el perito escogido por ésta, no presentara el escrito de aceptación y protesta del cargo, dará como consecuencia que se tenga a ésta por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito del oferente.

En el supuesto de que el perito designado por alguna de las partes, que haya aceptado y protestado el cargo conferido, no presente dictamen pericial en el término concedido, se entenderá que dicha parte acepta aquel que se rinda por el perito de la parte contraria y la pericial se desahogará con ése dictamen. Si los peritos de ambas partes no rinden el dictamen dentro de término concedido, el juez designará en rebeldía de ambas un perito único, el que rendirá su dictamen en los plazos señalados. (Artículo 347, fracción VI).

## CÓDIGO DE COMERCIO

### CAPITULO XII

#### Reglas Generales sobre la Prueba

**Artículo 1194.-** El que afirma está obligado a probar. En consecuencia, el actor debe probar su acción y el reo sus excepciones.

**Artículo 1195.-** El que niega no está obligado a probar, sino en el caso en que su negación envuelva afirmación expresa de un hecho.

**Artículo 1196.-** También está obligado a probar el que niega, cuando al hacerlo desconoce la presunción legal que tiene a su favor el colitigante.

**Artículo 1197.-** Solo los hechos están sujetos a prueba: el derecho lo estará únicamente cuando se funde en leyes extranjeras: el que las invoca debe probar la existencia de ellos y que son aplicables al caso.

**Artículo 1198.-** Las pruebas deben ofrecerse expresando claramente el hecho o hechos que se trata de demostrar con las mismas, así como las razones por los que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones; si a juicio del tribunal las pruebas ofrecidas no cumplen con las condiciones apuntadas, serán desechadas, observándose lo dispuesto en el artículo 1203 de este ordenamiento. En ningún caso se admitirán pruebas contrarias a la moral o al derecho.

**Artículo 1199.-** El juez recibirá el pleito a prueba en el caso de que los litigantes lo hayan solicitado, o de que él la estime necesaria.

**Artículo 1200.-** Cualquiera cuestión que se suscite con ocasión de lo dispuesto en los dos artículos anteriores, el juez la resolverá de plano. Artículo 1201.- Las diligencias de prueba deberán practicarse dentro del término probatorio; el juez deberá fundar la resolución que permita su desahogo fuera de dicho término, las cuales deberán mandarse concluir en los juicios ordinarios dentro de un plazo de veinte días, y en los juicios especiales y ejecutivos dentro de diez días, bajo responsabilidad del juez, salvo casos de fuerza mayor.

**Artículo 1202.-** No obstan a lo dispuesto en el artículo anterior las reglas que se establecen para la recepción de pruebas en incidentes, o las documentales de las que la parte que las exhibe manifieste bajo protesta de decir verdad, que antes no supo de ellas, o habiéndolas solicitado y hasta requerido por el juez, no las pudo obtener, o las supervenientes. Artículo 1203.- Al día siguiente en que termine el período del ofrecimiento de pruebas, el juez dictará resolución en la que determinará las pruebas que se admitan sobre cada hecho, pudiendo limitar el número de testigos prudencialmente. En ningún caso se admitirán pruebas contra del derecho o la moral; que se hayan ofrecido extemporáneamente, sobre hechos no controvertidos o ajenos a la litis; sobre hechos imposibles o notoriamente inverosímiles, o bien que no reúnan los requisitos establecidos en el artículo 1198 de este Código. Contra el auto que admita alguna prueba que contravenga las prohibiciones señaladas anteriormente o que no reúna los requisitos del artículo 1198, procede la apelación en efecto devolutivo, cuando sea apelable la sentencia en lo principal. En el mismo

efecto devolutivo será apelable la determinación en que se deseche cualquier prueba que ofrezcan las partes o terceros llamados a juicio, a los que siempre se les considerará como partes en el mismo.

**Artículo 1204.-** La citación se hará, lo más tarde, el día anterior á aquel en que deba recibirse la prueba.

**Artículo 1205.-** Son admisibles como medios de prueba todos aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos y en consecuencia serán tomadas como pruebas las declaraciones de las partes, terceros, peritos, documentos públicos o privados, inspección judicial, fotografías, facsímiles, cintas cinematográficas, de videos, de sonido, mensajes de datos, reconstrucciones de hechos y en general cualquier otra similar u objeto que sirva para averiguar la verdad.

**Artículo 1206.-** El término de prueba es ordinario o extraordinario. Es ordinario el que se concede para producir probanzas dentro de la entidad federativa en que el litigio se sigue. Es extraordinario el que se otorga para que se reciban pruebas fuera de la misma.

**Artículo 1207.-** El término ordinario que procede, conforme al artículo 1199, es susceptible de prórroga cuando se solicite dentro del término de ofrecimiento de pruebas y la contraria manifieste su conformidad, o se abstenga de oponerse a dicha prórroga dentro del término de tres días. Dicho término únicamente podrá prorrogarse en los juicios ordinarios hasta por veinte días y en los juicios ejecutivos o especiales hasta por diez días. El término extraordinario sólo se concederá cuando las pruebas se tengan que desahogar en distinta entidad federativa o fuera del país, y cuando se otorguen las garantías por cada prueba que se encuentre en dichos supuestos, bajo las condiciones que dispongan las leyes procesales locales aplicadas supletoriamente, quedando al arbitrio del juez señalar el plazo que crea prudente, atendida la distancia de lugar y la calidad de la prueba. Del término extraordinario no cabe prórroga.

**Artículo 1208.-** Ni el término ordinario ni el extraordinario, podrán suspenderse sino de común consentimiento de los interesados, o por causa muy grave, a juicio del juez y bajo su responsabilidad.

**Artículo 1209.-** Cuando se otorgue la suspensión, se expresará en el auto la causa que hubiere para hacerlo. La suspensión del procedimiento se levantará cuando se haya hecho por consentimiento de los interesados a petición de cualquiera de ellos, sin ulterior recurso, sin perjuicio de que dicha suspensión no impida que corra el término de la caducidad. Cuando se decrete por causa muy grave a juicio del juez, la suspensión se levantará cuando cese dicha causa, o éste requiera a las partes para que dentro del plazo de tres días, manifiesten y acrediten si tal gravedad subsiste. Transcurridos noventa días naturales de que se haya suspendido por causa grave, de oficio o cualquiera de las partes podrá solicitar al juez, para que se compruebe si subsiste la gravedad, y de haberse salvado ésta, se levantará la suspensión, previa constancia de haberse efectuado el requerimiento señalado anteriormente, con el fin de que se inicie cualquier término judicial, incluyendo el de la caducidad.

**Artículo 1210.-** Las diligencias de prueba practicadas en otros juzgados, en virtud del requerimiento del juez de los autos, durante la suspensión del término, surtirán sus efectos mientras el requerido no tenga aviso para suspenderlas.

### **El Avalúo como prueba pericial**

Dentro de la clasificación de las pruebas, podemos definir al avalúo dentro de las pruebas indirectas, por el hecho de que se presenta al juez para su valoración, de igual modo se clasifica como prueba por constituir, ya que se realiza solo durante y con motivo del proceso legal.

Se determina al avalúo como prueba testimonial con carácter técnico usado cuando se requieren conocimientos especiales o de experiencia (pericia) que el juez ignora. Se puede considerar que el avalúo como medio prueba, las partes tienen una doble carga legal, la de alegar los hechos y la de probar los hechos.

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

Estos deben tener el título de ciencia o arte a que pertenezca el punto sobre el que ha de oírse su parecer, si la profesión o el arte en el que estuviere legalmente reglamentados; pero si estándolo no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas, aunque no tengan título - Artículo 346 y 347 el Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal.

En el Distrito Federal deben tener título los peritos que vayan a dictaminar sobre alguna de las actividades contempladas por la Ley reglamentaria del artículo 5° constitucional. El profesionista extranjero pueden peritar en igualdad de condiciones que el nacional, puesto que las prohibiciones relativas a los extranjeros, resultan anticonstitucionales por violar los artículos 1° y 33 de la Ley Suprema, conforme a jurisprudencia de 1917 a 1975, página 205 dictada por la Suprema Corte de Justicia



## De los procesos y requerimientos.

El dictamen deberá ser rendido dentro de los diez primeros días siguientes a la fecha en que hayan presentado los escritos de aceptación y protesta del cargo de perito, cuando se trate de juicios sumarios, en cuanto a juicios especiales o cualquier otro tipo de controversia de trámite específicamente singular, el dictamen deberá presentarse dentro de los cinco días siguientes.

La falta de presentación del escrito del perito de la parte oferente de la prueba, donde acepte y proteste el cargo, dará lugar juez designe perito en rebeldía del oferente. Si la contraria no designara perito, o el perito escogido por ésta, no presentara el escrito de aceptación y protesta del cargo, dará como consecuencia que se tenga a ésta por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito del oferente.

En el supuesto de que el perito designado por alguna de las partes, que haya aceptado y protestado el cargo conferido, no presente dictamen pericial en el término concedido, se entenderá que dicha parte acepta aquel que se rinda por el perito de la parte contraria y la pericial se desahogará con ése dictamen. Si los peritos de ambas partes no rinden el dictamen dentro de término concedido, el juez designará en rebeldía de ambas un perito único, el que rendirá su dictamen en los plazos señalados. (Artículo 347, fracción VI).

Para que una cosa pueda ser objeto de valor, debe en primer lugar, existir como tal en la naturaleza, o en el ámbito del derecho. El Código Civil, al hablar de los bienes en su libro segundo, los clasifica en inmuebles (artículo 750) y muebles (artículo 752). Para los fines del Código no solo el suelo es inmueble, sino también todo aquello que esté unido a un inmueble (fracciones I a XI) y los derechos reales sobre los inmuebles (fracción XII) así como el material rodante de los ferrocarriles, líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas (fracción XIII).

Los bienes son inmuebles por su naturaleza o por disposición de la ley (artículo 752). Por su naturaleza, todos aquellos cuerpos que puedan trasladarse de un lugar a otro, ya sea que se muevan por sí mismos, o por efecto de una fuerza exterior (artículo 753).

Son bienes muebles por determinación de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de la acción personal (artículo 754). Los derechos de autor se consideran bienes muebles (artículo 758).

Es importante hacer notar que aunque el Código Civil, inicia su libro segundo mencionando que "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio" (artículo 747), y que éstas pueden estar fuera de comercio por su naturaleza o por disposición de la ley; no por esto su valor no puede ser determinado, las cosas valen en atención a sus determinantes de valor. En diversas ocasiones el Ejecutivo Federal fija los precios al público (valor de mercado) de los servicios prestados por él.

Evidente que cuando una cosa sale del comercio por disposición de la ley, su valor de cambio (adquirido en el mercado) será "cero", pero conserva su valor de uso (intrínseco o inherente). Por otra parte, es importante recordar que los mercados negros influyen en el valor de los bienes, casi siempre propiciando su alza.

## CAPITULO IV Aspectos del Avalúo

### Determinantes de Valor en la Valuación de bienes inmuebles

Las cosas valen en relación con las características que las hacen útiles para satisfacer las necesidades, a la cual se le denomina *valor de uso*, y por su relación cuantitativa con otras cosas, denominado *valor de cambio*. A la suma de estos dos valores se les denomina como *mercancía*.

El valor de uso lo poseen las cosas por el solo hecho de existir en la naturaleza, cuando son útiles para satisfacer necesidades, o bien cuando éstas son transformadas por el hombre a través de su fuerza de trabajo, agregándoles una nueva utilidad. Valor agregado.

El valor de cambio se logra en el mercado y está determinado por la oferta y la demanda. A la expresión monetaria del valor, se le denomina *precio*, forma actual de lograr el intercambio de bienes y servicios.

La diferencia axiológica entre un bien y una mercancía, es que el primero solo posee el valor de uso, y la segunda, de uso y de cambio.

Los tres elementos de la valuación: **Costo, Precio, Valor.**

**Costo** - Suma de erogaciones necesarias para producir un bien. Resultante de un análisis de costos

**Precio** - Suma de costos involucrados para producir un bien, incluye la utilidad del fabricante.

**Valor** - Es el más alto precio que se puede obtener por la enajenación de un bien, bajo condiciones que permitan una operación o acuerdo de voluntades, donde tanto el comprador como el vendedor están verdídicamente informados de las capacidades de uso que tiene dicho bien en cuestión, sin que exista para alguna de las partes un estímulo indebido.

### Aspectos que influyen en el valor de los Inmuebles.

Para entender y poder analizar el entorno de los inmuebles, hay que comprender las condiciones que influyen al rededor de éstos, y que de un modo u otro se verán reflejarlos en resultado del avalúo. Algunas de estas son situaciones que toman fuerza e impactan de acuerdo a la idiosincrasia de nuestro país.

#### Fuerzas

Físicas - Son aquellas que influyen al modificar el medio ambiente del inmueble, como los fenómenos Climáticos, Meteorológicos. Geológicos y Geográficos.

#### Fuerza

Regulatorias - Son las que esta implantadas por gobiernos con el fin de regular y normar las actividades de una entidad determinada, incentivando e inhibiendo las diversas actividades que en ella se presentan, a través Instituciones que emiten diversos mecanismos como los planes de desarrollo, leyes, tratados y reglamentos.

#### Fuerzas

Políticas - Analizar la manera y el alcance en que las fuerzas que influyen en el entorno del inmueble y que están directamente ligadas al ambiente político que influye en la zona.

#### Fuerzas

Económicas - Su influencia se percibe en la derrama económica de la zona como reflejo de políticas de gubernamentales relacionadas con las facilidades para inversión nacional y extranjera y de la influencia que las Instituciones financieras implementen en el mercado para créditos, relacionando todo esto con la situación macro económica y con la calificación del riesgo - país.

#### Fuerza

Sociales - La existencia de fenómenos y los movimientos de origen social y la manera en que impactan en la zona.

#### Fuerza

Psicológica - Es la influencia que determinados hechos o acontecimientos que llegan a influir sobre alguna zona o inmueble específico, impactando sobre la conciencia colectiva, como por ejemplo, hechos relacionados con religión, fenómenos paranormales, etc.

## Aspectos a considerar en el formato de Avalúo.

### Estructura del avalúo.

Como primera parte, consideraremos en la parte de los datos, involucrar los datos que refieran al inmueble que estaremos estudiando, y los datos específicos del juzgado y número o clave de caso.

### Secciones que integran al avalúo

- 1) Información General y Preliminares.
- 2) El terreno. Se analiza respecto a su forma, localización, área y características relevantes que influyen en el valor final, analizándolo mediante el enfoque de mercado de oferta de terrenos.
- 3) Las Construcciones. Se realiza análisis de las construcciones conforme a las características y los elementos que lo integran, y comparando a través del enfoque de mercado, de costos y de rentas concluyendo con el enfoque de mercado, por representar el monto más alto.
- 3) obtención del valor por medio de Análisis del Tipo de Construcción y procedimientos constructivos y método de sustitución
- 4) Comparativo físico con inmuebles Similares, en zonas y características similares.
- 5) Comparativo de ingresos o rentas
- 6) Consideraciones importantes al avalúo.
- 7) Conclusiones

### El Objeto del Avalúo

Conforme a la CNBV, Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor justo de mercado, valor de liquidación, valor de rescate y valor de desecho). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valuar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo. Es el de determinar el valor del inmueble en cuestión que arrojan los análisis de los elementos que lo conforman.

### Propósito del Avalúo

En este apartado se involucrará el tipo de juicio y el enfoque que se le dará al avalúo

Conforme al anexo 42 de la circular única de la CNBV denominadas Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito se define como el fin para el cual se solicitó el servicio de avalúo. Es decir, el uso que se le dará al reporte del avalúo, entre otros: Otorgamiento de crédito, reestructuración de crédito, dación en pago, o bien, adjudicación.

Conforme al Código Financiero del Distrito Federal, indica en el artículo 137, correspondiente a la adquisición, contemplando:

I. Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir o liquidar la sociedad conyugal siempre que sean inmuebles propiedad de los cónyuges;

En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones. En el caso de adquisiciones por causa de muerte, se aplicará una tasa de 0% del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, siempre que el valor del inmueble a la fecha de la escritura de adjudicación no exceda de la suma equivalente a doce mil setenta y tres veces al Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal;

II. La compraventa en la que el vendedor se reserve el dominio, aun cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad;

III. La promesa de adquirir, cuando el futuro comprador entre en posesión de los bienes o el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido o cuando se pacte alguna de estas circunstancias;

IV. La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador, en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente;

V. Fusión y escisión de sociedades;

IV. La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador, en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente; V. Fusión y escisión de sociedades; VI. La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles;

VII. Transmisión de usufructo o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo, salvo que el mismo se extinga por muerte del usufructuario, independientemente de que el usufructo se haya constituido por tiempo determinado o como vitalicio;

Se asimila a la cesión de derechos la renuncia o repudio de la herencia o legado efectuados después de la aceptación de herencia o de la declaratoria de herederos o legatarios.

X. Actos que se realicen a través de fideicomiso, así como la cesión de derechos en el mismo, en los siguientes supuestos:

a). En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él, y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes;

b). En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho;

c). En el acto en el que el fideicomitente ceda los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso, si entre éstos se incluye el de que dichos bienes se transmitan a su favor;

d). En el acto en el que el fideicomitente transmita total o parcialmente los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso a otro fideicomitente, aun cuando se reserve el derecho de readquirir dichos bienes, y

e). En el acto en el que el fideicomisario designado ceda los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso, o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos, se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.

XI. La división de la copropiedad por la parte que se adquiriera en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario, tomando como base los valores a que se refiere el artículo 138 de este Código;

XII. La cesión de derechos en los contratos de arrendamiento financiero, así como la adquisición de los bienes materia del mismo que se efectúe por persona distinta del arrendatario;

XIII. Se deroga.

XIV. La adjudicación judicial o administrativa y la cesión de dichos derechos.

VIII. Prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa; salvo que el adquirente ya hubiera pagado el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles causado por la celebración del contrato base de la acción, previamente al ejercicio de la acción judicial en cuestión;

IX. La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles.

## **Estructura del Avalúo conforme a Normatividad emitida por Instituciones Oficiales.**

Debido a que no existe normatividad como tal emitida ya sea por el poder Judicial del Distrito Federal ni a nivel Federal de la Suprema Corte de Justicia, por lo que se integra la información emitida por entidades y dependencias gubernamentales que rigen la valuación tanto para el Distrito Federal como lo es la Tesorería del Distrito Federal y a nivel Nacional la Comisión Nacional Bancaria y de Valores CNBV, así como la sociedad Hipotecaria Federal SNC. Con el fin de destacar la información que dichas Instituciones gubernamentales establecen para la integración de la información del avalúo.

### **Tesorería Del DDF - Secretaría de Finanzas Subsecretaría de Catastro y padrón territorial.**

Gaceta Oficial del Distrito Federal.

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, ASÍ COMO DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO DE PERSONAS PARA PRACTICAR AVALÚOS.

#### III. Valor del inmueble:

- a. Descripción y justificación del método o métodos y factores de eficiencia que se aplicaron para determinar el valor del inmueble.
- b. Investigación exhaustiva del mercado inmobiliario, reconociendo en cada oferta las características particulares que fundamentan el valor de la misma, así como las relaciones numéricas o factores de homologación necesarios para establecer, a partir del análisis pormenorizado respectivo, los valores unitarios correspondientes al área de valor o corredor de valor aplicables en la determinación del valor del terreno del inmueble, así como los valores unitarios de reposición nuevos correspondientes al tipo de edificaciones existentes aplicables en la determinación del valor de las construcciones del mismo, señalándose con precisión la fuente de información aplicada.
- c. Las operaciones necesarias que permitan reconocer los cálculos hechos para determinar el valor del inmueble.
- d. El valor de mercado del inmueble.
- e. Las aclaraciones metodológicas pertinentes.

Los valores de referencia que se utilizarán tanto para la elaboración como para la revisión de los avalúos, serán aquellos que para tal efecto sean publicados

### **Comisión Nacional Bancaria y de Valores.**

Emitidas a través de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito Publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005 la cual regula a las instituciones financieras, y dentro de las cuales los Peritos Valuadores acatan para la elaboración de los estudios técnicos con diversos propósitos los cuales respaldan las actividades y operaciones.

- 5.4.1. Definición del problema
  - 5.4.1.1. Bien que será valuado.
  - 5.4.1.2. Identificación, en la medida de lo posible, de cualquier restricción, gravamen, carga o cualquiera otra limitante que pudiera impactar en el valor del bien.
  - 5.4.1.3. Objeto del avalúo.
  - 5.4.1.4. Propósito del avalúo.
  - 5.4.1.5. Fecha del avalúo.
  - 5.4.1.6. Limitaciones al avalúo.
- 5.4.2. Identificación del bien a valuar
  - 5.4.2.1. Inspección física.
  - 5.4.2.2. Descripción del bien a valuar.
  - 5.4.2.3. Reporte fotográfico.
- 5.4.3. Levantamiento de información
  - 5.4.3.1. Características y clasificación del bien.
  - 5.4.3.2. Análisis del mercado (en su caso, demandas, ofertas, presupuesto)
  - 5.4.3.3. Análisis comparativo (en su caso, ventas, rentas, costos).
- 5.4.4. Procesamiento de la información
  - 5.4.4.1. Enfoques de valuación.
  - 5.4.4.2. Exclusiones del avalúo.

- 5.4.4.3. Conclusión del tipo de valor.
- 5.4.4.4. Declaraciones del avalúo.

#### 5.4.5. Certificación del avalúo

### Sociedad Hipotecaria Federal

En lo que respecta a esta entidad, la cual ha emitido las Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación, (publicadas en el DOF el 27 de septiembre del 2004 y con su última modificación de del 25 de abril del 2006) las cuales indican entre otros complementos, la siguiente estructura para realizar el avalúo.

#### Vigésimo sexta.

##### CAPITULO VII

Estructura requerida para los avalúos

Vigésimo séptima. Estructura del avalúo. El avalúo deberá contener las siguientes secciones:

I. Aspectos generales.

1. Antecedentes.

1.1. Clave del Avalúo. Se deberá anotar el número de avalúo que la Unidad de Valuación asignará a la orden de trabajo de acuerdo con el siguiente orden:

EENNNYYSSRMMMMMMV.

- EENNN = Clave SHF de la unidad de valuación.
- YY = Año de realización del avalúo.
- SS = Clave del estado donde se ubica el inmueble según la clave INEGI.
- R = Regional.
- MMMMMM = Consecutivo de los avalúos, por año y por unidad de valuación.
- V = Dígito verificador.

1.2. Fecha del avalúo. Fecha en la cual se estiman los valores, que deberá corresponder a la fecha de emisión del dictamen como lo indica la regla vigésimo quinta.

1.5. Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).

1.6. Nombre y clave de la unidad de valuación otorgada por la sociedad.

1.7. Nombre completo y clave del controlador otorgada por la sociedad y, en su caso, cualquier otro número de registro vigente otorgado por otra autoridad.

1.8. Nombre completo y clave del valuador profesional otorgada por la sociedad y, en su caso, cualquier otro número de registro vigente otorgado por otra autoridad. *(Mod. / Reglas 25 Abril 2006)*.

1.9. Nombre del solicitante del avalúo. Nombre de la persona física o moral que solicita el avalúo. En caso de persona moral, además indicar su denominación o razón social y el nombre de la persona física que la representa y que solicitó el servicio.

1.10. Clave de la entidad otorgante del crédito. *(Mod. / Reglas 25 Abril 2006)*.

1.11. Nombre del constructor para el caso de vivienda nueva. *(Mod. / Reglas 25 Abril 2006)*.

1.12. Propósito del avalúo:

1.12.1 Originación.

1.12.2 Recuperación: reestructuración, adjudicación o dación en pago.

1.12.3 Otros.

2. Información general del inmueble:

2.1. Tipo de inmueble a valorar.

2.1.1 Terreno: se refiere a terreno habitacional.

2.1.2 Casa habitación.

2.1.3 Casa en condominio.

2.1.4 Departamento en condominio.

2.1.5 Otro.

2.1.6 Vivienda múltiple. *(Adic. / Reglas 25 Abril 2006)*.

2.2. Ubicación del inmueble a valorar. Se deberá indicar con el mayor grado de precisión posible. En caso de que el terreno cuente con alguna denominación o el inmueble sea de difícil localización, se indicará nombre, vías de acceso, puntos importantes a través de distancias y orientaciones.

2.2.1 Calle y número o sus equivalentes.

2.2.2 Nombre del conjunto incluyendo Infonavit (de ser aplicable). *(Mod. / Reglas 25 Abril 2006)*.

2.2.3 Colonia.

2.2.4 Código postal.

2.2.5 Delegación o municipio. Incluyendo su clave conforme al catálogo INEGI. *(Mod. / Reglas 25 Abril 2006)*.

2.2.6 Entidad federativa. Incluyendo su clave conforme al catálogo INEGI. *(Mod. / Reglas 25 Abril 2006)*.

- 2.3. Propietario del inmueble.** Registrar el nombre de la persona física o moral que aparezca como propietario en la escritura pública.
- 2.4. Régimen de propiedad.** Indicar si es privada individual o colectiva, pública o de otra naturaleza.
- 2.5. Número de cuenta predial.** Citar la numeración de la cuenta predial o la identificación de catastro. Se deberán citar el número de la cuenta predial y, en su caso, indicar si ésta es global.
- 2.6. Número de cuenta para el pago de derechos por el suministro de agua.** Citar la numeración y, en su caso, indicar si ésta es global.
- 2.7. Información relativa a la georreferencia del inmueble** (los campos deberán registrarse con 7 decimales y la georreferencia deberá de medirse en la puerta principal del inmueble). *(Adic. / Reglas 25 Abril 2006)*
- 2.7.1 Longitud.** *(Adic. / Reglas 25 Abril 2006)*
- 2.7.2 Latitud.** *(Adic. / Reglas 25 Abril 2006)*
- 2.7.3 Altitud.** *(Adic. / Reglas 25 Abril 2006)*
- 3. Declaraciones y advertencias.** En términos de lo dispuesto al efecto por la regla décima.
- 4. Entorno:**
- 4.1. Clasificación de la zona de acuerdo con lo dispuesto al efecto por la autoridad local.** Se deberá indicar la clasificación de acuerdo con la reglamentación urbana de la localidad. En caso de que el municipio no contara con un plan de desarrollo urbano, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación del valuador en función del reconocimiento general de zonas dado por la unidad de valuación a nivel nacional.
- 4.2. Referencia de proximidad urbana SHF.** Señalar en función a las principales características de ubicación municipal del inmueble valuado y la proximidad hacia el centro económico reconocido:
- 4.2.1 Céntrica:** zonas limitadas generalmente por vías primarias, definidas por la autoridad como zona centro.
- 4.2.2 Intermedia:** se trata de una proximidad definida a partir de vías primarias limitadas generalmente por vialidades de velocidad intermedia.
- 4.2.3 Periférica:** se encuentra su acceso y límite mediante vías rápidas, en la mayoría de los casos reconocida como zona urbana de crecimiento inmediato, forma parte de la ciudad.
- 4.2.4 De expansión:** zona reconocida por la autoridad como de crecimiento potencial. En muchos casos no se encuentra definido su uso de suelo y se encuentra en proceso de reconocimiento en función de su crecimiento, próxima a ser parte de la ciudad.
- 4.2.5 Rural:** reconocido por la autoridad como de uso agrícola o sin dotación de servicios.
- 4.3. Tipo de construcción predominante en calles circundantes.** Se deberá mencionar el tipo o tipos de construcción predominantes en las calles circundantes al inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones.
- 4.4. Índice de saturación en la zona.** Señalar el porcentaje aproximado de lotes construidos con relación al número de lotes baldíos dentro de un radio estimado de 1000 metros.
- 4.5. Densidad de población.** Se deberá indicar si en la zona de estudio la población es nula, escasa, normal, media, semidensa, densa, flotante. Asimismo, se señalará su nivel socioeconómico.
- 4.6. Vías de acceso:** se deberá describir el tipo de comunicación vial e importancia de la misma, así como la proximidad e intensidad del flujo vehicular.
- 4.7. Infraestructura disponible en la zona:**
- 4.7.1 Agua potable:** red de distribución con o sin suministro al inmueble.
- 4.7.2 Drenaje:** Red de recolección de aguas residuales con o sin conexión al inmueble, red de drenaje pluvial en la calle o zona, sistema mixto, fosa séptica común o privada.
- 4.7.3 Electrificación:** Suministro a través de red aérea, subterránea o mixta, con o sin acometida al inmueble.
- 4.7.4 Alumbrado público.** Con sistema de cableado aéreo o subterráneo.
- 4.7.5 Vialidades, banquetas y guarniciones.** Tipos, anchos y materiales.
- 4.8. Otros servicios:**
- 4.8.1 Gas natural:** red de distribución con o sin suministro al inmueble mediante tomas domiciliarias.
- 4.8.2 Teléfonos:** red aérea o subterránea. Indicar si existe acometida al inmueble. *(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).*
- 4.8.3 Señalización de vías y nomenclatura de calles circundantes.**
- 4.8.4 Transporte urbano o suburbano,** indicando distancia de abordaje.
- 4.8.5 Vigilancia municipal o autónoma.**
- 4.8.6 Recolección municipal o privada de desechos sólidos.**
- 4.8.7** Se indicará el nivel de infraestructura urbana observada en la calle de acceso al inmueble conforme a lo siguiente: Nivel 1.- No tiene alguno de los tres servicios básicos del nivel 2.- Nivel 2.- Cuenta con agua potable, drenaje y luz en la zona; Nivel 3.- Cuenta con alumbrado público y vialidades terminadas (con banquetas) además de los servicios del nivel 2. Nivel 4.- Cuenta con gas natural y vigilancia privada además de los servicios del nivel 3. *(Adic. / Reglas 25 Abril 2006).*
- 4.9. Equipamiento urbano:** indicar si existen los siguientes componentes en la zona. La zona se definirá como el radio de dos kilómetros de la vivienda en estudio (el radio será de 800 metros para el numeral 4.9.8): *(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).*
- 4.9.1 Iglesia.**
- 4.9.2 Mercados.**
- 4.9.3 Plazas públicas.**

**4.9.4 Parques y jardines.****4.9.5 Escuelas.****4.9.6 Hospitales.****4.9.7 Bancos.**

**4.9.8 Acceso a estación de transporte público, ya sea urbano o suburbano en un radio de 800 metros. (Mod. / Reglas 25 Abril 2006).**

**4.9.9 Nivel de equipamiento urbano.** Los niveles de equipamiento urbano se conformarán como sigue:

Nivel 1. Cuando en la zona existan dos elementos o menos del nivel 2.

Nivel 2. Cuando la zona cuente con iglesia, mercado o comercios, escuelas y parques y jardines.

Nivel 3. Cuando la zona tenga los elementos del nivel 2 más acceso o estación de transporte público.

Nivel 4. Cuando en la zona se hallen los elementos del nivel 3 más hospitales y bancos. (Adic. / Reglas 25 Abril 2006)

**1. Terreno.**

**1.1. Croquis de localización,** en el que se identifique, para el caso de vivienda individual, un radio de 300 metros aproximadamente.

**1.2. Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación:** Se deberá señalar el nombre de la calle, su orientación en la acera y entre cuáles calles se ubica el predio. Si el predio está en esquina, si es cabecera de manzana o manzana completa. Se mencionarán los nombres de todas las calles periféricas y sus orientaciones.

**1.3. Configuración y topografía.** Se deberá señalar la configuración del terreno, así como el número de frentes a vialidad.

**1.4. Características panorámicas.** Se deberán señalar, en su caso, todas aquellas características que ameriten o demeriten el valor del predio, entre otras, si se ubica frente a zonas con jardín, dentro de un paisaje urbano, frente a playa, con vista al mar, o bien, si tiene vista hacia cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros.

**1.5. Uso de suelo.** Deberá corresponder a la normatividad emitida por la autoridad respectiva, y deberá señalarse si éste corresponde a un uso de la zona, de la calle o del lote, así como al uso del inmueble a valorar. Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso, éste se deberá indicar de acuerdo con lo observado, debiendo corresponder al uso predominante en la zona.

**1.6. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** relación entre el número de metros cuadrados construidos y la superficie del terreno.

**1.7. Densidad habitacional.** Deberá corresponder con la reglamentación urbana o ser resultado de la observación dentro de un radio de 1000 metros.

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

**1.9. Colindancias.** Se deberán mencionar además de las colindancias y medidas referidas en la escritura pública que permitan su plena identificación.

**2. Descripción general de las construcciones.**

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

**2.1.1 Número de recámaras.**

**2.1.2 Número de baños completos.**

**2.1.3 Número de espacios de estacionamiento (Cero en caso de que el inmueble no cuente con uno). (Mod. / Reglas 25 Abril 2006).**

**2.1.4 Número de medios baños. (Adic. / Reglas 25 Abril 2006)**

**2.1.5 Indicar si cuenta con elevador. (Adic. / Reglas 25 Abril 2006)**

**2.2. Calidad del proyecto.** Se deberán indicar las cualidades o defectos con base en la funcionalidad del inmueble.

**2.3. Clase general del inmueble:**

**2.3.1 Mínima.** Vivienda de características precarias a económicas, construida sin proyecto calificado, sin acabados uniformes, espacios construidos de estructura provisional, catalogada dentro de este apartado además, por no contar con la infraestructura adecuada.

**2.3.2 Económica.** Se trata de construcciones de uso habitacional económico, construidas sin proyecto, con acabados mixtos y algunos faltantes de recubrimientos, cuenta generalmente con Infraestructura parcial.

**2.3.3 Interés social.** Vivienda construida en grupos, conceptualizada con prototipos, cuenta con un proyecto e Infraestructura adecuados.

**2.3.4 Medio.** Normalmente conceptualizada como vivienda individual con espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño. Acabados irregulares en cuanto a calidad, con Infraestructura adecuada.

**2.3.5 Semilujo.** Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño.

Con un proyecto adecuado y la definición de acabados uniformes en cuanto a calidad y con la Infraestructura adecuada.



**2.3.6 Residencial.** Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño, espacios para cubrir necesidades adicionales. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados uniformes en cuanto a calidad, la Infraestructura adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.

**2.3.7 Residencial plus.** Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño, espacios para cubrir necesidades extraordinarias como alberca, salón de fiestas. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados de lujo y uniformes en cuanto a calidad, la Infraestructura adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.

**2.4. Clasificación de las construcciones.** Se relacionará de acuerdo con la visita, los tipos y calidades de construcción con la información presentada en el enfoque físico:

**2.4.1 Tipo de construcción.** Relacionando la nomenclatura y el uso para el cual son destinados los espacios, considerando las principales características del inmueble.

**2.4.2 Estado de conservación.** Entre otros: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado. Se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas y asentamientos.

**2.4.3 Edad aproximada de las construcciones.** Se deberá mencionar la edad con base en la fuente documental presentada. En inmuebles que hayan sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, se deberá indicar la edad aproximada, especificando si abarcó elementos estructurales o sólo acabados.

A falta de esta información, se indicará la edad aparente debidamente fundamentada. Esta información, con independencia de la presentación requerida para cálculos, se presentará en meses.

**2.4.4 Vida útil remanente.** Se determinará con base en la diferencia de la vida útil probable menos la edad del tipo de construcción principal. Esta información, con independencia de la presentación requerida para cálculos, se presentará en meses.

**2.4.5 Número de niveles.** Se deberá indicar el número de entresijos que componen el inmueble, así como la altura libre. Cuando se valúe la unidad aislada de un edificio, se deberá mencionar el total de niveles del mismo y los correspondientes a la unidad valuada.

**2.5. Grado de terminación de obra.** Se deberá señalar en porcentaje el grado de terminación de obra, considerando la habitabilidad del inmueble.

**2.6. Grado y avance de las áreas comunes.** Deberá indicarse si se encuentran totalmente terminadas o el grado de avance estimado.

**2.7. Unidades rentables generales.** Reflejará aquellas unidades que se encuentren ligadas por la estructura en la cual se encuentre el inmueble en estudio.

**2.8. Unidades rentables.** Diferenciando, en su caso, los espacios con posibilidad de ser arrendados y que formen parte del inmueble en estudio.

**3. Superficies.** Se describirán los tipos de superficies empleadas para la elaboración del dictamen, de acuerdo con las siguientes definiciones:

**3.1. Superficie de terreno.** Se refiere a la delimitación privativa del predio, ya sea marcada como propiedad individual o, tratándose de vivienda multifamiliar, como aprovechamiento del terreno calculado por medio del indiviso.

**3.2. Superficie construida.** El área privativa de espacios del inmueble. Se refiere a la construcción definida por el perímetro de la cara exterior de los muros exteriores y de los muros de áreas comunes; o de la medida a eje tratándose de colindancias hacia áreas privativas. Quedan fuera de esta definición las áreas utilizadas como terrazas, patios cubiertos, estacionamientos cubiertos y, en su caso, construcciones provisionales.

**3.3. Superficie accesoria.** Identificada como terrazas, patios cubiertos con piso utilizable para algún fin, cuartos de servicio construidos con elementos provisionales y estacionamientos cubiertos. Quedan fuera de esta definición los estacionamientos descubiertos, los patios de servicio descubiertos, las jaulas de tendido y los elementos que no cuenten con estructura permanente.

**3.4. Superficie inscrita o asentada en la escritura pública.**

**3.5. Superficie vendible.** Se refiere a las superficies señaladas anteriormente que, por precisión del valuador, son utilizadas para la comparación de inmuebles en venta semejantes en la zona y como referencia para el valor concluido.

**4. Elementos de construcción.** Se deberán indicar los sistemas utilizados dentro de los tipos de construcción del inmueble valuado:

**4.1. Estructura.** Se deberá referenciar el tipo de construcción, mencionando los materiales utilizados supuestos:

**4.1.1 Cimentación.** En caso de contar con fotocopias de planos estructurales, señalar además el sistema constructivo.

**4.1.2 Muros, traveses y columnas.**

**4.1.3 Escaleras.** Se deberá además describir su forma.

**4.2. Acabados.** Se deberá describir material y calidad conforme a la siguiente tabla:

**Espacio arquitectónico Pisos Muros Plafones**

Recámaras

Baño

Cocina

Patio de servicio

Estacionamiento

Fachada

### 4.3. Instalaciones.

**4.3.1** Hidráulico sanitarias. Se deberá indicar si son ocultas o aparentes, así como la clase y calidad de los materiales que las componen. Se señalarán características de tinacos y mobiliario en baños.

**4.3.2** Eléctricas. Se deberá señalar si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, tipo de salidas, la calidad y tipo de lámparas, accesorios y tableros.

### 4.4. Cancelería y comunicaciones.

**4.4.1** Carpintería. Se deberá indicar el material, calidad, clase, dimensiones y ubicación dentro del inmueble de: puertas, clósets, pisos y, en su caso, algún recubrimiento especial.

**4.4.2** Herrería. Se deberá señalar el material y calidad en puertas y ventanas al exterior.

**4.5. Elementos Adicionales.** Se deberán describir por separado de las construcciones para obtener valores unitarios independientes.

**4.5.1** Instalaciones especiales. Son aquellas que no siendo indispensables para la vivienda, son utilizadas para proporcionar comodidad en el uso de la misma, incluidos en este apartado los elementos accesorios como cocinas integrales, tanque de gas estacionario.

**4.5.2** Obras complementarias. Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, integrados de manera permanente, como pavimentos exteriores, bardas, cisterna, incluido el equipo de bombeo.

### III. Enfoque de mercado.

**1.** Información de mercado. Se deberá identificar un mínimo de seis comparables vendidos u ofertados recientemente.

**2.** Fuentes de información para obtener valores. Se deberá dejar constancia o referencia en el avalúo de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra que se haya utilizado, así como las direcciones de los comparables. Se deberán utilizar fuentes de información actualizadas que permitan opiniones de valor confiables y soportadas.

**3.** Análisis por homologación y ajustes correspondientes. Se deberán emplear factores que permitan una justificación adecuada para el inmueble de que se trate.

**4.** Resultado del análisis de valor comparativo de mercado.

**IV. Enfoques adicionales empleados.** Se deberá señalar el tipo de enfoques utilizados: físico, residual y, en su caso, de capitalización de rentas.

**1.** Análisis físico. Se deberá desglosar el procedimiento de obtención de valores de acuerdo con la regla decimoquinta, desglosando los siguientes apartados:

**1.1.** Terreno.

**1.2.** Construcciones.

**1.3.** Elementos adicionales: Instalaciones especiales y obras complementarias.

**2.** Análisis residual estático o dinámico. Aplicable cuando se trate de los dictámenes señalados en la tabla 1 de las presentes reglas, conforme lo establecen las reglas decimosexta, decimoséptima, decimoctava, decimonovena, vigésima y vigésimo primera.

**3.** Análisis de capitalización de rentas. Se deberá aplicar de acuerdo con lo establecido en la regla vigésimo tercera y vigésimo cuarta.

### V. Conclusiones.

**1.** Resumen de valores. En este apartado se deberán señalar los valores obtenidos mediante los diferentes enfoques:

**1.1.** Valor comparativo de mercado.

**1.2.** Valor físico.

**1.3.** Valor residual.

**1.4.** Valor de capitalización de rentas.

**2.** Conclusión. Se deberá efectuar la certificación estampando el sello de la unidad de valuación en todas las hojas que conforman el avalúo y con la firma del perito valuador y del controlador, tanto en la hoja de conclusión como en la hoja de síntesis.

**2.1.** Se deberá indicar el valor concluido, redondeando la cifra y anotando la cantidad con letra, reiterando la fecha y clave del avalúo.

**2.2.** Se deberá expresar en moneda nacional el importe del valor concluido. Tratándose de inmuebles que por razones de comercialización sea necesaria la referencia en moneda diferente, ésta se deberá incluir a manera adicional en el avalúo, señalando el tipo de cambio, la fecha de éste y la fuente de consulta.

**3.** Se deberá mostrar un reporte fotográfico, reflejando las fachadas y el entorno, así como los elementos interiores representativos y los acabados en baños y cocina.

**4.** Croquis del inmueble.

Muchas veces se encuentran problemas para poder tener acceso a los inmuebles en cuestión, por lo que se determina un valor por comparación con inmuebles similares, lo cual es necesario reflejar en el apartado de observaciones, en el dictamen técnico o avalúo.

En ese caso, se realiza la investigación pertinente en el Registro público de la propiedad, y se realiza la suposición de todos los acabados para el inmueble, reiterando la importancia de referir con toda descripción los criterios utilizados en el avalúo.

## Enfoques o Métodos de Valuación Inmobiliaria.

Normas y Lineamientos mínimos a aplicar en los Enfoques o Métodos de Valuación Inmobiliaria.

A continuación se mencionan los enfoques comúnmente utilizados en valuación, que han establecido por entidades oficiales en México así como disposiciones emitidas internacionalmente para los tres enfoques generalmente aceptados en el ámbito valuatorio:

Enfoques o Métodos de Valuación Inmobiliaria.

- a) Enfoque de Costos
- b) Enfoque de Ingresos
- c) Enfoque de Mercado

CIRCULAR UNCA CNBV - TÍTULO SEGUNDO DISPOSICIONES PRUDENCIALES  
ARTICULOS Y ANEXO 42 - PRESTACION DEL SERVICIO DE AVALUOS BANCARIOS  
07 MAYO 2007

### 4. ENFOQUES DE VALUACIÓN

El inmueble deberá ser analizado mediante los enfoques de costo, de ingresos y de mercado, considerando en su aplicación aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, razonando y ponderando los resultados de la valuación por los enfoques utilizados en función de las características, condición y vocación del inmueble.

En el evento que por alguna circunstancia plenamente fundamentada, algún enfoque de valuación no pudiese aplicarse, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones al propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo.

#### 4.1. ENFOQUE DE COSTO

Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa. Se deberá tomar en consideración lo siguiente:

4.1.1. Terreno: Se deberá valorar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios.

4.1.2. Construcciones: Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas.

4.1.3. Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias: Se estimará el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.

4.1.4. Deméritos: Se estimará la pérdida de valor debido a deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

#### 4.2. ENFOQUE DE INGRESOS

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberán considerar debidamente fundamentados y soportados, la tasa de capitalización utilizada, así como, entre otros: Renta real, renta estimada, deducción por vacíos, impuestos, servicios, gastos generales.

La estimación de la renta deberá hacerse en forma unitaria para cada tipo de construcción apreciado o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado en una investigación de mercado de rentas de bienes comparables.

#### 4.3. ENFOQUE DE MERCADO

Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado en la zona de ubicación del inmueble o en una zona similar y se especificarán claramente los

factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos como para construcciones. Su utilización se deberá justificar y el método se describirá dentro del avalúo.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL REGLAS DE CARACTER GENERAL QUE ESTABLECEN LA METODOLOGIA PARA LA VALUACION DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA (PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN LUNES 27 DE SEPTIEMBRE DE 2004)

## CAPITULO V

### Enfoques de valuación

Decimoprimer. Los enfoques de valuación aplicables para esta normatividad son:

- I. De mercado.
- II. Físico.
- III. Residual.
  1. Estático.
  2. Dinámico.
- IV. De capitalización de rentas.

Con el resultado de los valores obtenidos por los enfoques anteriores se sustentará el valor comercial del inmueble.

Decimosegunda. Enfoque de mercado. Para la utilización de este enfoque se deberá disponer de información suficiente del mercado local de que se trate; a efecto de contar con al menos seis transacciones u ofertas de inmuebles similares que reflejen en el avalúo, adecuadamente, la situación actual de dicho mercado. Al mismo tiempo se deberán identificar, en su caso, parámetros necesarios para realizar una homologación de comparables:

Decimotercera. Procedimiento para realizar un avalúo mediante el enfoque de mercado. Para calcular el valor de un inmueble mediante este enfoque:

I. Se analizará el mercado de comparables, para obtener precios actuales de operaciones de compraventa de dichos inmuebles o, en su caso, de ofertas en firme.

II. Tras el análisis previsto en la fracción anterior, se seleccionará entre los precios obtenidos, una muestra representativa de los que correspondan como comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homologación correspondiente.

III. Se realizará la homologación de comparables con los criterios que resulten adecuados y justificables para el inmueble de que se trate.

IV. Se estimará el valor del inmueble, libre de gastos de comercialización, en función de los precios homologados.

Decimocuarta. Enfoque físico. Este enfoque será aplicable en la valuación de toda clase de edificios habitacionales y elementos privativos de éstos, ya sea en proyecto, construcción, remodelación o terminados; o bien, tratándose de estudios de valor que reflejen valores con hipótesis de vivienda terminada.

Decimoquinta. Procedimiento de cálculo para realizar un avalúo mediante el enfoque físico. Para calcular el valor de un inmueble mediante este enfoque se deberán sumar los siguientes componentes:

I. El terreno en el que se encuentra el inmueble o el edificio por construir o remodelar. Para determinar el valor del terreno o del inmueble a remodelar se utilizará preferentemente el enfoque de mercado, o, en su caso, el enfoque residual, de acuerdo con lo previsto en estas reglas; analizando el inmueble a partir de los factores que demeritan o benefician su condición.

II. Los costos de la construcción o de las obras de remodelación serán los costos obtenidos de los presupuestos o de los manuales de costos para la zona, incluyendo los costos indirectos.

Los costos indirectos, para realizar la reposición, serán los costos promedio del mercado según las características del inmueble, con independencia de quien pueda realizar la reposición. Dichos costos se 111 DIARIO OFICIAL Lunes 27 de septiembre de 2004 calcularán con los precios existentes en la fecha del avalúo y serán integrados dentro del valor de reposición considerado como nuevo. De manera enunciativa más no limitativa se incluirán como necesarios los siguientes:

1. Los impuestos no recuperables y los aranceles necesarios para la formalización de obra realizada al inmueble.
2. Los honorarios técnicos por proyecto y por dirección de obra.
3. Los costos de licencias de construcción.
4. El importe de las primas de los seguros obligatorios de la construcción.
5. Gastos por administración.
6. Otros estudios necesarios.
7. No se considerarán como gastos necesarios la utilidad del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

En los costos de la construcción no se incluirán los elementos no adheridos a la construcción que sean fácilmente removidos.

Será necesario estudiar la depreciación, partiendo del deterioro físico de las construcciones, el cual será calculado por alguno de los procedimientos siguientes:

1. Atendiendo a la vida útil total y remanente estimadas. En este caso, el perito valuador deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación. Si atribuyera diferentes vidas útiles a los tipos de construcción, elementos adicionales y, en su caso, instalaciones especiales, será necesaria la justificación por cada una de ellas.

2. Mediante la técnica de amortización lineal, para cuyos efectos se multiplicará el valor de reposición nuevo excluido el valor del terreno, por el cociente que resulte de dividir la edad del inmueble entre su vida útil total. Esta última será la estimada por el perito valuador y, como máximo, será de 100 años para edificios habitacionales.

Considerando además la obsolescencia funcional, que se calculará como el valor de los costos y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

III. Los elementos adicionales, las instalaciones especiales y las obras complementarias.

En la determinación del valor de reposición de los inmuebles en construcción o en remodelación, se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valuación, sin incluir mobiliario no instalado, salvo lo previsto en el capítulo III para los estudios de valor.

Decimosexta. Enfoque residual. Mediante el enfoque residual, el valor del inmueble se calculará siguiendo alguno de los siguientes procedimientos:

I. Procedimiento estático o de análisis de inversiones con valores actuales.

II. Procedimiento dinámico o de análisis de inversiones con valores esperados.

Mediante este enfoque se calculará un valor que se denominará valor residual, que permite estudiar elementos de proyectos inmobiliarios y su relación con el valor comercial.

El enfoque residual estático podrá aplicarse a los terrenos, inmuebles en remodelación en los que su construcción se realice en un plazo no superior a un año, así como en los inmuebles terminados cuando sea posible identificar la superficie de terreno.

El enfoque residual dinámico podrá aplicarse a los terrenos urbanos o urbanizables que estén o no edificados, o a los edificios en proyecto, construcción o remodelación.

Decimoséptima. Requisitos del enfoque residual. Para la utilización de este enfoque será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. La existencia de información adecuada para determinar el proyecto inmobiliario más probable a desarrollar, de acuerdo con la normatividad urbana aplicable.

II. La existencia de información suficiente sobre costos de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros y, en su caso, de comercialización que permita estimar los costos y los gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.

III. La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de las viviendas que se incluyen en la promoción o en el edificio habitacional para su comercialización.

IV. La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.

Para poder aplicar el enfoque residual por el procedimiento dinámico será necesario, además de los requisitos señalados en el párrafo anterior, contar con información sobre los programas y calendarios de construcción o remodelación, de comercialización del inmueble y, en su caso, de gestión y ejecución de la urbanización. Será necesario justificar razonada y explícitamente todas las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados para la realización del enfoque residual, tanto estático como dinámico.

Decimoctava. Procedimiento estático. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se deberá:

112 DIARIO OFICIAL lunes 27 de septiembre de 2004

I. Estimar los costos de construcción, los gastos necesarios a que se refieren estas reglas, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un Promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en remodelación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva, también se tendrán en cuenta los costos de construcción presupuestados en el proyecto correspondiente.

II. Estimar el valor en venta del inmueble, para la hipótesis de vivienda o edificio terminado en la fecha de la valuación. Dicho valor se obtendrá por alguno de los enfoques establecidos en las presentes reglas.

III. Fijar el margen de beneficio del promotor. Se fijará por la unidad de valuación, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y en atención del más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como de los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Decimonovena. Fórmula de cálculo del valor residual estático. Se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VI \times (1 - b) - Pn$$

Donde:

F - Es el valor del terreno o inmueble por remodelar.

VI - Es el valor del inmueble terminado o bajo la hipótesis de edificio habitacional terminado.

b - Es el margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Pn - Son los pagos necesarios considerados.

Vigésima. Procedimiento dinámico. Para el cálculo del valor residual, mediante el procedimiento dinámico se deberá:

I. Estimar los flujos de caja con base en: los ingresos y, en su caso, los enganches de crédito que se espere obtener por la venta del inmueble a promover, así como los egresos que se estime realizar por los diversos costos y gastos durante la construcción o remodelación, incluso los egresos por los créditos concedidos. Dichos ingresos y egresos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y/o construcción del inmueble, bajo calendarización mensual. Para estimar los ingresos a obtener bajo la hipótesis de vivienda terminada, se utilizarán los valores obtenidos por los enfoques de comparación y/o por capitalización de rentas en la fecha de valuación. Para estimar los egresos a realizar, se tendrán en cuenta los costos de construcción, los gastos necesarios a que se refieren estas reglas, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio.

Para inmuebles en remodelación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva, se tendrán en cuenta los costos de construcción presupuestados en el proyecto correspondiente. II. Seleccionar la tasa de descuento que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta el financiamiento ajeno que obtendría un promotor medio en una promoción con las características de la analizada.

Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta el financiamiento ajeno, la tasa de descuento deberá ser incrementada en función del porcentaje de dicho financiamiento, atribuido al proyecto, y de las tasas de interés habituales del mercado hipotecario. Dicho incremento deberá ser, en do caso, debidamente justificado.

Vigesimoprimera. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico. El valor residual del inmueble calculado por el procedimiento dinámico, será la diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los egresos realizados por los diversos costos y gastos, para el tipo de capitalización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = [Ij / (1 + i)^j] - [Ek / (1 + i)^k]$$

Donde:

F Es el valor del terreno o inmueble a remodelar.

Ij Es el importe de cada ingreso previsto en el momento j.

j - Es el número del período previsto desde el momento de la valuación hasta que se produce cada uno de los ingresos.

Ek - Es el importe de cada egreso previsto en el momento k.

K - Es el número del período previsto desde el momento de la valuación hasta que se produce cada uno de los egresos.

I - Es la tasa de descuento correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Vigésimo segunda. Enfoque de capitalización de rentas. La utilización de este enfoque requiere que existan suficientes datos de rentas sobre Comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de ese mercado. La aplicación de dicho enfoque no será necesaria para la valuación de viviendas de clase mínima, económica, interés social y media, descritas en la regla vigésimo séptima.

Vigésimo tercera. Procedimiento para realizar un avalúo mediante el enfoque de capitalización de 113 DIARIO OFICIAL lunes 27 de septiembre de 2004 rentas. El cálculo del avalúo, mediante este enfoque exigirá:

I. Estimar los flujos de caja regulares a lo largo de la vida útil remanente, teniendo en cuenta los factores que puedan afectar su valor y adquisición efectiva, entre los que se encuentran: 1. Las rentas que normalmente se obtengan con base en comparables. 2. Los egresos estimados para llevar a cabo un arrendamiento en función del comportamiento general del mercado:

2.1 Porcentaje de desocupación (vacíos).

2.2 Impuesto predial.

2.3 Conservación y mantenimiento.

2.4 Administración.

2.5 Seguros (en su caso).

2.6 Otros relevantes.

II. Estimar la tasa de capitalización. La tasa de capitalización aplicable podrá considerarse como la correspondiente a una inversión, la cual deberá estar en función del riesgo de la inversión y referida a las tasas de rendimiento que imperan en los mercados nacionales, debiendo, en su caso, fundamentar la aplicación de referencias internacionales. El procedimiento para la obtención de esta tasa deberá ser justificada en el propio avalúo.

Vigesimocuarta. Fórmula de cálculo del valor. El valor de capitalización del inmueble, se calculará utilizando la siguiente fórmula:

$$VC = PMT [1 - (1+i)^{-n}] / i$$

Donde:

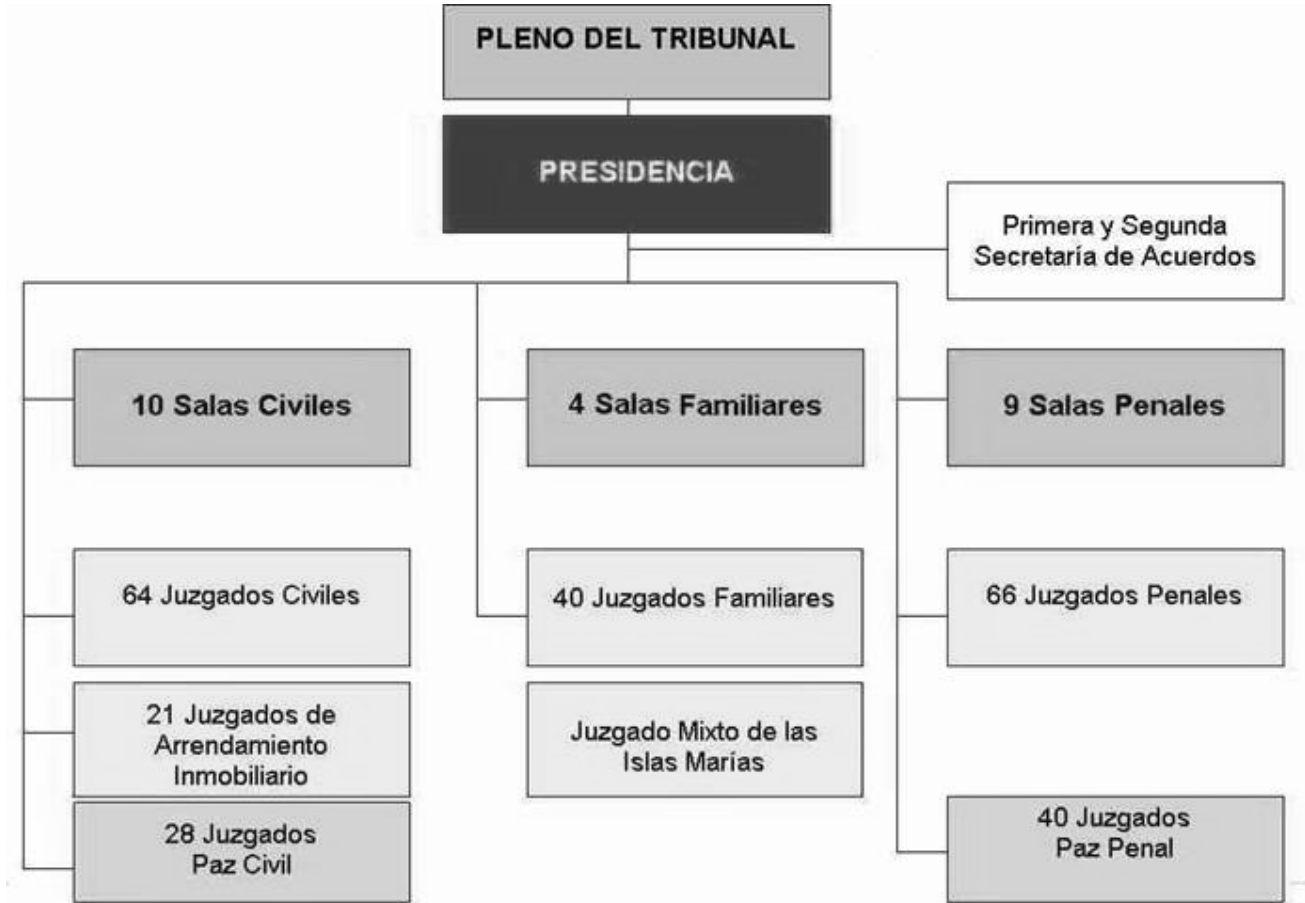
VC - Valor de capitalización.

PMT - Pago total (ingresos menos egresos).

i - Es la tasa de capitalización aplicable.

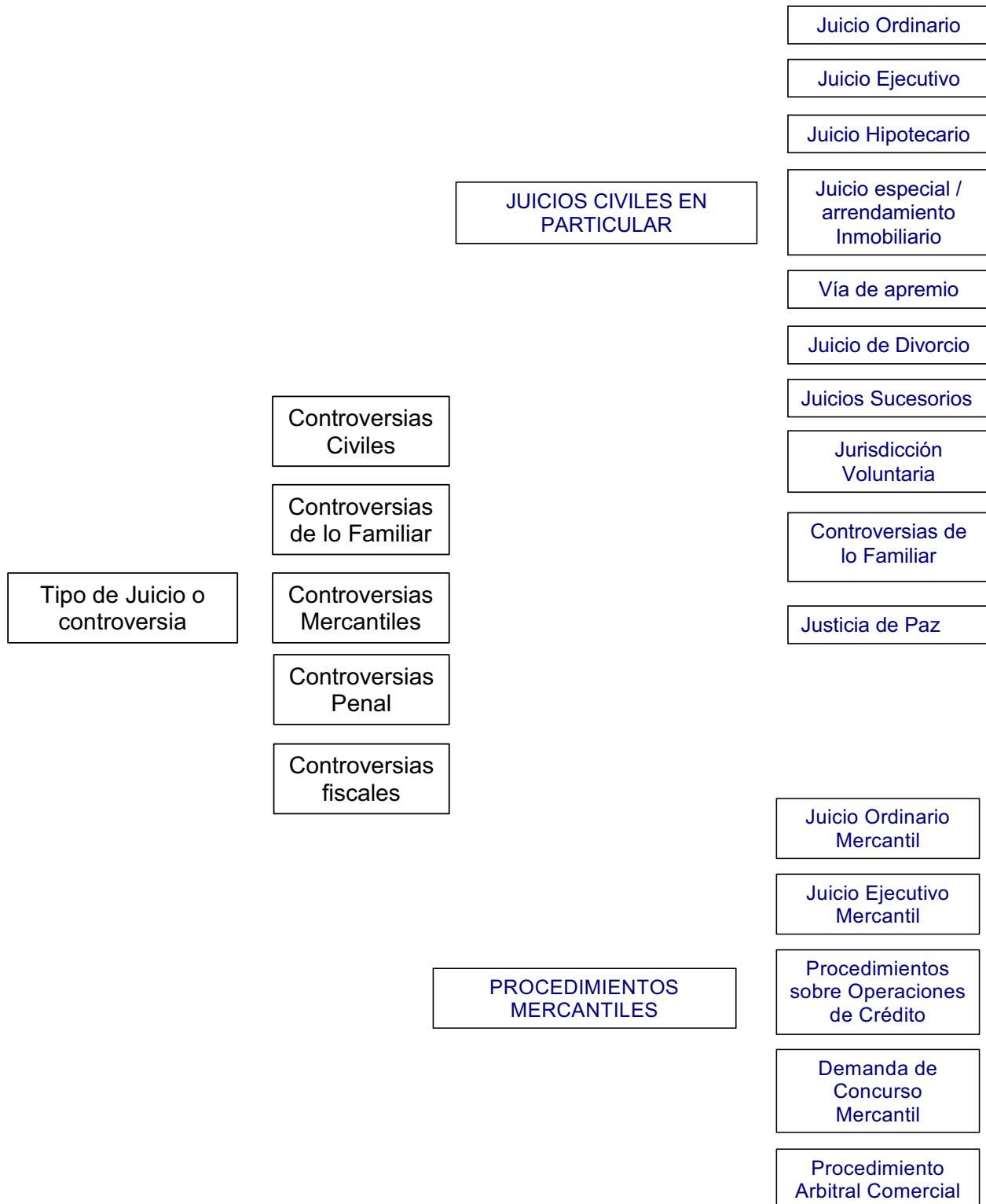
n - Es el número de periodos.

Los pagos y la tasa de capitalización a utilizar, se expresarán en las unidades de tiempo correspondientes a la duración de cada uno de los periodos considerados.

**CAPITULO V** Proceso para Peritos Valuadores conforme al tipo de controversias en la que participa.**Estructura Jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.**Fuente: <http://www.tsjdf.gob.mx/institucion/historia/historia.html>

## Esquema de juicios y los diferentes tribunales en el Distrito Federal.

Con este diagrama se establece la diferencia entre los diferentes tipos de controversias que se presentan, clasificándolos conforme su tipo.





## Juicios Civiles en Particular.

### Juicio Ordinario

La normatividad para este tipo de juicios, está contemplada en el Código de Procedimientos Civiles para el DF, en el Título Sexto.

Tiene por objeto ventilar toda contienda judicial, principal o incidental, principiara por demanda, entre partes cuya tramitación no es reservada por la ley a juicio especial o a la vía de apremio.

Para los casos involucrados en este tipo de procesos, el procedimiento de pruebas abarca los periodos de ofrecimiento, admisión y práctica.

El periodo de presentación de pruebas, para este proceso debe ser de diez días a partir de la notificación del auto en el que se consideró por contestada la demanda o reconvención.

Para el caso de pruebas que requieren practicarse fuera del distrito Federal inclusive fuera del país, Se puede solicitar un término extraordinario de sesenta y noventa días, conforme los artículos 300 y 301 del Código de Procedimientos Civiles para el DF.

Posteriormente, el juez admite las pruebas, y en un periodo de treinta días posteriores a este acto, se celebrará la audiencia de pruebas y alegatos.

En casos e donde el Dictamen técnico o avalúo emitido por el perito valuador no tenga mayor incidencia en el juicio que determinar el valor del inmueble, el dictamen ó avalúo se presenta ya concluido en el periodo de presentación de pruebas, aunque conforme a la ley los peritos valuadores tenemos el plazo entre la fecha de admisión de pruebas y unos días antes de la audiencia para realizar el análisis y examen de los inmuebles a valorar, con el fin de tener listo el dictamen para la audiencia.

El día y fecha señalada para llevar a cabo esta audiencia se constituye el tribunal para tales efectos, y acuden abogados litigantes, peritos valuadores, testigos y demás personas involucradas en el caso, conforme a la ley.

LA audiencia se celebra concurran o no las partes.

Conforme al artículo 391, del Código de procedimientos civiles del DF, el no asistir a audiencia, es causa de multa de hasta 15 días de salario mínimo general vigente en el DF.

### Juicio Ejecutivo

La normatividad que corresponde para este tipo de juicios, se encuentra en el Título Quinto, Actos Prejudiciales Capítulo I, Medios de preparatorios del Juicio en General Código de Procedimientos Civiles para el DF, y en el Capítulo II, Medios preparatorios del Juicio Ejecutivo.

El perito valuador entra en acción en la sección de ejecución, que se tramita por cuenta separada, conforme al artículo 456 del Código de procedimientos civiles para el DF.

Este tipo de juicio, involucra un procedimiento que tiene por objeto el cobro mediante el embargo y venta de bienes del deudor, después de la dictada la sentencia, procede la acción ejecutiva y remate de dichos bienes, conforme a las reglas generales que para estos efectos estan involucradas en los artículos 486 del Código de procedimientos mencionado.

## Juicio Hipotecario

Este es otro proceso considerado en el Título Séptimo, incluido en el Capítulo III, considerado dentro de los Juicios Especiales, donde se involucra un avalúo una vez dictada la sentencia donde es decretado el remate del inmueble objeto de la hipoteca, que se presentará ante el juez donde se ubique el inmueble involucrado.

Es importante considerar lo que refiere el artículo 485 del Código de procedimientos civiles para el DF. conforme a lo prevenido en el Capítulo IV, Sección IV del Título Sexto, referente a la Prueba pericial.

Conforme lo indica el mencionado código de procedimientos en su artículo 486, el avalúo se presentará por cada una de las partes, dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable la sentencia, ya sea elaborado por un perito valuador, institución de crédito o corredor público para realizarlo.

Si la diferencia entre los dictámenes que presentan las partes no difiere en más de un treinta por ciento, se tomará un promedio de ambos valores, si sobrepasa tal porcentaje, el juez hará el señalamiento de la entidad bancaria o corredor financiero que lo volverá a realizar.

Al igual que diversas normatividades que rigen la actividad valuatoria, la vigencia del valor que se obtenga de los avalúos, será de seis meses, lapso de tiempo en el cual deberá llevarse a cabo la primera almoneda de remate. Después de dicho período, se deberán actualizar los valores.

Existe un caso especial, el cual contempla el artículo 2916 del Código civil para el Distrito Federal, en donde se establece que el creador hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada, en el precio que se fije al momento de exigir el pago de la deuda, cuando se estableció la hipoteca.

Y para tales efectos, no se resuelve por medio de un juicio ni por almonedas o venta judicial, sino a través de determinar el valor con un avalúo que refleje el monto al momento en el que se exige el pago. Esta compra-venta se realiza de manera convenida.

## Juicio especial sobre arrendamiento Inmobiliario

Conforme al artículo 957., título Décimo bis, del código de procedimientos civiles para el D.F, establece el procedimiento especial de carácter sumario, aún cuando no lo exprese la ley, para resolver controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, que será presentado ante un juez de Arrendamiento inmobiliario, conforme al artículo 53 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

En la etapa de admisión de pruebas, las partes deberán presentar a los testigos y peritos, y en caso de que alguna de las partes demuestre imposibilidad de preparar directamente el desahogo las pruebas, que les fueron admitidas, el juez le apoyará girando oficios y citatorios necesarios así como realizar el nombramiento de peritos, además del perito denominado como tercero en discordia, dichos documentos girados por prescripción del juez quedarán a disposición de las partes para que preparen y desahoguen dichas pruebas a más tardar en la audiencia de ley.

Si como parte de la sentencia el juez determina que es necesario el embargo de bienes, para el pago de rentas vencidas, podría requerirse la ejecución de un avalúo para efectos del remate y cubrir el adeudo, conforme a la título Séptimo, capítulo III, de los Remates.

## Vía de apremio

Este tipo de proceso, está constituido con el fin de obligar al condenado el cumplimiento de la sentencia a que se le condenó y está contemplado en el Capítulo V del manual de procedimientos para el Distrito Federal.

La intervención de los peritos valuadores, después de la ejecución del embargo es través la ejecución del avalúo para determinar el valor del inmueble o bien raíz para el remate correspondiente, conforme al artículo 511 y al 523 del Código de procedimientos aludido.

## Juicio de Divorcio

Conforme al Código civil para el distrito federal, el divorcio se divide en dos tipos, Administrativo, voluntario y necesario y es presentado ante un juez de lo familiar.

El divorcio voluntario se puede resolver a su vez, en administrativa o judicialmente  
Divorcio administrativo.

Para éste caso, en el proceso es requisito necesario realizar la liquidación de la sociedad conyugal si es el caso, y existiendo bienes inmuebles involucrados, es usual determinar su valor a través de un avalúo, éste proceso generalmente es llevado por lo menos, por un abogado.

Los requisitos principales son, ambos cónyuges con mayoría de edad, matrimonio con más de un año transcurrido, acuerdo mutuo para llevarlo a cabo, siendo el caso haber liquidado la sociedad conyugal, que no existan hijos en común que sean menores de edad, la cónyuge no esté embarazada,

Este tipo de caso se presenta y comparece ante el juez del registro civil.

Divorcio voluntario por vía judicial.

También denominado divorcio por mutuo consentimiento, contemplado al artículo 237 del Código civil para el Distrito Federal, se debe realizar el procedimiento especial contemplado en los artículos 674 y 682 del Código de procedimientos civiles para el DF. Este tipo de casos se presenta ante el juez de o familiar, presentando la correspondiente demanda de divorcio por mutuo consentimiento, en donde se involucran menores.

Conforme al artículo 273 mencionado, se debe presentar junto con dicha demanda un convenio, en donde presenta un inventario donde se enlistan los bienes muebles e inmuebles que pertenezcan al matrimonio por disolverse, es aquí donde interviene el valuador presentando el avalúo de éstos últimos,

Divorcio necesario.

Se establece conforme al artículo 278 del Código civil para el Distrito Federal, una vez presentada la demanda por la parte el juez, y conforme al artículo 282 de dicho Código, será necesario que lo cónyuges presenten un inventario de sus bienes, conforme al artículo 2003, del mencionado Código.

En la audiencia, el juez procede a revisar el documento y en caso de que sea aceptado y no se tenga objeción acerca de éste, procede a dictar sentencia.

Aunque en el proceso se menciona uno solo documento, puede presentarse el caso en que cada una de las presente su propuesta del convenio que presenta a través de su abogado, ya que generalmente el ambiente que rodea el proceso, llega a haber condiciones de completa animadversión entre las partes.

En el caso de que no sea aceptado el convenio por parte del juez, nombrará a un tercero en discordia, que realizará dicho documento, y es aquí donde interviene el valuador en tercero en discordia para obtener el valor de lo bienes que intervienen en el convenio y sobre todo de los inmuebles involucrados.

### **Juicios Sucesorios**

Este tipo de juicio judicial es el conjunto de actos procesales que tienen por objeto la liquidación de una persona fallecida, conforme a su voluntad expresa en un testamento, o conforme a la ley, en caso de haber fallecido intestado. Está contenido en el artículo 1281 del Código civil para el DF así como en el Título Decimocuarto del código de procedimientos civiles para la misma entidad.

Existen cuatro secciones que conforman éste juicio, denominadas como sucesión, inventario y avalúo, administración y partición. La intervención de los peritos valuadores se presenta para la elaboración del avalúo en lo que refiere al monto de los bienes inmuebles, dentro de los sesenta días posteriores al nombramiento de la albacea conforme al artículo 819 del Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, que indica que el perito valuador puede ser seleccionado por mayoría de votos, por los herederos, si esto no sucede será nombrado por el juez, y valorará todos bienes inventariados, conforme al artículo 822 del Código de procedimientos civiles para el D.F.

Conforme al artículo 825 del Código de procedimientos multicitado, una vez realizados inventario y avalúos, se incorporarán en el acta (en autos) y se podrán consultar en la secretaría del juzgado por los interesados. Si no existe objeción en tal plazo, el juez los autoriza sin más trámites.

En caso de que existan observaciones o inconformidades contra el inventario o el avalúo, acuden los interesados y el perito a una audiencia común. Es por eso que dicho artículo recomienda expresar correctamente el valor de cada concepto involucrado en el inventario, así como tener el respaldo correspondiente a cada uno de los bienes involucrados.

Si el perito no acude a dicha audiencia, perderá el derecho a cobrar sus honorarios, según lo indicado en el Artículo 826.

En caso de que el testamento no sea impugnado ni se objeta la capacidad de los interesados, el juez junta a los herederos reconocerá a los que estén nombrados en el testamento conforme a las proporciones que les corresponda.

En caso de que el testamento sea impugne el testamento o la capacidad legal de los herederos, se abre paso a la resolución de un juicio ordinario, que incluye al albacea o heredero respectivamente, y el juez procede a suspender únicamente la adjudicación de los bienes en la partición.

El inventario y avalúo están normados en el Título Decimocuarto, Capítulo IV, y se realizan por el actuario del juzgador o por el notario nombrado por la mayoría de los herederos que sean menores de edad, o cuando los establecimientos de beneficencia (como el DIF) tuvieren interés de sucesión como herederos o legatarios. Si a albacea no promueve la formación del inventario artículo 817 del Código de procedimientos mencionado.

## **Jurisdicción voluntaria**

Conforme al lo contemplado en el Título Decimoquinto, referente a la jurisdicción voluntaria, que comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, sea necesaria la intervención de un juez de lo familiar o de la jurisdicción que corresponda a donde está ubicado el inmueble o bien raíz, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna por las partes involucradas.

La participación de los peritos valuadores, se presenta cuando en este tipo de juicios se decreta enajenación de bienes sobre menores o sobre personas dictaminadas como incapacitadas, conforme lo contempla el Capítulo III del mismo Título Decimoquinto, y se determina el remate de los inmuebles en donde se involucra lo contemplado en el Capítulo V, de la vía de apremio, Sección III, de los remates; ambos apartados del Código de procedimientos para el Distrito Federal.

Otro proceso que promueve con esta tipo de controversias, se refiere al de información Ad Perepetuam contemplado en el artículo 927 del Código de procedimientos civiles para el distrito Federal, con el cual se trata de acreditar dominio de un inmueble que es el que pudiera involucrar los servicios de un perito valuator en este caso involucrado con el notario al que se designe el caso, ya que se requieren comprobar diversa información acerca del inmueble involucrado, como lo es la ubicación precisa del inmueble, sus medidas y colindancias.

También en lo que refiere al apeo y deslinde, involucrado en el Capítulo VI del título de regencia, y se aplica este procedimiento cuando no se hayan fijado los límites que separan un predio del otro, o que habiéndose fijado haya motivo fundado o indicios de que no son exactos, debido a confusiones, pérdida o modificación de los señalamientos. Se nombran peritos por la parte actora, así como en su caso por los vecinos colindantes involucrados cayendo la responsabilidad del pago a cada uno de éstos, y se realizará visita al sitio tanto del juez el secretario los peritos testigos y los involucrados.

## **Justicia de Paz**

El tipo de controversias involucradas en este rubro, compete a los jueces en materia civil del distrito federal conforme al artículo 71 de la Ley del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, quienes tratan controversias sobre propiedades o derechos reales de inmuebles con valor hasta de tres mil veces el salario mínimo vigente en el DF, aproximadamente 60,000 pesos, conforme a lo manifestado al respecto en el Título Especial del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Así como en los demás negocios de jurisdicción contenciosa, cuyo monto no exceda mil veces el salario mínimo, aproximadamente veinte mil pesos.

Las cantidades se actualizan en forma anualizada, con el INPC Índice nacional de Precios al Consumidor emitida por el Banco de México del primero de enero de cada año.

En el caso de controversias que involucren inmuebles, este tipo de juicios se desahogan en una sola audiencia, en la cual pueden ser citados los peritos valuadores y demás testigos para que sean interrogados por las partes.

Es entendido entonces que las partes pueden presentar sus pruebas emitidas por peritos valuadores que ellos consideres, y que el juez tiene la facultad de hacer visitar y reconocer los lugares por peritos valuadores nombrados por él.

En la ejecución de sentencias para este tipo de controversias, en el caso de que se determine la adjudicación y remate de bienes inmuebles, destacando que el avalúo se realizará por medio de cualquier clase de prueba que el juez podrá allegarse de oficio, a lo cual hay que destacar que el medio ideal para expresar o determinar el valor es a través de un dictamen pericial o avalúo debidamente actualizado.

### **Procedimientos Mercantiles**

Este tipo de juicios tienen por objeto ventilar y resolver controversias que se presenten entre los actores comerciales, que el Código de Comercio clasifica en su artículo 75, Las controversias que se generan bajo éstas regulaciones pueden ser promovidos tanto en tribunales locales como en federales, debido a que existe entre ellos concurrencia de jurisdicciones referidas en el artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Mexicanos.

Y conforme a supletoriedad, a falta de que disposiciones incluidas tanto en el Código de comercio, así como demás leyes mercantiles, serán aplicables a los actos de comercio contenidos en dicha regulación, serán aplicables los actos de derecho común contenidos en el Código Civil federal.

Los juicios mercantiles se dividen en ordinarios, mercantiles y especiales que se encuentren regulados por cualquier ley de índole comercial conforme a lo indicado en el código de comercio en el Libro Quinto, Título Primero Disposiciones Generales, y entre otros la quiebra y suspensión de pagos actualmente regulada por la Ley de concursos Mercantiles, en su título sexto.

### **Juicio Ordinario Mercantil**

Conforme lo refiere el artículo 1377, éste tipo de procedimiento involucra todas las contiendas entre partes que no tengan señalada tramitación especial en las leyes mercantiles.

El período de ofrecimiento de pruebas, en donde se involucra a los avalúos, según sea la naturaleza de la controversia y de la calidad del negocio el juez concederá máximo cuarenta días de los cuales serán para ofrecimiento de pruebas y treinta de desahogo, pudiendo determinar un plazo menor de tiempo para tales efectos, pero conservando siempre la proporción para presentación y desahogo de pruebas.

En general todas las pruebas se rigen por las normas análogas al procedimiento Civil. Y conforme a las últimas reformas al artículo 1263 del Código de comercio, permite examinar a los testigos y conforme lo indicado en el Capítulo XVII, -De la Prueba Testimonial de dicho código, cualquier involucrado en el caso, que tengan que tener conocimiento de los hechos que las partes deben de probar, están obligados a declarar como testigos.

## **Juicio Ejecutivo Mercantil**

Conforme al Código de comercio, en su artículo 1931 y el total del título tercero que lo contiene, éste tipo de procedimiento tiene lugar cuando se funda en documento que contenga la ejecución de una sentencia.

La figura del embargo, es una práctica que está ligada a este proceso, acatando lo indicado para tales efectos viene contiene el Código de procedimientos civiles para el Distrito Federa, contemplado en el artículo 1392 del Código de Comercio, en el título Tercero de dicha publicación oficial.

Conforme al artículo 1411 del Código de comercio, una vez pronunciada la sentencia de remate, se realiza el avalúo y se presenta, para que las partes acudan al juzgado, en donde se anunciará en forma legal dichos bienes raíces, casos que involucran peritos valuadores con los realizadores de dicho dictamen técnico.

El juez nombra al perito valuador que realizará el avalúo, de la lista de profesionales adscritos ante tribunales para tales efectos.

### **Procedimientos sobre Operaciones de Crédito**

Estas operaciones hacen referencia al título Segundo de la Ley General de Operaciones de Crédito, y es necesario que el acreditante sea una institución de banca múltiple autorizada por el Gobierno Federal otorgada discrecionalmente a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

En el caso de bienes inmuebles, la institución de crédito involucrada solicita ante el juez la venta del bien raíz, conforme al artículo 69 de la Ley de Instituciones de Crédito, haciendo vender mediante corredor el precio que se hubiera fijado en el contrato, mediante remate al martillo, tales inmuebles conformados en garantía.

En este proceso el juez nombra al perito valuador para realizar el dictamen de referencia y los honorarios los cubre la parte que promovió la venta.

### **Demanda de Concurso Mercantil**

Respecto a éste procedimiento, está regido por la Ley de Concursos Mercantiles, que sustituye y deroga a la Ley de Quiebras y suspensión de pagos.

Este tipo de demanda aplica a comerciantes y es aplicable cuando el incumplimiento de sus obligaciones de pago hacia dos o más acreedores distintos con más de treinta días de atraso y representen un monto superior al treinta y cinco por ciento del valor total de dichas obligaciones vencidas.

Consta de dos etapas, la conciliación y quiebra y tiene tres modalidades especiales, para comerciantes que prestan servicios públicos consecionados, para las Instituciones de Crédito y para Instituciones auxiliares de crédito.

Los órganos o figuras que intervienen en éste tipo de controversias, aparte del juez deben pertenecer al Instituto Federal de Especialistas en Concursos Mercantiles, regulados por la propia ley, y son el visitador el conciliador y el síndico.

nombrar uno o más peritos para que le informes sobre materias concretas y solicitar a cualquiera de las partes que proporcione al perito la información pertinente, o le presente o proporcione acceso a documentación o información sobre mercancías o los bienes que se considere necesario.

De igual modo, salvo acuerdo contrario de las partes, cuando una de las partes lo solicite, o el tribunal arbitral lo considere necesario, una vez presentado su dictamen el perito podrá ser requerido para participar en la audiencia en la que las partes tendrán oportunidad de formular peritos, y presentar a más peritos para que argumenten sobre puntos controvertidos.

Para el caso de que las partes lleguen al acuerdo, a través de la celebración de un convenio, el conciliador denominado para llevar el caso, puede recomendar la realización de los estudios y avalúos que considere pertinentes para la consecución de tal arreglo, salvo que se involucre información clasificada como confidencial en términos de disposiciones.

En este proceso, se requiere avalúo, una vez que se ha decretado la enajenación de bienes y derechos de masa como unidad productiva y ha declarado la quiebra, el síndico podrá solicitar la elaboración de tales dictámenes técnicos, para que se realice la subasta de ley.



## CAPITULO VI - Ejemplos de casos de avalúos

### Juicio de Divorcio voluntario.

Este caso trata de un divorcio voluntario que se llevó a cabo durante este año 2007 en el Tribunal superior de justicia de lo familiar en la Distrito Federal.

Se presentó la demanda de divorcio voluntario que incluía la relación de bienes así como el convenio de ley, para liquidación del vínculo matrimonial, y se celebró la cita en tribunales conforme al artículo 275 del Código de procedimientos civiles del Distrito Federal.

Dentro de los bienes que se relacionaron en dicho documento, conforme lo requiere el artículo 273 se requirió para determinar el valor del departamento que sirvió como domicilio conyugal adquirido dentro del matrimonio que se presentó adjunto el avalúo junto al dicho convenio.

**Oficio de aceptación cargo como Perito Valuador.**

C. Juez de lo Familiar del Tribunal superior de Justicia del Distrito Federal en Turno Presente

Respetuosamente expongo:

**Comparecencia.-** En el juzgado de lo Familiar, en México Distrito Federal siendo las 10 horas con 30 minutos, del día 04 de Septiembre del dos mil siete, comparece ante la presente judicial el sr. Jesús Alberto Trueba Salazar quien se identifica con cédula profesional número 1924914, expedida por la Secretaría de Educación Pública, documento que se tiene a la vista y del cual se da fe y se le devuelve al interesado por ser de utilidad personal, quien en cumplimiento al auto de fecha 14 de Septiembre de dos mil siete, viene a **aceptar y protestar el cargo de perito valuador**, designado por mutuo acuerdo como valuador único; asimismo se le hace saber de las penas en que incurrir los que no cumplen legalmente con el cargo confiendo y manifiesta: aceptar y protestar el legal cumplimiento procediendo a recabar sus generales y dijo ser de nombre completo y correcto como ha quedado escrito, ser originario de México Distrito Federal, con domicilio en calle Volador No. 5 - 602, colonia La concórdia Estado de México, C.P. 53210. Y tener 36 años de edad, Casado, con instrucciones de nivel superior en licenciatura de Arquitectura, firma al calce para constancia legal.

Doy Fe

Protesto lo Necesario:

PERITO

SECRETARIO

Arq. Jesús Alberto Trueba Salazar

México DF. a 07 de septiembre del 2007 firma

## Oficio de Ratificación de cargo como Perito Valuador

**Comparecencia.**- En el juzgado de lo Familiar, en México Distrito Federal siendo las 10 horas con 30 minutos, del día 07 de Septiembre del dos mil siete., comparece ante la presente judicial, el perito valuador designado por designado por mutuo acuerdo como valuador único, el Sr. Jesús Alberto Trueba Salazar, quien se encuentra debidamente identificado en autos, quien manifiesta el motivo de su comparecencia es **Ratificar cargo como Perito Valuador** en este acto el contenido en toda y cada una de sus partes así como la firma que lo calza por ser la que utiliza en sus trámites públicos y privados, mediante el cuál rinde su avalúo correspondiente para los efectos legales conducentes. firmando al calce para constancia legal,  
Doy fe.

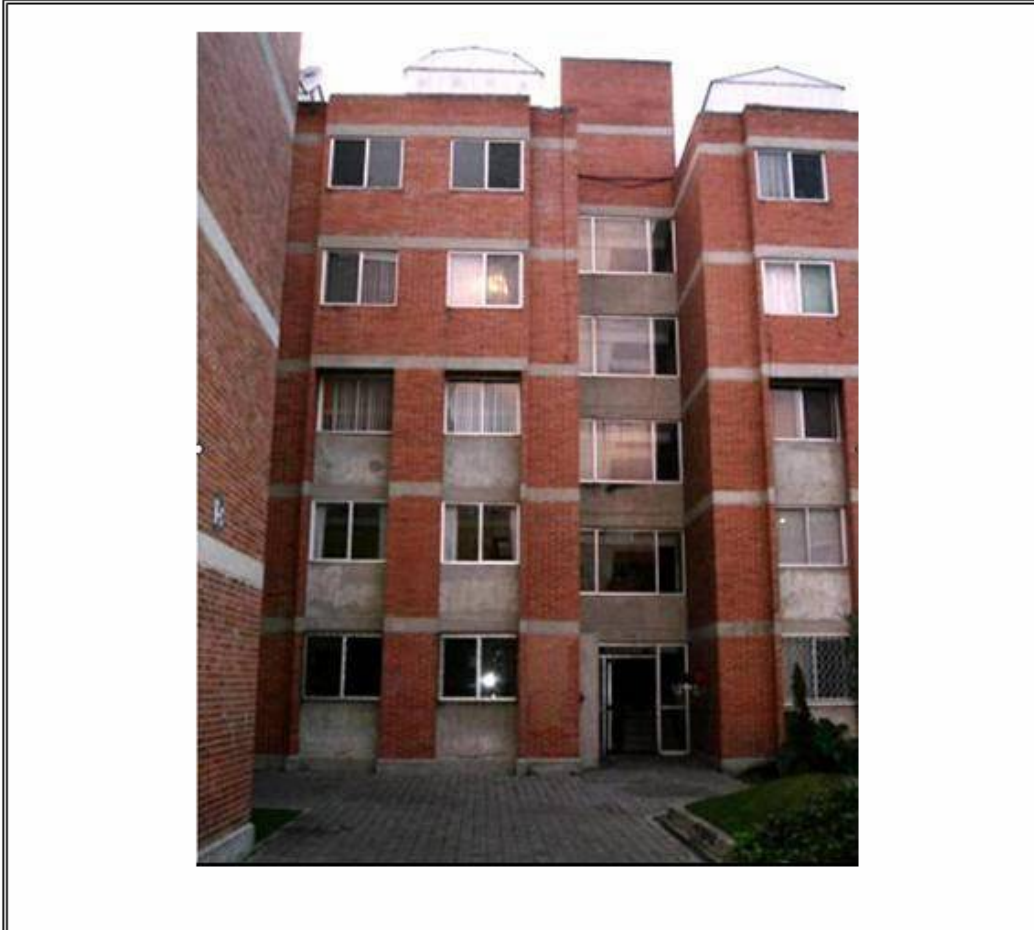
Protesto lo Necesario:

PERITO

SECRETARIO

Arq. Jesús Alberto Trueba Salazar

Lugar fecha y firma

**AVALUO****AYALÚO N° : 07709015****SOLICITANTE;****CALLE:**

CALLE 23 DE ABRIL No. 117, EDIF 1 A-101

**No. EXT:**

117

**No. INT:** EDIF 1A-101**COLONIA:**

SAN PEDRO XALPA

**DELEGACIÓN:**

AZCAPOTZALCO

**ENTIDAD FEDERATIVA:**

MÉXICO D.F.

**C.P.:**

02710.

**VALOR COMERCIAL :****\$**

842,000.00

OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS 00/100

**FECHA DEL AVALUO:**

10 de Agosto de 2007

# AVALUO

## I.- ANTECEDENTES

**SOLICITANTE DEL AVALÚO:** JUAN MANUEL MAYA **FECHA:** 10 de Agosto de 2007

**DOMICILIO PARA OÍR NOTIFICACIONES:** CALLE 23 DE ABRIL No. 117, EDIF 1 A-101 **Nº AVALÚO:** 07/09015  
 SAN PEDRO XALPA  
 AZCAPOTZALCO  
 DISTRITO FEDERAL  
 C.P. 02710

**PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE QUE PRACTICA EL AVALÚO :** **ARQ. ALBERTO TRUEBA SALAZAR**

**FECHA DEL AVALÚO:** 10 DE AGOSTO DEL 2007

**INMUEBLE QUE SE VALÚA:** DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO

**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:** CONDOMINIO

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**

**DOMICILIO PARA OÍR NOTIFICACIONES:** CALLE 23 DE ABRIL No. 117, EDIF 1 A-101  
 SAN PEDRO XALPA  
 AZCAPOTZALCO  
 DISTRITO FEDERAL  
 C.P. 02710

**OBJETO DEL AVALÚO:** ESTIMAR VALOR COMERCIAL.

**PROPÓSITO DEL AVALÚO:** ESCRITURACIÓN.

<b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE:</b>	<b>CALLE:</b> CALLE 23 DE ABRIL No. 117, EDIF 1 A-101
	<b>No. EXT:</b> 117 <span style="float: right;"><b>No. INT:</b> EDIF 1 A -101</span>
	<b>COLONIA:</b> SAN PEDRO XALPA
	<b>DELEGACIÓN:</b> AZCAPOTZALCO
	<b>ENTIDAD FEDERATIVA:</b> MÉXICO D.F.
	<b>C.P.:</b> 02710.

**NUMERO DE CUENTA PREDIAL:** 055 410 55 208 0

**NUMERO DE CUENTA AGUA:** 16 60 902 155 00 208 0

## II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

**CLASIFICACIÓN DE ZONA:** HABITACIONAL DE TERCER ORDEN.  
 6: COLONIA CATASTRAL QUE CORRESPONDE A ÁREAS URBANAS, CON SERVICIOS COMPLETOS, EQUIPAMIENTO URBANO EN ESCALA SIGNIFICATIVA EN LA ZONA O ZONAS CERCANAS, USOS DE SUELO HABITACIONAL Y/O IXTOS Y NIVEL SOCIOECONÓMICO DE ALTO A MUY ALTO.

**TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE:** EDIFICIOS DE HASTA CUATRO NIVELES

**ÍNDICE DE SATURACIÓN:** 100%

**DENSIDAD DE POBLACIÓN:** SE ESTIMA MEDIA

**ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:** MEDIO

**CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:** ALTA, LA PRODUCIDA POR HUMO Y RUIDO DE VEHICULOS QUE TRANSITAN EN LA ZONA.

**USO DE SUELO Y GRADO DE EFICIENCIA:** HC 5/30

**VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:** CALZADA SAN ISIDRO Y CALZADA DE LAS ARMAS AMBAS DE PRIMER ORDEN EN LA ZONA.

**INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS:** COMPLETOS : PAVIMENTO ASFÁLTICO, GUARNICIONES Y BANQUETAS DE CONCRETO, DRENAJE, ALCANTARILLADO, AGUA POTABLE, ELECTRICIDAD, TELÉFONO, ALUMBRADO PÚBLICO, VÍAS DE COMUNICACIÓN, TRANSPORTE PÚBLICO.,.

**EQUIPAMIENTO URBANO:** CENTRO COMERCIAL, PARQUE, CLÍNICAS Y HOSPITALES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ÁREAS RECREATIVAS, ESCUELAS DE NIVEL BÁSICO Y MEDIO PÚBLICAS Y PRIVADAS, CENTROS DE CULTO RELIGIOSO.

**III.- TERRENO**

**TRAMO DE CALLE; CALLES TRANSVERSALES;  
LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:**

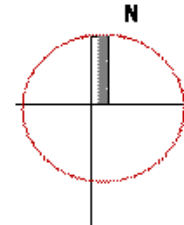
PARA LA UNIDAD HABITACIONAL EN SU CONJUNTO: ACERA QUE VE AL NORTE CON LA AVENIDA SAN ISIDRO. SU UBICACIÓN ENTRE LAS CALLES AL OESTE CON CALZADA DE LAS ARMAS Y AL ESTE CON LA CALLE FRANCISCO VILLA CIERRA LA MANZANA AL SUR LA CALLE MACARIO GAXIOLA

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:**

SEGÚN COPIA DE ESCRITURA NÚMERO 853, DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 1989, ANTE LA FE DEL LIC. PEDRO DEL PASO REGAERT. NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 65 DEL DISTRITO FEDERAL.

**CROQUIS DE UBICACIÓN**

VER HOJA ANEXA



**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 26,650.00 m<sup>2</sup> **LOTE TIPO :** 1000.00 m<sup>2</sup> **INDIVISO :** 0.51%  
134.96 m<sup>2</sup> **Privativa**

**SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA:** 89.56 T-1  
**SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN COMUN:** 13.43 T-1

**TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN DEL TERRENO:**

TERRENO PLANO DE CONFIGURACION PERIMETRAL REGULAR.  
**FORMA:** REGULAR x IRREGULAR

**FRENTES:** 1

**CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:**

URBANAS HABITACIONALES DE SEGUNDO ORDEN

**DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA Y MEDIA**

**INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA:** 350 HABITANTES HECTAREA

**SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:**

APARENTEMENTE NINGUNA, LAS PROPIAS DEL CONDOMINIO

**IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**USO ACTUAL:** DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO

SE TRATA DE UN DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO VERTICAL DESPLANTADO SOBRE UN LOTE DE TERRENO PLANO DE CONFIGURACION REGULAR, CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA: PLANTA UNICA: ESTANCIA, COMEDOR, COCINA, 2 BAÑOS, 3 RECAMARAS Y PATIO DE SERVICIO CUENTA CON ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO NÚMERO 302.

**TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:** T-1 **H 05 3 DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO**  
**CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:** T-1 **H 05 3 HABITACIONAL DE 5 NIVELES DE CALIDAD MEDIA**  
**NUMERO DE NIVELES:** 1 DEL DEPARTAMENTO, 5 DEL EDIFICIO.  
**EDAD APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN:** 10 AÑOS.  
**VIDA ÚTIL TOTAL CONSIDERADA :** 70 AÑOS.  
**VIDA ÚTIL REMANENTE:** 60 AÑOS CON MANTENIMIENTO ADECUADO Y CONSTANTE.  
**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** 1.10 BUENO  
**CALIDAD DEL PROYECTO:** ADECUADO A SU USO ACTUAL, DEL TIPO MEDIO.  
**UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:** 1 EL DEPARTAMENTO OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO.

**V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN****A) OBRA NEGRA O GRUESA:**

<b>CIMENTOS:</b>	PROBABLEMENTE ZAPATAS CORRIDAS CON TRABES Y CONTRATRABES DE CONCRETO ARMADO.
<b>ESTRUCTURA:</b>	DALAS, CASTILLOS, TRABES Y COLUMNAS DE CONCRETO ARMADO EN COMBINACIÓN CON MUROS DE CARGA.
<b>MUROS:</b>	TABIQUE ROJO RECOCIDO DE 14 CM DE ESPESOR
<b>ENTREPISOS:</b>	LOSA DE CONCRETO ARMADO EN CLAROS CORTOS.
<b>TECHOS:</b>	LOSA DE CONCRETO ARMADO EN CLAROS CORTOS.
<b>AZOTEAS:</b>	ESCOBILLADO DE CEMENTO E IMPERMEABILIZADA CON MATERIAL ASFÁLTICO.
<b>BARDAS:</b>	NO TIENE

**B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:**

<b>APLANADOS:</b>	PASTA TEXTURIZANTE EN GENERAL, YESO A REGLA EN ZONA HUMEDA DE BAÑO Y ZONA GRASA DE COCINA.
<b>PLAFONES:</b>	TIROL RÚSTICO EN GENERAL, YESO A REGLA EN ZONA HUMEDA DE BAÑO Y ZONA GRASA DE COCINA.
<b>LAMBRINES:</b>	LOSETA DE CERAMICA DE 20 x 25 cm. EN BAÑOS Y COCINA.
<b>PISOS:</b>	LOSETA DE CERAMICA DE 30 x 30 cm. EN GENERAL, EN PATIO DE SERVICIO FIRME DE CONCRETO.
<b>ZOCLOS:</b>	DEL MISMO MATERIAL DEL PISO.
<b>PINTURA:</b>	VIVÍLICA EN GENERAL, ESMALTE EN EN ELEMENTOS DE HERRERIA Y COCINA.
<b>ESCALERAS:</b>	DEL EDIFICIO: RAMPA DE CONCRETO ARMADO CON ESCALONES RECUBIERTOS DE AZULEJO DE PASTA DE 10 x 20 cm.
<b>RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:</b>	NO TIENE.

**C) CARPINTERÍA:**

<b>PUERTAS:</b>	DE INTERCOMUNICACIÓN TIPO TAMBOR CON TRIPLAY DE MADERA PINO DE CALIDAD MEDIA.
<b>CLOSETS:</b>	PARA PUERTAS Y ENTREPAÑOS DE MADERA DE PINO DE BUENA CALIDAD
<b>PISOS Y LAMBRINES:</b>	DE MADERA NO HAY.
<b>VENTANAS:</b>	DE MADERA NO HAY.

**D) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:**

<b>INSTALACIÓN SANITARIA:</b>	DEL EDIFICIO : OCULTAS, CON TUBERÍA DE PVC Y ALBAÑALES DE TUBO DE CONCRETO.
<b>INSTALACIÓN HIDRÁULICA:</b>	OCULTAS CON ALIMENTACIÓN A MUEBLES, TUBERÍA DE COBRE, LAVADERO DE CEMENTO, CALENTADOR AUTOMÁTICO.
<b>MUEBLES DE BAÑO:</b>	CON MUEBLES DE COLOR DE CALIDAD MEDIA, WC DE TANQUE BAJO, LAVABO DE EMPOTRAR CON ACCESORIOS DE PORCELANA.
<b>COCINA:</b>	COCINETA INTEGRAL.

**E) INSTALACIÓN ELÉCTRICA:**

EN GENERAL, ENTUBADA Y OCULTA CON SALIDAS NORMALES AL CENTRO, CON ACCESORIOS DE MEDIA CALIDAD.

**F) HERRERÍA:**

EN GENERAL, VENTANERÍA DE HERRERIA LIGERA CLAROS CORTOS.

**G) VIDRIERA:**

DEL TIPO SENCILLO EN GENERAL, ESPECIAL OPACO EN BAÑO.

**H) CERRAJERÍA:**

DE ACCESO E INTERCOMUNICACIÓN COMPLETA DE MEDIANA CALIDAD DEL PAÍS.

**I) FACHADAS:**

APLANADO DE MORTERO CEMENTO ARENA CON PINTURA VINÍLICA Y VENTANERÍA DE CANCELERÍA DE ALUMINIO

**J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS :**

**PRIVADAS :** COCINETA INTEGRAL, ESTACIONAMIENTOS.

**COMUNES :** PASILLOS Y ANDADORES, CISTERNA.

**VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.****1) ENFOQUE DE COSTOS, ENFOQUE DE INGRESOS, ENFOQUE DE MERCADO.**

**ENFOQUE DE COSTOS :** ESTE ENFOQUE ESTABLECE QUE EL VALOR DE UN BIEN ES COMPARABLE AL COSTO DE REPOSICIÓN O REPRODUCCIÓN, DE UNO NUEVO IGUALMENTE DESEABLE Y CON UTILIDAD SEMEJANTE A AQUEL QUE SE VALÚA. SE DEBERÁ TOMAR EN CONSIDERACIÓN LA PERDIDA DE VALOR DEBIDO A DETERIORO FÍSICO ( EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN), OBSOLESCENCIA ECONÓMICA,, FUNCIONAL Y TECNOLÓGICA, PARA CADA TIPO DE BIEN APRECIADO.

**ENFOQUE DE INGRESOS :** ESTE ENFOQUE ESTIMA VALORES CON RELACIÓN AL VALOR PRESENTE DE LOS BENEFICIOS FUTUROS DERIVADOS DEL BIEN Y ES GENERALMENTE MEDIDO A TRAVÉS DE LA CAPITALIZACIÓN DE UN NIVEL ESPECIFICO DE INGRESOS. SE DEBERÁ CONSIDERAR, DEBIDAMENTE FUNDAMENTADA Y SOPORTADA, LA TASA DE CAPITALIZACIÓN UTILIZADA.

**ENFOQUE DE MERCADO :** ESTE ENFOQUE SUPONE QUE UN COMPRADOR BIEN INFORMADO NO PAGARÁ POR UN BIEN MÁS DEL PRECIO DE COMPRA DE OTRO BIEN SIMILAR. SE IDENTIFICARÁN CUANDO MENOS TRES BIENES QUE PRESENTAN CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES IGUALES O PARECIDAS A LAS DEL BIEN VALUADO. SE ESPECIFICARÁN CLARAMENTE LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN QUE, EN SU CASO, SE VAYAN A UTILIZAR. SU UTILIZACIÓN SE DEBERÁ JUSTIFICAR Y EL MÉTODO SE DESCRIBIRÁ DENTRO DEL AVALÚO. LOS FACTORES QUE SE CONSIDERARÁN PARA TAL EFECTO SON LOS SIGUIENTES :

UBICACIÓN : INCLUYE LA DIFERENCIA DE LOS SERVICIOS Y/O ENTORNO ENTRE EL INMUEBLE VALUADO Y EL COMPARABLE.

CALIDAD : INCLUYE LAS DIFERENCIAS EN CALIDAD DE ACABADOS, INSTALACIONES ESPECIALES.

EDAD : SE REFIERE A LAS DIFERENCIAS DE EDAD ENTRE EL INMUEBLE VALUADO Y EL COMPARABLE

CONSERV. : SE REFIERE AL ESTADO DE CONSERVACIÓN QUE PRESENTA EL INMUEBLE VALUADO CON RESPECTO AL COMPARABLE.

USO : SE REFIERE AL APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE EN CUANTO A ESPACIOS CONSTRUCTIVOS, ILUMINACIÓN, ETC.

EST. : INCLUYE LA DIFERENCIA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN SU CASO.

TERR-CONST.: SE APLICA UN FACTOR DE AJUSTE POR LA PROPORCIÓN QUE EXISTE ENTRE LA SUPERFICIE DE TERRENO Y LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN, TOMANDO COMO BASE LA MISMA PROPORCIÓN ( TERRENO-CONSTRUCCIÓN) QUE EXISTE EN EL INMUEBLE OBJETO EN ESTUDIO.

FACTOR DE NEGOCIACIÓN : FACTOR DE NEGOCIACIÓN

**2) EL VALOR UNITARIO DE TERRENO CORRESPONDE AL PROMEDIO PONDERADO DEL MERCADO EN LA ZONA, TOMANDO COMO BASE LOS SIGUIENTES CRITERIOS Y/O DEFINICIONES DE LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN:**

**FACTOR DE ZONA (FZo):** BASADO EN EL CONCEPTO DE FACTORES DE EFICIENCIA DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, CONSIDERA QUE UN INMUEBLE CON FRENTE A UNA AVENIDA O CALLE CON ANCHO MAYOR A LA MODA TIENE MAYORES VENTAJAS SOBRE EL RESTO ASÍ COMO LA CALIDAD DE LA COLONIA CON MEJORES SERVICIOS, MISMA QUE SE REFLEJA EN SU PRECIO Y/O VALOR. PARA EL DISTRITO FEDERAL SE CONSIDERA COMO INMUEBLE SUJETO AL LOTE MODA (FRENTE A CALLE MODA). PARA EL RESTO DEL PAÍS SE CONSIDERA COMO INMUEBLE SUJETO AL LOTE QUE SE VALÚA.

**FACTOR DE UBICACIÓN (Fub):** BASADO EN EL CONCEPTO DE FACTORES DE EFICIENCIA DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, CONSIDERA QUE UN INMUEBLE CON DOS O MÁS FRENTE TIENE MAYORES VENTAJAS SOBRE EL RESTO, MISMA QUE SE REFLEJA EN SU PRECIO Y/O VALOR. PARA EL DISTRITO FEDERAL SE CONSIDERA COMO INMUEBLE SUJETO AL LOTE MODA ( UN FRENTE). PARA EL RESTO DEL PAÍS SE CONSIDERA COMO INMUEBLE SUJETO AL LOTE QUE SE VALÚA.

**FACTOR DE FRENTE (FFr):** BASADO EN EL CONCEPTO DE FACTORES DE EFICIENCIA DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, CONSIDERA QUE UN INMUEBLE CON FRENTE IGUAL O MAYOR A 4.00 M Y MENOR A 7.00 METROS Y/O FRENTE MENOR A 4.00 M TIENE DESVENTAJAS SOBRE EL RESTO, MISMA QUE SE REFLEJA EN SU PRECIO Y/O VALOR. PARA EL DISTRITO FEDERAL SE CONSIDERA UN FRENTE IGUAL O MAYOR A 7.00M.

**FACTOR DE FORMA (FFo):** FACTOR SURGIDO DE CONSIDERAR QUE UN PREDIO CON UNA FORMA REGULAR PERMITE UN MEJOR APROVECHAMIENTO PARA CUALQUIER PROYECTO, REFLEJÁNDOSE DIRECTAMENTE EN SU PRECIO Y/O VALOR. PARA EL DISTRITO FEDERAL SE CONSIDERA COMO INMUEBLE SUJETO AL LOTE MODA ( FORMA REGULAR). PARA EL RESTO DEL PAÍS SE CONSIDERA COMO INMUEBLE SUJETO AL LOTE QUE SE VALÚA.

**FACTOR DE SUPERFICIE (FSu):** FACTOR ESTIMADO DE FORMA MATEMÁTICA Y QUE PROVIENE DE UNA FÓRMULA EMPÍRICA. PARTE DE LA BASE DE CONSIDERAR QUE UN INMUEBLE CON MAYOR SUPERFICIE TIENE UN PRECIO UNITARIO MENOR. PARA EL CASO DE LOS PREDIOS, EN EL DISTRITO FEDERAL SE CONSIDERA COMO SUPERFICIE SUJETO A LA SUPERFICIE MODA. PARA EL RESTO DEL PAÍS, SE CONSIDERA COMO SUPERFICIE SUJETO A LA DEL LOTE QUE SE VALÚA. EN TODOS LOS CASOS LA SUPERFICIE OBJETO SERÁ LA DE LA OFERTA INMOBILIARIA.

**VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.**

**FACTOR DE USO (FUSO):** FACTOR QUE SE ESTIMA A PARTIR QUE CONSIDERAR QUE LOS PREDIOS CON USO AUTORIZADO COMO CONDOMINIAL TIENEN MAYORES VENTAJAS SOBRE LOS HABITACIONALES DEBIDO A QUE EL MISMO PERMITE EL DESARROLLO DE UNIDADES MÁS RENTABLES. SIN EMBARGO, ÉSTE FACTOR DEBE RAZONARSE, TODA VEZ QUE DEBE ANALIZARSE SI PARA NUESTRO CASO EN ESPECIAL Y ACORDE A LA ZONA, ESTA PREMISA SE CUMPLE. PARA EL DISTRITO FEDERAL Y EL RESTO DEL PAÍS, SE CONSIDERA EL USO ACTUAL DEL INMUEBLE VALUADO.

**FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN (FC) O NEGOCIACIÓN:** PORCENTAJE RESPECTO AL PRECIO DE OFERTA EN QUE SE ESTIMA SE PUDIERA VENDER EL INMUEBLE EN CUESTIÓN.

**3) LOS VALORES DE CONSTRUCCIÓN SON SIMILARES A LOS PROMEDIOS DE COSTOS DIRECTOS Y FACTORES DE INDIRECTOS PUBLICADOS EN MANUALES Y/O CATÁLOGOS DE PRECIOS UNITARIOS COMO PRISMA, BIMSA, PROPIOS Y OTROS.**

**4) ESTE AVALÚO ÚNICAMENTE PODRÁ SER UTILIZADO PARA EL PROPÓSITO DESCRITO EN LOS ANTECEDENTES DE ESTE ESTUDIO Y QUEDARÁ INVALIDADO SI FUESE USADO PARA OTRA CAUSA O FINALIDAD, IGUALMENTE SI NO TIENE LA FIRMA DEL QUE SUSCRIBE Y LOS SELLOS Y LA FIRMA DE LA SOCIEDAD.**



7) EN LA INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE, NO ES POSIBLE DETECTAR TODOS LOS VICIOS OCULTOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN LA PROPIEDAD, POR LO QUE SÓLO SE CONSIDERAN LOS AQUÍ EXPRESADOS COMO RESULTADO DE LA OBSERVACIÓN O POR INFORME EXPRESO DEL SOLICITANTE O PROPIETARIO.

8) 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 INMUEBLE.

9) EL FACTOR DE DEMÉRITO APLICADO PARA LAS CONSTRUCCIONES EN EL ENFOQUE DE COSTOS, INCLUYE TANTO LA DEPRECIACIÓN POR EDAD COMO POR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN.

10) VER ANEXOS ( MEMORIA FOTOGRÁFICA, INVESTIGACIÓN DE MERCADO)

11) OTROS : NO SE PROPORCIONO SUPERFICIES Y/O LOTES DE LAS AREAS, INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS, ELEMENTOS ACCESORIOS COMUNES POR LO QUE SE ESTIMAN EN UN 15% DEL AREA PRIVATIVA.

EL PRESENTE AVALUO CONSTA DE 17 HOJAS Y NO SERA VALIDO SI HACE FALTA ALGUNA DE ELLAS

## VII.- ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO DIRECTO)

### A) DEL TERRENO:

LOTE TIPO O DOMINANTE:	1000.00 M <sup>2</sup>
------------------------	------------------------

DETERMINACIÓN DE FACTORES DE EFICIENCIA DEL TERRENO:

ÁREA O CORREDOR DE VALOR:	A02015										
FZo	1.00	FUb	1.00	FFr	1.00	FFo	1.00	FSu	1.00	FRc	1.00

Fracc.	Súper. m2	V.unit.\$/m2	FRc	V.res.\$/m2	Valor Fracc.
UNICA	134.96	3,400.00	1.00	3,400.00	\$ 458,879.00
Indiviso:	0.5064%				
Valor medio del terreno \$/m2 :		3,400.00		VALOR DEL TERRENO:	\$ 458,879.00

### B) DE LAS CONSTRUCCIONES: PRIVADAS :

Tipo	Clasificación	Superficie m2.	C.C.	Edad Años	Vida Reman.	Valor Unit.Rep. \$/m2	FCo	FEd	Demto.	V.Unit.Net. \$/m2	Valor parcial (\$)
1	H 05 3	89.56	NO	18	52	5,000.00	1.10	0.76	0.24	3,350.00	300,026.00
2											
3											
Suma:		89.56									TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVADAS: \$ 300,026.00

### COMUNES :

Tipo	Clasificación	Superficie m2.	C.C.	Edad Años	Vida Reman.	Valor Unit.Rep. \$/m2	FCo	FEd	Demto.	V.Unit.Net. \$/m2	Valor parcial (\$)
1	H 05 3	13.43	NO	18	52	4,200.00	1.10	0.76	0.24	2,814.00	37,803.28
2											
3											
Suma:		13.43									TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES COMUNES: \$ 37,803.28
Indiviso:			100.00%								

### C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS :

#### PRIVADAS :

CONCEPTO	CLAVE	CANT.	UNID.	DEMTO. %	VALOR UNITARIO	Fre.	VALOR PARCIAL (\$)
COCINA INTEGRAL	EA01	1	PIEZA	0.60	15,000.00	1.00	9,000.00
DERECHO DE USO DE UN CAJON DE ESTACIONAMIENTO							48,000.00
PRIVATIVAS TOTALES:							\$ 57,000.00

#### COMUNES :

CONCEPTO	CLAVE	CANT.	UNID.	DEMTO. %	VALOR UNITARIO	Fre.	VALOR PARCIAL (\$)
INSTALACIONES ESPEC.	OC17	13.43	LT	33.00%	4,200.00	0.67	37,803.28
COMUNES TOTALES:							\$ 37,803.28
Indiviso:			100.00%				

**VALOR FÍSICO O DIRECTO TOTAL:**

# AVALUO

## VIII.- ENFOQUE DE INGRESOS ( VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

AVALÚO N° : 07/09015

FECHA : 10 de Agosto de 2007

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	R. UNITARIA	R. MENSUAL
DEPARTAMENTO	89.56	51.00	4,567.56

### CALCULO DE LAS DEDUCCIONES Y TASA DE CAPITALIZACIÓN

Años	1	Meses	1
<b>DEDUCCIONES</b>			
a) Vacíos:	\$380.63		8.33%
b) Impuesto Predial (Base Renta):	\$620.47		13.58%
c) Servicio de Agua (En su caso):	\$0.00		0.00%
d) Conserv. Mantenimiento:	\$300.00		6.57%
e) Administración:	\$90.00		1.97%
f) Energía Eléctrica (En su caso):	\$0.00		0.00%
g) seguros:	\$0.00		0.00%
h) Otros: varios	\$0.00		0.00%
i) Depreciación Fiscal:	\$1,802.64		39.47%
j) Deduc. Fiscales (b+c+d+e+f+g):	\$1,010.47		22.12%
k) Impuesto sobre la renta :	\$153.55		3.36%
SUMA (a+h+j+k):	\$1,544.65		33.82%
<b>EN NÚMEROS REDONDOS</b>			<b>30.00%</b>

A.- TASA EN BASE A VALOR FÍSICO			
Renta:			5,900.00
Deducciones:			1,770.00
Renta neta mensual:			4,130.00
Renta neta anual:			49,560.00
Valor físico o directo :			
Tasa Neta :			#¡VALOR!

B.- TASA EN BASE A VALOR DE MERCADO			
Renta:			5,900.00
Deducciones:			1,770.00
Renta neta mensual:			4,130.00
Renta neta anual:			49,560.00
Valor de Mercado:			841,864.00
Tasa Neta :			5.89%

### C.- TASA DE CAPITALIZACIÓN CON BASE EN PUNTUACIÓN

CONCEPTO:	8.00%	8.50%	9.00%	9.50%	10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%
EDAD (AÑOS):	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	> 40
puntos:				1.00					
CONSERVACIÓN:	Nuevo	Excelente	Muy Bueno	Bueno	Regular	Deficiente	Malo	Muy Malo	Ruinas
puntos:				1.00					
USO EN GENERAL:	Optimo	Excelente	Muy Bueno	Bueno	Adec.	Regular	Deficiente	Malo	Sin Uso
puntos:				1.00					
PROYECTO:	Optimo	Muy Bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Inadecuado	Malo	Pésimo
puntos:				1.00					
VIDA ÚTIL REMANENTE:	> 50	45-50	40-45	35-40	30-35	25-30	20-25	15-20	0-15
puntos:	1.00								
UBICACIÓN EN LA	Manzanero	Cabecera	Esquina	Cabecera	Esquina	Intermedio	Intermedio	Interior	Interior
MANZANA		Comercial	Comercial	Residencial	Residencial	Comercial	Residencial	Comercial	Residencial
puntos:							1.00		
ZONA DE LA									
UBICACIÓN:	Exclusiva	Residencial	Muy Bueno	Buena	Media	M. Baja	Baja	Proletaria	Suburbana
puntos:				1.00					
CAPITALIZACIÓN:	1.1429	1.2143	1.2860	1.3571	1.4286	1.5000	1.5714	1.6429	1.7143
SUMAS:	1.1429	0.0000	0.0000	6.7855	0.0000	0.0000	1.5714	0.0000	0.0000

Tasa de Capitalización:  
PROMEDIO

#¡VALOR!  
**TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO : 6.72%**

RENTA BRUTA MENSUAL REAL Y/O EFECTIVA Y/O ESTIMADA :	\$4,567.56
DEDUCCIONES :	\$1,370.27
RENTA NETA MENSUAL:	\$3,197.29
RENTA NETA ANUAL:	\$38,367.50
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL:	6.72%

**VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: \$570,945.00**

**IX.- RESUMEN DE LOS ÍNDICES DE LOS VALORES OBTENIDOS**

ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO DIRECTO):		
ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS):	\$	570,945.00
ENFOQUE DE MERCADO (VALOR DE MERCADO):	\$	841,864.00

**X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO ESTARÁ DETERMINADA POR SU PROPÓSITO O DESTINO Y DEPENDERÁ BÁSICAMENTE DE LA TEMPORALIDAD QUE ESTABLEZCA EN SU CASO LA INSTITUCIÓN EMISORA DEL AVALÚO, LA AUTORIDAD COMPETENTE Ó LOS FACTORES EXTERNOS QUE INFLUYEN EN EL VALOR COMERCIAL.

SE ANALIZARON LOS VALORES OBTENIDOS EN EL PRESENTE AVALÚO Y EN FUNCIÓN DE LOS FACTORES DE COMERCIALIZACIÓN Y A LAS CONDICIONES QUE ACTUALMENTE PREVALECE EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE ESTA ZONA DE LA CIUDAD, ASÍ COMO CONSIDERANDO EL OBJETIVO DEL AVALÚO Y EL USO DE SUELO PERMITIDO, CONCLUIMOS QUE EL VALOR DEL INMUEBLE EN CUESTIÓN CORRESPONDE AL VALOR ESTIMADO EN EL ENFOQUE DE MERCADO EN NÚMEROS REDONDOS

**XI.- CONCLUSIÓN**

<b>VALOR COMERCIAL:</b>	<b>\$</b>	<b>842,000.00</b>
-------------------------	-----------	-------------------

OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS 00/100

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA:

10 DE AGOSTO DEL 2007

**XII.- VALOR REFERIDO (en su caso).**

PARA LOS EFECTOS QUE HAYA LUGAR EL VALOR REFERIDO DEL INMUEBLE AL DIA:  
CON UN FACTOR: Y UN VALOR EN NÚMEROS REDONDOS:  
SEGÚN EL ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.

**PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE**

ARQ. JESUS ALBERTO TRUEBA SALAZAR

**XIII.- HOMOLOGACIÓN DE MERCADO**

AVALÚO 07/09015

FECHA : 10 de Agosto de 2007

**A) ANÁLISIS DEL MERCADO DE SUELO**

SUPERFICIE DEL LOTE DEL INMUEBLE EN ESTUDIO :

26,650.00 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DEL LOTE MODA :

1,000.00 m<sup>2</sup>

Caso	Calle	Nº	Colonia	C.P.	Teléfono	Informante			
1	FORTUNATO ZUAZUA	48	SAN JUAN TLIHUACA	02400	5363-5583	CENTURY 21 OMEGA			
<i>Características:</i> TERRENO CON UN FRENTE A VIA DE CIRCULACION									
Superficie :		908.12	m <sup>2</sup>	<b>Factores de Homologación</b>				<b>Factor de Homologación</b>	
Uso :		Habitacional		<b>FZo</b>	<b>FUB</b>	<b>FFr</b>	<b>Ffo</b>	<b>Fsup</b>	<b>Fuso</b>
Oferta :		\$3,600,000.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	FRESNOS	125	PASTEROS	02150	5520-1780	ARQ HECTOR LEVIN			
<i>Características:</i> TERRENO CON UN FRENTE A VIA DE CIRCULACION									
Superficie :		998.00	m <sup>2</sup>	<b>Factores de Homologación</b>				<b>Factor de Homologación</b>	
Uso :		Habitacional		<b>FZo</b>	<b>FUB</b>	<b>FFr</b>	<b>Ffo</b>	<b>Fsup</b>	<b>Fuso</b>
Oferta :		\$4,000,000.00		1.00	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00
3	CALZADA SAN ISIDRO	N/P	AZCAPOTZALCO CENTRO	02000	5255-5521	CENTURY 21 ORION			
<i>Características:</i> TERRENO CON TOPOGRAFÍA PLANA, EN ESQUINA CERCA DE CAMARONES									
Superficie :		977.00	m <sup>2</sup>	<b>Factores de Homologación</b>				<b>Factor de Homologación</b>	
Uso :		Habitacional.		<b>FZo</b>	<b>FUB</b>	<b>FFr</b>	<b>Ffo</b>	<b>Fsup</b>	<b>Fuso</b>
Oferta :		\$5,000,000.00		1.00	0.87	1.00	1.00	1.00	0.90
4	JACARANDAS	N/P	PASTEROS	02150	5370-8484	COLDWELL BANKER			
<i>Características:</i> TERRENO CON DOS FRENTE A VIA DE CIRCULACION									
Superficie :		1,238.00	m <sup>2</sup>	<b>Factores de Homologación</b>				<b>Factor de Homologación</b>	
Uso :		Habitacional		<b>FZo</b>	<b>FUB</b>	<b>FFr</b>	<b>Ffo</b>	<b>Fsup</b>	<b>Fuso</b>
Oferta :		\$6,500,000.00		1.00	0.87	1.00	1.00	1.02	0.80

Caso	Oferta \$	FC	Oferta Neta \$	Sup. m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	Factor de Homologación	\$/m <sup>2</sup> Homologado
1	3,600,000.00	0.90	3,240,000.00	908.12	3,567.81	1.00	3,567.81
2	4,000,000.00	0.90	3,600,000.00	998.00	3,607.21	0.87	3,138.28
3	5,000,000.00	0.90	4,500,000.00	977.00	4,605.94	0.78	3,598.15
4	6,500,000.00	0.90	5,850,000.00	1,238.00	4,725.36	0.71	3,367.13

Valor unitario promedio homologado para lote tipo : 3,417.84

Valor unitario a utilizar para el lote tipo (redondeado) : 3,400.00

**C) ANÁLISIS DEL MERCADO DE CONSTRUCCIONES EN RENTA**

SUPERFICIE DEL LOTE DEL INMUEBLE EN ESTUDIO : 134.96 m<sup>2</sup> EDAD : 18 AÑOS  
 SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE EN ESTUDIO : 89.56 m<sup>2</sup>

Caso	Calle	Nº	Colonia	Sup. Terr.	Sup. Const.	Teléfono	Informante	
1	EMILIANO ZAPATA	NP	SAN PEDRO XALPA	87	87.00	5363-2162	Century 21 Invermax	
CARACTERISTICAS : Departamento de 2 recámaras, 1 baño, 1 estc. 10 años.							C. P.	02710
Oferta		Factores de Homologación						Factor de homologación
\$4,300.00	Ubicación	Calidad	Edad	Conserv.	Uso	Est.	Terr-const.	
	1.00	1.05	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	
2	RENACIMIENTO	120	SAN PEDRO XALPA	77	77.00	5343-8700	Century 21 Integral	
CARACTERISTICAS : Departamento de 2 recámaras, 2 baños, 2 estc. 3 años.							C. P.	02710
Oferta		Factores de Homologación						Factor de homologación
\$5,500.00	Ubicación	Calidad	Edad	Conserv.	Uso	Est.	Terr-const.	
	1.00	0.90	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	
3	ALFREDO BRECEDA	NP	SANTIAGO AHUIZOTLA	64	64.00	5363-2300	Fernando Vega	
CARACTERISTICAS : Departamento de 2 recámaras, 1 baño, 1 estc. 1 años.							C. P.	02750
Oferta		Factores de Homologación						Factor de homologación
\$3,800.00	Ubicación	Calidad	Edad	Conserv.	Uso	Est.	Terr-const.	
	1.00	1.05	0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	
4	AVENIDA 16 DE SEPTIEMBRE	NP	PASTEROS	70	70.00	5513-1010	Century 21 Invermax	
CARACTERISTICAS : Departamento de 2 recámaras, 1 bañoS, 1 estc. 3 años.							C. P.	02150
Oferta		Factores de Homologación						Factor de homologación
\$6,000.00	Ubicación	Calidad	Edad	Conserv.	Uso	Est.	terr-const.	
	1.00	1.05	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	

Caso	Oferta	FC	Oferta neta	Sup. Const.	\$/m <sup>2</sup>	Factor de homologación	\$/m <sup>2</sup> Homologado
	\$		\$	m <sup>2</sup>			
1	3,500.00	0.95	3,325.00	87.00	38.22	0.97	36.92
2	5,500.00	0.95	5,225.00	77.00	67.86	0.77	51.91
3	3,800.00	0.95	3,610.00	64.00	56.41	0.87	49.16
4	5,500.00	0.95	5,225.00	70.00	74.64	0.89	66.62

Valor unitario promedio homologado de mercado de renta :

Valor unitario de mercado de renta a utilizar (redondeado) :

**Nota :** Este valor unitario promedio ponderado incluye la parte proporcional de terreno, así como de las probables instalaciones especiales, obras complementarias, elementos accesorios y estacionamientos.

## TESORERIA

CIUDAD DE MÉXICO

ANEXO A LA DECLARACIÓN DE IMPUESTOS SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES  
(PARA SER LLENADO A MAQUINA POR EL PERITO VALUADOR)SECRETARIA DE  
FINANZAS

DATOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE		REG.	MZA.	LOTE	LOC.	D.V.
Nº CTA. CAT		055	410	55	208	0

CALLE	CALLE 23 DE ABRIL No. 117, EDIF 1 A-101	Nº EXT.	117	Nº INT.	EDIF 1 A-101
COLONIA	SAN PEDRO XALPA	DELEG.	AZCAPOTZALCO	C.P.	02710.

## CARACTERÍSTICAS URBANAS Y DEL TERRENO

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	HABITACIONAL DE TERCER ORDEN.						
USO DE SUELO	HC 5/30	LOTE MODA	1,000.00 M²	FORMA	REGULAR x IRREGULAR	Nº DE FRENTES	1

## DEL TERRENO

PORCIÓN	ÁREA O CORREDOR	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M²	FACTOR DE EFICIENCIA					FRe	VALOR RESULTANTE
				FZo	FUb	FFr	FFo	FSu		
1	A02015	\$ 3,400.00	134.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 458,879.00
2										
INDIVISO(*)	0.50643% %	<b>SUMA</b>	134.96	<b>(A) TOTAL \$</b>						\$ 458,879.00

## DE LA CONSTRUCCION

USO GENÉRICO		DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO								U. RENTABLES	1
PORCIÓN	CLAVES DE			VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M²	CLAVE CONS.	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE	
	USO	RANGO	CLASE					FCo	FEd		
1	H	05	3	\$ 5,000.00	89.56	BU	18	1.10	0.76	\$ 300,026.00	
2											
3											
<b>SUMA</b>					89.56	<b>(B) TOTAL \$</b>				\$ 300,026.00	

## ÁREAS E INSTALACIONES COMUNES (\*) SOLO EN CONDOMINIOS

DEL INMUEBLE	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE
					FCo	FEd	
1	H 05 3 AREAS COMUNES	\$4,200.00	13.43	18	1.00	0.76	\$ 37,803.28
2	OC17 INSTALACIONES ESPEC.	\$4,200.00	13.43	18	1.00	0.67	\$ 37,803.28
3							
4							
5							
INDIVISO (*)	100.000% %	<b>(C) TOTAL \$</b>					\$ 75,606.55

## INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

DEL INMUEBLE	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE
					FCo	FEd	
1	EA01 COCINA INTEGRAL	\$15,000.00	1.00	20	1.00	0.60	\$ 9,000.00
2	DERECHO DE USO DE UN CAJON DE ESTACIONAMIENTO						\$ 48,000.00
3							
4							
INDIVISO (*)	100.00 %	<b>(D) TOTAL \$</b>					\$ 57,000.00

## CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

RENTA BRUTA MENSUAL	\$	5,900.00	VALOR FÍSICO A+B+C+D	\$	891,511.56
DEDUCCIONES MENSUALES 30% %	\$	1,770.00	VALOR CAPITALIZACIÓN:	\$	570,945.00
CAPITALIZANDO LA RENTA NETA ANUAL 6.72% %	\$		VALOR MERCADO:	\$	841,864.00
RESULTA	\$	570,945.00	<b>VALOR COMERCIAL:</b>	\$	842,000.00

## CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL CON LETRA: OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS 00/100

VALOR REFERIDO AL: 0 \$ 0.00 FACTOR: 0.0000

PERITO VALUADOR N° V.	A-10001-B	SOCIEDAD N° S-	100001
ING. ALEJANDRO GÓMEZ OLGUÍN		ING. ALEJANDRO GOMEZ OLGUIN	
NOMBRE Y FIRMA		FIRMA DEL REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD	
N° DE AVALÚO:	07/09015	FECHA:	10 DE AGOSTO DEL 2007
		SELLO DE LA SOCIEDAD	

# AVALUO

**DEL TERRENO**

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:

AVALÚO N°: 07/09015

FECHA: 10 de Agosto de 2007

PARA LA UNIDAD HABITACIONAL EN SU CONJUNTO: ACERA QUE VE AL NORTE CON LA AVENIDA SAN ISIDRO; SU UBICACIÓN ENTRE LAS CALLES AL OESTE CON CALZADA DE LAS ARMAS Y AL ESTE CON LA CALLE FRANCISCO VILLA CIERRA LA MANZANA AL SUR LA CALLE MACARIO GAXIOLA

 COLINDANCIAS  
 VER HOJA ANEXA

**DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE**
**USO ACTUAL:**

SE TRATA DE UN DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO VERTICAL DESPLANTADO SOBRE UN LOTE DE TERRENO PLANO DE CONFIGURACION REGULAR, CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA: PLANTA UNICA: ESTANCIA, COMEDOR, COCINA, 2 BAÑOS, 3 RECAMARAS Y PATIO DE SERVICIO CUENTA CON ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO NÚMERO 302.

METODO DE VALUACION: SE APLICA EL VALOR DE MERCADO

**INVESTIGACION DEL MERCADO INMOBILIARIO**

CASO	UBICACION			CARACTERISTICAS	FUENTE TELEFONO
	CALLE	NUMERO	COL. NOMINAL		
1	FORTUNATO ZUAZUA	48	SAN JUAN TLIHUACA	Terreno uso habitacional, zona de 2o orden.	5363-5583
2	FRESNOS	125	PASTEROS	Terreno uso habitacional, zona de 2o orden.	5520-1780
3	CALZADA SAN ISIDRO	N/P	AZCAPOTZALCO CENTRO	Terreno uso habitacional, zona de 2o orden.	5255-5521
4	JACARANDAS	N/P	PASTEROS	Terreno uso habitacional, zona de 2o orden.	5370-8484

**ANALISIS DE MERCADO INMOBILIARIO (CONSTRUCCION)**

CASO	OFERTA \$	FACTOR COMERC.	VALOR AJUSTADO	CLASIFICACION	V.U.R.N. \$/M²	EDAD AÑOS	CONSERVACION	SUP. M²	V.U.N.R. \$/M²	TOTAL \$
1	3,600,000.00	0.90	3,240,000.00	-	-					
2	4,000,000.00	0.90	3,600,000.00	-	-					
3	5,000,000.00	0.90	4,500,000.00	-	-					
4	6,500,000.00	0.90	5,850,000.00	-	-					

**VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO (V.U.R.N.)**

CASO	\$/m²	FECHA
1		
2		
3		
4		

**ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO)**

CASO	VALOR SUELO \$	SUP. m²	V.U.S. \$	FACTORES DE HOMOLOGACION						FRe	VALOR RESULT. \$/m²
				FZo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	Fotro		
1	3,240,000.00	908.12	3,567.81	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	3,567.81
2	3,600,000.00	998.00	3,607.21	1.00	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	0.87	3,138.28
3	4,500,000.00	977.00	4,605.94	1.00	0.87	1.00	1.00	1.00	0.90	0.78	3,598.15
4	5,850,000.00	1,238.00	4,725.36	1.00	0.87	1.00	1.00	1.02	0.80	0.71	3,367.13

VALOR UNITARIO APLICADO \$/m²:

3,400.00

**INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS**

CASO	CLASIFICACION	UBICACION		RENTA MENSUAL	RENTA \$/m²
1	H 05 3	EMILIANO ZAPATA	SAN PEDRO XALPA	4,300.00	38.22
2	H 05 2	RENACIMIENTO	SAN PEDRO XALPA	5,500.00	67.86
3	H 05 2	ALFREDO BRECEDA	SANTIAGO AHUIZOTLA	3,800.00	56.41
4	H 05 3	AVENIDA 16 DE SEPTIEMBRE	PASTEROS	6,000.00	74.64
				RENTA MENSUAL APLICADA \$/m²:	51.00

**DEDUCCIONES**

a).- VACIOS	380.63	8.33%	g).- SEGUROS (EN SU CASO)	-	0.00%
b).- IMPUESTO PREDIAL	620.47	13.58%	h).- OTROS (INDICAR)	-	0.00%
c).- SERVICIO DE AGUA (EN SU CASO)	-	0.00%	i).- DEPRECIACION FISCAL	1,802.64	39.47%
d).- CONSERV. Y MANTENIMIENTO	300.00	6.57%	j).- DEDUC.FISCALES(b+c+d+e+f+g)	1,010.47	22.12%
e) ADMINISTRACION	90.00	1.97%	k).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA	153.55	3.36%
f).- ENERGIA ELECTRICA (EN SU CASO)	-	0.00%	SUMA (a+b+c+d+e+f+g+h+j+k)	1,544.65	33.82%

**OBSERVACIONES** VER AVALUO, VER ANEXOS

EN LA SUMA DE DEDUCCIONES NO SE CONSIDERA EL CONCEPTO "J", YA QUE LAS MISMAS SE DUPLICARIAN

NO SE PROPORCIONO SUPERFICIES Y/O LOTES DE LAS AREAS, INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS, ELEMENTOS ACCESORIOS COMUNES POR LO QUE SE SE ESTIMAN EN UN 15% DEL AREA PRIVATIVA.

# AVALUO

## XIV.- ANEXO FOTOGRAFICO

### a) Inmueble sujeto de estudio

Nº AVALÚO: 7/09015

FECHA: 10 de Agosto de 2007

#### MEMORIA FOTOGRAFICA



FACHADA



ESTANCIA  
COMEDOR



COCINA



RECAMARA



ESTACIONAMIENTO



BANO

#### MEMORIA FOTOGRAFICA DE INMUEBLES COMPARABLES



Comparable Venta 1



Comparable Venta 2



Comparable Venta 4



Comparable Venta 3



Modelo de Dictamen técnico a usar en caso de no acceso al inmueble objeto de estudio.

Este modelo de Dictamen, se utiliza para cuando no es posible tener acceso al inmueble que se va a valorar, por lo que para no asumir posiciones que pudieran tener consecuencias inclusive graves respecto al presentar información que pudiera variar considerablemente respecto al dictámenes presentado por la contraparte, se establece su uso.

El objetivo principal es establecer un mecanismo lo más acertado posible para el presentar el valor del inmueble o bien raíz, basándose principalmente en el mercado, pero existe el gran inconveniente de no poder referir el estado de conservación y calidad de acabados en el que se encuentre el inmueble, al ser realizada la visita, como perito valuador.

Una consideración relevante es respecto a la información del bien raíz, es que se puede obtener suficiente del expediente que esté integrado en el Registro Público de la Propiedad, pues en ocasiones están anexados hasta avalúos anteriores croquis y planos

AVALÚO N° : 07/XXXX

FECHA : XX/09/2007

## OPINIÓN DE VALOR

### **CASA HABITACIÓN**

*Calle Cascada, Lt. 5, Mz. 52, Colonia Bandijal C.P. 09830, Delegación Iztapalapa, Mexico D.F.*

SEPTIEMBRE, 2007

**DICTAMEN DE VALOR****1.- Antecedentes:**

		CLAVE	0700105	FECHA:	30-Sep-07
Solicitante:	XXXXXXXX				
Inmueble que se Valúa:	Casa Habitación / Unifamiliar.				
Régimen de Propiedad:	Privada.				
Ubicación del Predio:	Calle Cascada, Lt. 5, Mz. 52, Colonia Bandijal C.P. 09830, Delegación Iztapalapa, Mexico D.F.				
<b>Uso Actual y Tipos de Construcción:</b>					
En virtud de que no fue posible acceder al inmueble por la problemática legal que presenta, se refiere la distribución arquitectónica conforme aparece en escrituras en el Registro Público de la Propiedad. En <b>planta Baja</b> ; Tienda de abarrotes, estancia, comedor, cocina 1/2 baño, cobo de escaleras. <b>Planta alta</b> ; probablemente tres recamaras, baño completo y cUbo de escalera a la azotea.					

**2.- Avalúo Físico :****Del Terreno:**

Fracción	Superficie M2	Valor Unitario /m2	Coficiente	Motivo del Coficiente	Valor Parcial
Huella	50.00	\$2,200.00	1.000000	Fre	\$110,000
			1.000000	INDIVISO	\$110,000

**De las Construcciones:**

TIPO	Superficie M2	Valor Unitario \$/m2	Demérito	V. Unitario Neto	Valor Parcial
I	100.00	\$3,800.00	25.00%	\$2,850	\$285,000
II					
III					
<b>Suma</b>	100.00			<b>Total</b>	<b>285,000</b>

**De las Instalaciones Complementarias:**

<b>Total</b>	<b>66,250</b>
<b>Valor Físico :</b>	<b>461,300</b>

**3.- Avalúo por Capitalización de Rentas : Renta estimada.**

Tipo	Superficie	Renta Por M2	Total Mensual	Deducciones	Neto Mensual	Neto Anual
I	100.00	\$33.00	\$3,300.00	25.00%	\$2,475	29,700.00
II						
III						
						29,700.00

Capitalizando la Renta Anual al **9.00%** Tasa de Capitalización Aplicable al Caso Resulta un:**Valor de Capitalización de Rentas: \$330,000.00****Valor de Mercado: \$523,000.00**

4.- Conclusiones :

**Valor del Inmueble:**

**\$ 520,000.00**

**QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100**

**P.U.V.**

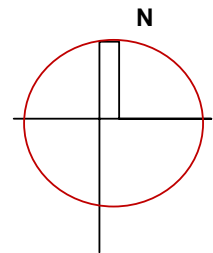
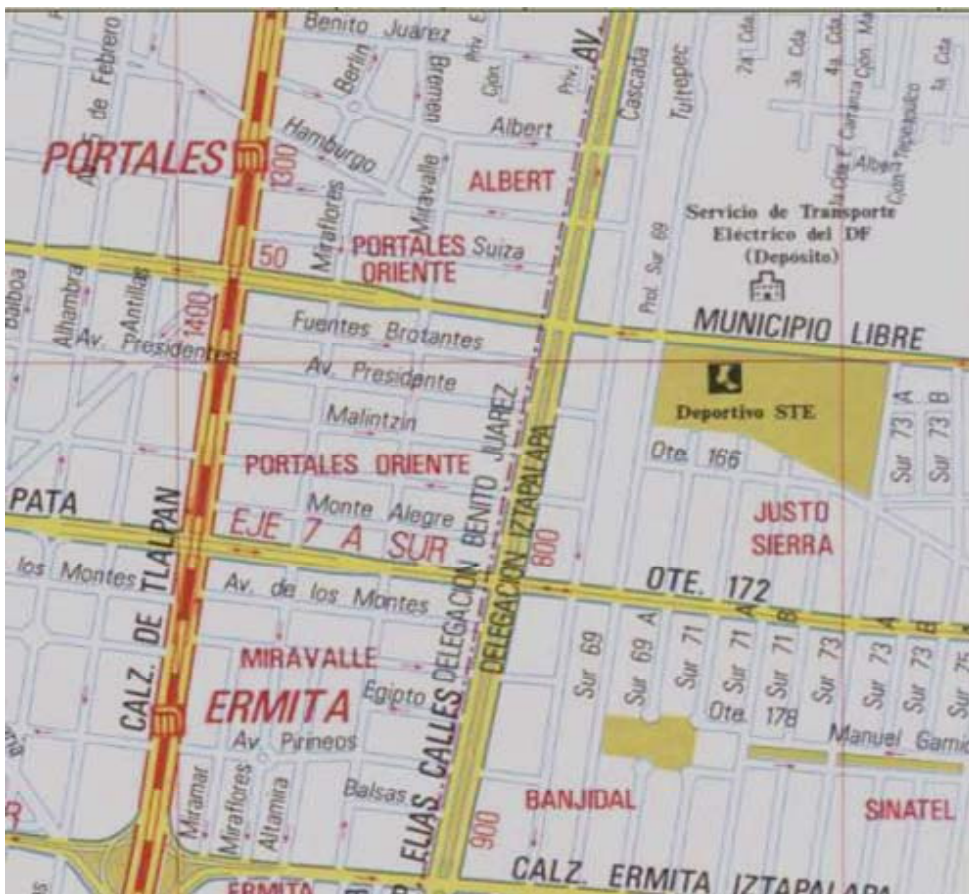
**\$ 5,200**

**Observaciones y/o recomendaciones:**

El valor de terreno aplicado homologado al mercado inmobiliario de la zona.  
 Las rentas estimadas están en base al tipo de construcción y el mercado inmobiliario de la zona  
 El valor del inmueble corresponde al valor de mercado en números redondos.

**NOTA: EL PRESENTE DICTAMEN ES EL RESULTADO DE UNA ESTIMACIÓN POR APRECIACIÓN FUERA DEL INMUEBLE DEBIDO A QUE NO FUE POSIBLE TENER ACCESO.**

**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN**



GUIA ROJI PLANO -170

**MEMORIA FOTOGRÁFICA**

**ANALISIS DEL MERCADO DE CONSTRUCCIONES EN VENTA**

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación :	Calle Cascada, Lt. 5, Mz. 52, Colonia Bandijal C.P. 09830, Delegación Iztapalapa, Mexico D.F.
Sup. Terr :	50.00
Sup. Const :	100.00
Edad :	10 años.
Caract :	Casa Habitación / Unifamiliar.

Caso	Calle	Nº	Colonia	Sup. Terr.	Sup. Const.	Teléfono	Informante
1	Felipe Obregon Mz. 13	N/P	Paraje San Juan	150.00	259.00	55-5668-1222	Century 21 Confort
Características : Dos niveles, 7 recamaras, 2.5 baños, espacios para autos 2, 10 años de edad.							
2	Peral	N/P	San Juan Jalpa	147.00	294.00	2455-5442	Graciela Martínez Cermeño
Características : Dos niveles, 4 racamaras, 4 baños, espacios para autos 2, edad 30 años.							
3	Canal de Garay	19	San Juan Joya	190.00	117.00	5255-5521	Century 21 Orión
Características : Un nivel, recamaras 2, baños 1, espacios para auto 1, edad 25.							
4	Abedules	N/P	San Lorenzo	164.00	310.00	5683-8858	Inmobiliaria Dangil S.A. de C.V.
Características : Dos niveles construidos, recamaras 4, baños 2, espacios para autos 2, edad 6 años							
5	Periferico Sur	N/P	Constitución de 1917	300.00	385.00	5668-6395	Marter HomesBienes Raices S.A. de C.V.
Características : Dos niveles construidos, recamaras 3, baños 3.5, espacios para auto 4, edad 20 años.							

Caso	Oferta \$	Sup. Const. m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación								\$/m <sup>2</sup>
				Ubic	Calidad	Conserv.	Edad	Otro	Uso	Negoc	FRe	
1	1,340,000.00	259.00	5,173.75	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	0.95	1.05	5,406.56
2	1,200,000.00	294.00	4,081.63	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	0.95	1.14	4,653.06
3	900,000.00	117.00	7,692.31	1.00	0.90	0.90	1.05	1.00	1.00	0.95	0.81	6,215.19
4	1,988,000.00	310.00	6,412.90	0.83	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.95	0.76	4,854.31
5	2,450,000.00	385.00	6,363.64	0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.79	5,017.73

Promedio : 5,229.37

A utilizar : 5,230.00

Valor de Mercado : 523,000.00

**OBSERVACIONES**

Factores :

Ubicación : Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.

**Se afectan los casos 1 y 2 en razón a que están sobre avenida principal y el caso 3 que esta en una zona con menor equipamiento urbano.**

Calidad : Se refiere al tipo de calidad que presenta el inmueble valuado con respecto al comparable.

**Se afecta el caso 3 en razón a que es de mejor calidad que el inmueble en estudio.**

Conserv. : Se refiere al estado de conservación que presenta el inmueble valuado con respecto al comparable.

Edad : Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable

**Se afectan todos los casos en razón a que son de mayor y/o menor edad que el inmueble en estudio respectivamente.**Otro : **Se aplica un factor de ajuste por la proporción que existe entre la superficie de terreno****y la superficie de construcción, tomando como base la misma proporción ( terreno-construcción) que existe en el inmueble objeto en estudio.**

Uso: No aplica

Negoc.: Factor de negociación

**ANÁLISIS DEL MERCADO DE CONSTRUCCIONES EN RENTA**

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación:	Calle Cascada, Lt. 5, Mz. 52, Colonia Bandijal C.P. 09830, Delegación Iztapalapa, México D.F.
Sup. Terr.:	50.00
Sup. Const.:	100.00
Edad:	10 años.
Caract.:	Casa Habitación / Unifamiliar.

Caso	Calle	Nº	Colonia	Sup. Terr.	Sup. Const.	Teléfono	Informante
1	Lomas Estrella 2da Sección	NP	Lomas Estrella	160.00	200.00	5607-9491	Marco Antonio Lopez Quintero.

Características : Dos niveles construidos, recamaras 4, baños 2, espacios para autos 2, edad 20 años.

2	Zacatlan 22	NP	San Lorenzo Tezonco	150.00	200.00	5845-2283	Emmanuel Reyes
---	-------------	----	---------------------	--------	--------	-----------	----------------

Características : Dos niveles construidos, recamaras 3, baños 2, espacios para auto 2, edad 24 años.

Caso	Oferta \$	Sup. Const. m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación								\$/m <sup>2</sup>
				Ubic	Calidad	Conserv.	Edad	Otro	Uso	Negoc	FFe	
1	7,000.00	200.00	35.00	1.00	0.95	1.00	1.10	1.00	1.00	0.95	0.99	34.75
2	5,500.00	200.00	27.50	1.00	0.95	1.00	1.14	1.10	1.00	0.95	1.13	31.12

Promedio: 32.93

Redondeo: 33.00

**OBSERVACIONES**

Factores :

Ubicación : Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.

**Se afecta el caso 2 en razón a que está en una zona con mejor equipamiento urbano.**

Calidad : Se refiere al tipo de calidad que presenta el inmueble valuado con respecto al comparable.

Conserv. : Se refiere al estado de conservación que presenta el inmueble valuado con respecto al comparable.

Edad : Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable.

**Se afectan los casos 2, 3 y 4 en razón a que son de mayor y/o menor edad que el inmueble en estudio respectivamente.**

Negoc. : Factor de negociación

## ANÁLISIS DEL MERCADO DE SUELO

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación	Calle Cascada, Lt. 5, Mz. 52, Colonia Bandijal C.P. 09830, Delegación Iztapalapa, Mexico D.F.
Sup. Terr	50.00
Sup. Cons	100.00
Edad :	10 años.
Caract :	Casa Habitación / Unifamiliar.

Caso	Calle	Nº	Colonia	Teléfono	Informante
1	1ra Cda. Domingo Ramirez	NP	Paraje San Juan	5688-0541	Century 21 Trueba de Torres
Características: Terreno con una pequeña bodega, baño, oficinas techado al 50 %, bardeado, concreto en pisos.					
3	Catarroja	204	Cerro de la Estrella	5539-9507	Carlos Morales
Características: Excelente terreno para hacer unidad habitacional, uso de suelo H/3/50					
4	Catarroja	NP	Cerro de la Estrella	5520-8888	Regent Inmobiliaria
Características: terreno de forma regular, un frente a vía de circulación, uso de suelo H/3/50.					

Caso	Oferta \$	Sup. m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	de Homos: de Homos: de Homos: de Homos de Homos de Homos: de Homos: de Homos							\$/m <sup>2</sup>
				Zona	Ubic	Forma	Superf	Otro	Negoc	FRe	
1	1,350,000.00	439.00	3,075.17	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.95	0.81	2,483.20
3	12,000,000.00	5,500.00	2,181.82	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	2,072.73
4	12,000,000.00	5,550.00	2,162.16	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	2,054.05

**Promedio:** 2,203.33

**Redondeo:** 2,200.00

Factores :

- Zona: Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable
- Ubicación: Implica la ubicación en la manzana
- Superficie: Es el factor que resulta de la relación de superficie respecto al lote moda y/o valuado  
**Se premian todos los casos 1, 2 y 3 en razón a que son de mayor superficie que el lote moda**
- Forma: Es el factor que resulta de calificar la irregularidad del predio comparable respecto al valuado
- Negociación: Factor de negociación
- Otro: No hay.

## ANEXO 1-A

MATRIZ DE PUNTOS  
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:  
HABITACIONAL

## CASA HABITACIÓN

CLASE	ESPACIOS	ESTRUCTURA				ACABADOS					SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS		
		SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANEAÍA		RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO	CLASE
1												1	0	38
2												2	39	60
3	1	8	18	5	6	5	5	4	4	3	12	3	61	85
4												4	86	115
5												5	116	145
6												6	146	180
7												7	181	
ANOTAR LOS PUNTOS ELEGIDOS EN CADA COLUMNA	1	8	18	5	6	5	5	4	4	3	12	3	TOTAL DE PUNTOS	71



## CONCLULUSIONES

Conforme a la información presentada, podemos iniciar este apartado con las siguientes reflexiones  
El valuador y la ética

Dentro de los principales objetivos destaco como primer tema, hacer un atento y serio llamado a los profesionistas de la valuación acerca de la ética como el eje toral la actividad del día a día como perito profesional, no solamente el la realización de los estudios técnicos o avalúos involucrados ya sea en procesos como los expuestos en este trabajo terminal sobre controversias de naturaleza jurídica, o talvez solicitados por alguna institución bancaria, financiera, o servicios realizados con propósitos comerciales para clientes particulares; sino a ir mas allá y hacer conciencia sobre incorporar en el estilo de vida principios éticos y morales básicos, como profesionista y ser humano que pertenece a una comunidad.

Existe diversos documentos acerca de la ética del valuador emitidos por las asociaciones tanto nacionales como internacionales del ramo, un buen comienzo será releerlos pero esta vez abrir la mente y cambiar la perspectiva, reflexionando cada punto.

Seguramente el primer pensamiento que surge cuando se leen éstas líneas, será *que idealista o tal vez iluso*, pero la intención de este trabajo es llamar la atención y crear conciencia sobre el comportamiento basado en principios éticos y morales y marcarlo en el subconsciente, con el fin de que el trabajo del día a día la respuesta sea automática y sin pensar, pues sabemos de entrada que es lo correcto y que no lo es, que en esencia es el principio de la ética.

Cierto que esta situación va mas allá de solo desear incorporar pensamientos y comportamientos positivos, éticos y morales, pues interviene la esencia y formación particular de cada profesionista, y sobre todo enfrentándose contra el medio en el que se desempeñan, es decir ese ámbito profesional en el que está inmerso no solamente el avalúo y el perito valuador, sino el mismo sistema al cual en el momento que detecta a alguien que va en contra de intereses y la corriente, simplemente lo aplastan, desacreditan y tornan todo su peso hasta hacer desistir a alguien su actuar y/o pensar va en contra de sus intereses.

Es por esto más allá del ámbito profesional, como individuo, como miembro de una familia, de una comunidad, al final de cuentas de un país, al que mucha falta le hace que sus habitantes realicen un cambio de mentalidad, para salir de la realidad nacional actual y llevarlo a donde queremos llegar, todo depende de nosotros, un buen comienzo es hacer nuestro esfuerzo individual y comenzar a pensar que lo que hemos hecho hasta hoy, tal vez no ha sido suficiente para alcanzar nuestro objetivos y metas personales y comenzar a cuestionarnos acerca de lo que se requerirá para llegar a nuestro ideal.

Es por eso que el fin de este trabajo es el conminar a los profesionales involucrados en la elaboración de avalúos, integrarlos con información que esté debidamente soportada y refiriendo correctamente normas y lineamientos técnicos que correspondan con la normatividad en la que se decida basar el estudio técnico, llámese Manual de la Tesorería del D.D.F., Sociedad Hipotecaria Federal SNC, etc.

Perfil del valuador.

Para este rubro, con el fin de cubrir algunos requisitos mínimos para asegurar un estándar de calidad en los profesionistas que participarán en la ejecución de avalúos requeridos por el poder judicial, la recomendación al respecto es acerca de tener perfil preferentemente técnico que brindan las carreras profesionales como arquitectura, Ingeniería civil o carreras afines.

Todo esto a través del proceso que para la autorización de peritos auxiliares ha establecido la Ley orgánica del Tribunal Superior de Justicia Título Sexto 81-125 de Los Auxiliares de la Administración de Justicia Capitulo III, manteniendo la diferencia con respecto a los valuadores que fungirán como peritos que serán nombrados o designados por el juez, a través de no realizar el examen contemplado en dicha ley.

Tener experiencia en el ámbito valuatorio y con un mínimo de dos años, contemplando lo solicitado por entidades regulatorias como la Subsecretaría de Catastro del Distrito Federal (Tresorería del DDF) ya que para la Sociedad Hipotecaria Federal SNC, solo es necesario un año de experiencia para obtener el registro respectivo.

Acreditar además, el registro como valuador emitido por entidades ya sea oficial o bancario y en carta emitida bajo protesta donde el profesionista manifieste haber sido o no sancionado este registro.

Y un punto muy importante a considerar es solicitar que los prospectos deben aparecer en los listados de peritos en la especialidad de valuación de Inmuebles que los Colegios de profesionistas emiten anualmente, lo que obligaría a dichos profesionistas a mantener un programa de actualización constante conforme lo solicitan y programan anualmente tanto estas entidades, como las sociedades de valuación afiliadas a tales colegios de profesionistas.

El punto importante al que está tendiendo el gremio de la valuación y que considero de trascendental importancia, es el referente a considerar como obligatoria la cédula del postgrado o maestría en valuación, ya que ahora es un requisito implantado como tal a nivel nacional, por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como parte de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, y a su vez a través de la Sociedad Hipotecaria Federal, SNC., y sus Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda.

### **Propuestas Sobre el Avalúo y el Procedimiento**

Atendiendo al objetivo principal de este estudio, enfocado a lograr una mayor homologación en los criterios de elaboración de avalúos judiciales, se propone la creación de un órgano controlador de avalúos, al cual llamaremos (OCA) dentro del propio poder judicial. Los participantes (valuadores) en dicho órgano deberán de contar con una experiencia mínima de 5 años en la valuación y con la cédula de especialistas en valuación inmobiliaria.

En una primera instancia, la OCA deberá de establecer un programa de trabajo en coordinación con los jueces y abogados más experimentados en los asuntos inmobiliarios de orden judicial, a manera de asegurar un progreso gradual en la implementación de una regulación en la elaboración de este tipo de avalúos.

Con el objeto de brindar a los jueces de elementos más precisos que sustenten el valor inmobiliario que se empleará en las sentencias correspondientes, se sugiere que la actuación de la OCA en cuanto a la valuación se refiere, se base en las siguientes premisas:

Se deberá de dar un énfasis importante al capítulo designado a la determinación del valor físico, apoyándose en los aspectos siguientes:

- 1.- El valor unitario de terreno no deberá de ser menor al que le corresponde por concepto del área homogénea catastral al que pertenece, asimismo, deberá de ser producto de una investigación del mercado de suelo efectuada en un período no mayor a seis meses anteriores a la fecha de la sentencia. Se le deberá de especificar al juez si el inmueble se encuentra dentro de una zona homogénea al interior de una colonia o bien sobre un corredor de valor. Cabe recordar que regularmente, los terrenos ubicados sobre un corredor de valor cuentan con una mayor plusvalía.
- 2.- El valor de la construcción se considerará dentro de los rangos de clase que resulten del análisis de las características de la construcción que sustenta al inmueble inmerso en un proceso de litigio.
- 3.- El valor de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias deberá de basarse en su calidad, edad y estado de conservación.
- 4.- Se deberá verificar que el valor físico se determine con el mayor apego posible código Financiero y al Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para Practicar Avalúos publicados en la Gaceta Oficial que emite el gobierno del Distrito Federal.

También deberá de prestarse especial atención a la obtención del valor de mercado, tomando en cuenta los siguientes aspectos:

- 1) El valor unitario "vendible" (dicho valor considera al inmueble como un todo con terreno, construcción, instalaciones especiales y obras complementarias). Este valor deberá de ser producto de una investigación del mercado inmobiliario, garantizándose que se trate de inmuebles similares al que se encuentra en litigio. Se dice en el ámbito valuatorio "que los inmuebles comparables, realmente lo sean entre sí". Dicha investigación de mercado deberá de ser producto de una investigación del mercado inmobiliario homologado al inmueble en estudio "sujeto", efectuada en un período no mayor a seis meses anteriores a la fecha de la sentencia.

Otro punto muy importante a cuidar en la elaboración de la homologación es el aspecto sobre los factores utilizados para que no sobrepasen diferencias mayores al 30 por ciento el 70-120%, con lo que se logra mayor grado de certidumbre y confiabilidad de las muestras.

2) También se le deberá de especificar al juez, de acuerdo a las características inmobiliarias del bien, así como del análisis de su mercado real, cual es el tiempo estimado de exposición que requeriría para ser vendido. Se considera en el presente análisis, que esta información sería determinante para establecer un factor comercial que afecte directamente al valor de mercado, llegando finalmente al valor unitario "vendible", también conocido como valor unitario o indicador concluido.

3.- Se deberá verificar que el valor concluido se determine con el mayor apego posible a las recomendaciones emitidas por la Sociedad hipotecaria federal y la misma Subdirección de Catastro del DDF (Tesorería), mismas que ya fueron abordadas en este trabajo.

Se sugiere en la presente investigación que se empleen ambos valores, el físico y el concluido como base y techo respectivamente.

Según sea el tipo de litigio se deriva de esta tesina que se apliquen distintos ponderadores, al físico y al concluido para determinar el valor del inmueble en la sentencia correspondiente.

Sobre el punto anterior, el objetivo es evitar que grupos de interés particular lleguen a interferir indebidamente mediante la manipulación en las subastas o almonedas sobre inmuebles sobre los cuales se dictó sentencia de remate.

Por otra parte, se propone soportar debidamente los elementos en el avalúo y con el respaldo necesario para que el valor del inmueble en litigio sea lo más apegado a la realidad con el fin de ofrecer una prueba pericial completa y remarcando una importancia en especial al uso actual del inmueble. Me refiero a que podría tratarse de un inmueble que esté funcionando como negocio o fábrica, considerando que el juez no solo debe de conocer los valores y diferentes aspectos sobre análisis físicos o de reposición y de valor mercado, sino también una adecuado análisis de negocios en marcha y en su caso de activos intangibles, marcas y franquicias.

Una atención en particular se debe de hacer notar en lo que respecta al inmueble en juicio en lo que corresponde a su uso de suelo, es decir a su potencialidad, ya que un inmueble con una potencialidad favorable a su ubicación tiende a valer más y eso lo debe de tomar en cuenta el juez para evitar que se cometan injusticias con los propietarios o bien con la parte perdedora.

Finalmente se verá que sirva realmente como apoyo legal para influir con elementos sustantivos en el veredicto emitan los jueces en la Ciudad de México.

### **Recomendaciones y Consejos Útiles**

Con el fin de transmitir información relevante sobre el ejercicio de la valuación para inmuebles en proceso de litigio, se presenta las siguientes recomendaciones.

La primera, es que cuando se ha ratificado el cargo y se entrega el dictamen técnico se deberá investigar el proceso según el juzgado o tribunal en que se presente, ya que en algunos casos se anexa una nota a mano en la carátula del avalúo, en otras es factible entregar un escrito a través de un formato preestablecido.

En este sentido, se ha dado mucho el caso respecto al pago de los servicios valuatorias se evade por la parte a la que le corresponde, y una de las tácticas que se pudiera aplicar es respecto a la ratificación del documento, pues dicho acto pudiera alentar a que se efectúe el pago de los honorarios correspondientes, por lo que además, conforme lo sugiere el código de ética de la SAVAC, es recomendable establecer con anterioridad el precio del trabajo a realizar y si es posible hacerlo mediante un contrato o por lo menos un presupuesto, además de contemplar los aranceles establecidos para los trabajos de valuación. Y sobre todo muy importante, no dejar de cobrar por los servicios prestados.

Otra de las recomendaciones es respecto al hecho de entregar una copia de la cédula, se establezca mediante una nota en dicha copia, que la representación y aceptación el específicamente para el caso involucrado, y de ser necesario referir en la nota el número o clave del caso.

**BIBLIOGRAFIA**

- LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL. Décima Tercer Época 24 de Abril De 2003 No. 34
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, cuya última modificación fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el Última Reforma DOF 18-07-2006.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL 2007 página web de la asamblea legislativa del Distrito Federal, III Legislatura.
- CÓDIGO DE COMERCIO publicado en el Diario Oficial de la Federación 7 de octubre de 1889, y su ultima reforma publicada DOF 06-06-2006.
- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, página web del senado de la república el 20 de junio del 2007.
- MANUAL PRACTICO DEL LITIGANTE, Fernando Arilla Bas, Editorial Porrúa Hnos. marzo del 2006.
- Tesis -La prueba pericial en materia civil y sus reformas- por Alan Abadi Dayan Universidad Iberoamericana, México DF 2001
- - Gómez Lara Cipriano - Teoría general del Proceso- editorial Harla, México 1995.
- Código de Ética de la Sociedad de Arquitectos Valuadores / [www.savac.org](http://www.savac.org) / Estatutos.
- Artículo - Francisco Armando Dueñas Rodríguez / Francisco Armando Dueñas Rodríguez/ Universidad La Salle Cancún Quintana Roo México / Publicado través de [www.monografias.com](http://www.monografias.com)
- Tesis - Consideraciones sobre el avalúo inmobiliario en un juicio ejecutivo mercantil en el Estado de México / Javier López Contreras / U. Autónoma de Zacatecas / Junio del 2004.

## Apéndice I Glosario de términos

Con el fin de referir terminología utilizada en el ámbito de la avalúos y asimismo en el campo de los juicios y se describen los significados de algunos de los conceptos comúnmente utilizados en ambos medios de la valuación y del los juicios y controversias en juzgados.

<p><b>A</b></p> <p><b>ABOGACÍA:</b> Es la actividad profesional del abogado. Su objeto es la emisión de dictámenes, asistencia de las partes en el proceso, asesoramiento para la correcta realización de los actos jurídicos y eventualmente representación en juicio.</p> <p><b>ABROGAR:</b> Privar totalmente de vigencia una ley, reglamento o código. Dejar sin efecto una disposición legal que puede ser expresa, por una disposición específica o en virtud de un precepto contenido en una disposición posterior; o puede ser tácita, es decir, resultante de la incompatibilidad que existe entre las disposiciones de la misma ley y de anterior.</p> <p><b>ABUSO DE AUTORIDAD:</b> Acto o actos que exceden las facultades de una autoridad, ya sea judicial o administrativa.</p> <p><b>ACERVO:</b> Conjunto o totalidad de bienes comunes o indivisos.// Masa común hereditaria.</p> <p><b>ACCIÓN IMPRESCRIPTIBLE:</b> La que no es capaz de terminar un derecho u obligación en un tiempo determinado.</p> <p><b>ACCION DE INCONSTITUCIONALIDAD:</b> Medio de control que pretende reafirmar la supremacía constitucional cuando ésta haya sido violentada por cualquier norma promulgada (sea de nivel local o federal), sin importar que haya sido aplicada, a fin de salvaguardar la Carta Magna.</p> <p><b>ACCIÓN PRESCRIPTIBLE:</b> La que es capaz de concluir derechos y obligaciones en un tiempo determinado.</p> <p><b>ACOTAMIENTO:</b> Acción de deslindar o señalar los límites de una propiedad. En la acepción legal significa poner cotos, mojoneras, cercas, vallas, u otras señales para indicar que el propietario de una finca rústica se reserva exclusivamente los pastos y los demás aprovechamientos que nacen del dominio.</p> <p><b>ACTA:</b> Documento escrito en que se hace constar - por quien en la calidad de secretario deba extender al - la relación de lo acontecido durante la celebración de una asamblea, congreso, sesión, visita judicial, o reunión de cualquier naturaleza y de los acuerdos y decisiones tomados. En términos generales, es un documento acreditativo de un evento o suceso, que se transcribe a papel para su mejor constancia.</p>	<p><b>ACTA CONSTITUTIVA:</b> Documento o constancia notarial en la que se registran los datos referentes a la formación de una sociedad o agrupación. Se especifican bases, fines, integrantes de la agrupación, funciones específicas de cada uno, firmas autenticadas y demás información fundamental de la sociedad que se constituye.</p> <p><b>ACTIVO:</b> Es un recurso que una entidad posee o controla como resultado de eventos anteriores y del cual se puede esperar obtener ciertos beneficios económicos futuros. El término activo se utiliza para calificar bienes muebles, inmuebles y otros distintos tipos de propiedad y derechos, tanto tangibles como intangibles. El derecho de propiedad de un activo es por sí mismo un intangible. Una parte de la propiedad de una entidad debe reconocerse como un activo cuando:</p> <p>a) Es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros; asociados con el activo</p> <p>b) El costo del activo para la entidad puede medirse de manera realista.</p> <p><b>ACTIVO CIRCULANTE:</b> Está constituido por el dinero y los otros recursos que serán convertidos a efectivo en las operaciones de una entidad, en un período corto, un año generalmente. En otras palabras, es el conjunto de activos que no se pretende utilizar de manera continua en las actividades de la entidad. Algunos ejemplos son inventarios, productos en proceso, inversiones a corto plazo y efectivo en bancos o en caja. En ciertas circunstancias, un bien raíz que normalmente se considera un activo fijo, puede considerarse como un activo circulante, como es el caso de terrenos o construcciones que están en el inventario de una empresa inmobiliaria para su venta.</p> <p><b>ACTIVO DE ERARIO:</b> Representa las inversiones que realiza el gobierno y los bienes que son susceptibles de enajenación, mismos que se adquieren mediante el ejercicio de la Ley de Ingresos de la Federación.</p> <p><b>ACTIVO FIJO:</b> Es un recurso no monetario tangible o intangible de larga vida, que se mantiene en una entidad con el propósito de utilizarse en la producción de productos o servicios y que no se vende en el periodo normal de las actividades de una entidad. En una empresa, el activo fijo está constituido principalmente por activos tangibles distribuidos en dos grandes categorías, es decir planta y equipo, además de otros activos de larga duración.</p>	<p><b>ACTIVO INTANGIBLE:</b> Está constituido por aquellos activos que no tienen existencia física pero que sin embargo tienen un valor importante para la empresa. Es el conjunto de activos que se manifiestan por sus propiedades económicas aunque no tienen sustancia física; les otorgan derechos y privilegios a sus propietarios y normalmente generan ingresos.</p> <p><b>ACTIVO NETO (O CAPITAL UTILIZADO):</b> Es una razón financiera que se calcula como activo total menos pasivo circulante (quitando financiamiento a corto plazo que causa intereses) = activo fijo + capital de trabajo para operación.</p> <p><b>ACTIVO NETO CIRCULANTE (O CAPITAL DE TRABAJO):</b> Es una razón financiera que se calcula como activo circulante menos pasivo circulante.</p> <p><b>ACTIVOS / PASIVOS MONETARIOS:</b> Activo por cobrar o pasivo por pagar en términos de dinero, a diferencia de los activos no monetarios, tales como inventarios o activos fijos tangibles.</p> <p><b>ACTIVO TANGIBLE:</b> Está constituido por aquellos activos con una presencia física, tales como terrenos, edificios, maquinaria y equipo.</p> <p><b>ACTO ADMINISTRATIVO:</b> Declaración de voluntad de un órgano de la administración pública, en el ejercicio de su facultad, susceptible de crear, con eficacia general o particular, obligaciones, facultades, o situaciones jurídicas de naturaleza administrativa.</p> <p><b>ACTO DE GOBIERNO:</b> Acciones que realizan los poderes y órdenes de gobierno en servicio de la nación o de la comunidad. Se consideran como tales la iniciación, promulgación y el veto de leyes, entre otros.</p> <p><b>ACTO JURÍDICO:</b> Expresión de la voluntad humana con capacidad para provocar efectos jurídicos, conforme a los requisitos legales establecidos con anterioridad a cada caso.</p> <p><b>ACTO LEGISLATIVO:</b> Actuación deliberada del Poder Legislativo orientada a la creación de derecho positivo; igualmente, puede caracterizarse en general como acto legislativo a aquél por el cual se fórmula una regla general impersonal, ya sea que emane del Poder Ejecutivo o del H. Congreso de la Unión o de la autoridad con facultades para hacerlo.</p>
--	---	---

## A

**ACTO DE JURISDICCION VOLUNTARIA:**

Desde el punto de vista legal, es aquel en que por disposición de la ley o por solicitud de las personas interesadas, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes interesadas.

**ACUERDO:** Documento suscrito por las autoridades superiores para llevar a cabo una determinada operación, bien se trate de un pago que se solicite a la Tesorería de la federación, o para efectuar algún movimiento presupuestario que no signifique salida de fondos. Es la resolución o disposición tomada sobre algún asunto por tribunal, órgano de la administración o persona facultada, a fin de que se ejecute uno o más actos administrativos.

**ACUERDO ADMINISTRATIVO:**

Para delimitar la connotación de acuerdo administrativo, es conveniente recurrir a un amplio y otro estricto: A) en un sentido amplio, el acuerdo administrativo es una resolución unilateral, decisión de carácter ejecutivo, unipersonal, pluripersonal o un acto de naturaleza reglamentaria; B) en sentido estricto el acuerdo administrativo puede revestir aspectos formales, en cuanto a que constituye el acto mediante el cual, el titular de un órgano de jerarquía superior conoce de un asunto, cuya resolución le compete y le ha sido sometido a consideración del titular de un órgano de grado inferior.

**ACUERDO PROGRAMATICO:**

Concertación de acciones entre dos o más sectores y/o entidades, para la ejecución de un programa determinado, en las cuales se especifican las actividades que coordinadamente deben darse entre las áreas involucradas para el cumplimiento de los planes y programas.

**AD CORPUS:** Con esta expresión latina se hace referencia a la venta de un inmueble determinado, que puede hacerse sin indicación de su área y por un único precio.

**ADECUACION LIQUIDA:**

Ampliación, reducción, adición o cancelación a las asignaciones o claves presupuestarias originales de una entidad que modifican el monto total de su presupuesto.

**ADEUDO:** Pasivo, deuda. Cantidad que se ha de pagar por concepto de contribuciones, impuestos o derechos.

**ADENDA (ADENDUM):** Lo que se ha de añadir.- Notas adicionales al final de una obra, escrito, contrato, etc.

**ADMINISTRACION:** Conjunto ordenado y sistematizado de principios, técnicas y prácticas que tiene como finalidad apoyar la consecución de los objetivos de una organización a través de la provisión de los medios necesarios para obtener los resultados con la mayor eficiencia, eficacia y congruencia.

Así como la óptima coordinación y aprovechamiento del personal y los recursos técnicos, materiales y financieros. Algunos tratadistas la dividen en: planificación, organización, dirección y control. Otros consideran cinco etapas del proceso administrativo: prever, organizar, dirigir, coordinar y controlar.

**ADJUDICACIÓN:** Acto judicial consistente en la atribución como propio a personas determinadas de una cosa, muebles o inmueble, como consecuencia de una subasta o partición hereditaria con la consiguiente entrega de la misma a la persona interesada. En el ámbito del derecho internacional público, entiende por adjudicación la adquisición de la soberanía sobre un territorio por laudo de un tribunal arbitral u otro organismo competente de naturaleza internacional.

Acto administrativo a través del cual la Administración Pública, una vez cubiertas las formalidades del procedimiento, asigna a una persona física o moral un contrato para la adquisición de bienes, prestación de servicios o realización de obras.

**ADJUDICACION DE PEDIDOS Y CONTRATOS:**

Procedimiento a través del cual las entidades recaban, analizan, comparan y seleccionan las cotizaciones formuladas por los proveedores de bienes y servicios del Gobierno Federal, con el objeto de formalizar los compromisos para el ejercicio del gasto público por concepto de adquisiciones, servicios generales y obras.

**ADQUIRIR:** Apropiarse de un bien o un derecho para acrecentar el patrimonio con la incorporación de esos bienes o derechos, y hasta ese momento pertenecían a otro propietario o bien, no lo tenían.

**ADQUISICIÓN:** Acto o hecho en virtud del cual una persona obtiene el dominio o propiedades de un bien o servicio o algún derecho real sobre éstos. Puede tener efecto a título oneroso o gratuito; a título singular o universal, por cesión o por herencia.

**ADQUISICIÓN DE INMUEBLES:**

Acto jurídico mediante el cual ingresa al patrimonio de una persona física o moral un bien inmueble.

**ADSCRIPCIÓN:** Acto o hecho de asignar a una persona al servicio de un puesto, o ubicar a una unidad administrativa dentro de otra de mayor jerarquía.

**AFECTACIÓN DE BIENES:** Es la limitación y condiciones que imponen por la aplicación de una ley al asunto de un predio o un bien particular o federal, para destinarlos total o parcialmente a obras de utilidad pública.

**AFIRMATIVA FICTA:** Decisión normativa de carácter administrativo por la cual determinadas peticiones por escrito de ciudadanos usuarios, empresas o entidades que se hagan a la autoridad pública;

Si no se contestan en el plazo que marca la ley o las disposiciones administrativas se consideran aceptadas, bastando para ello conservar la copia del acuse de la solicitud realizada ante la instancia competente. La negativa ficta es la decisión normativa en el sentido opuesto.

**ALMONEDA DE REMATE:** Subasta de bienes, o bien venta de géneros a bajo precio

**ANTIGÜEDAD:** Es aquel bien cuyo valor reside en sus características vetustas o remotas, acompañadas de un cierto nivel de calidad artística o histórica.

**AMORTIZACIÓN:** Es una depreciación o reducción gradual del valor en libros de alguna partida de activo, generalmente intangibles. También se conoce como el proceso por el cual se paga una deuda en términos graduales.

**AMPARO:** Juicio por medio del cual se impugnan los actos de autoridad, violatorios de las garantías constitucionales, así como los actos que restrinjan la soberanía de los estados.

**ANÁLISIS:** Examen detallado de los hechos para conocer sus elementos constitutivos, sus características representativas, así como sus interrelaciones y la relación de cada elemento con él.

**ANÁLISIS DE FLUJO DE EFECTIVO**

**DESCONTADO:** Es el procedimiento usado para calcular el valor presente o los beneficios de un flujo de efectivo al futuro. La aplicación más usada del análisis FED son la tasa interna de FED retorno (TIR) y el valor presente neto (VPN). Ambas son técnicas usadas para la valuación de la tierra y la evaluación de proyectos de inversión.

**ANÁLISIS DE VIDA / EDAD:** Es un método para estimar la depreciación acumulada, aplicándole al costo nuevo de un bien la relación de la edad efectiva del bien entre su vida útil económica.

Es un método para estimar la depreciación acumulada, aplicándole al costo nuevo de un bien un factor que resulta de la relación de la edad efectiva del bien entre su vida útil económica.

**ANTECEDENTES REGISTRALES:**

Antecedentes relativos al Registro Público de la Propiedad Federal.

**ANUALIDAD:** Es un pago que se hace o se recibe en intervalos futuros, ya sea de por vida o por un número fijo de períodos. Puede o no corresponder a períodos anuales.

**ANULABILIDAD:** Posibilidad legal de hacer cesar los efectos propios de un acto jurídico que se considere viciado o defectuosos, mediante el ejercicio de la acción procesal correspondiente por quien esté legitimado para impugnarlo en atención a su irregularidad.

## A

**APEO Y DISLINDE:** Atributo de dominio, por el cual un propietario, poseedor usufructuario tiene derecho a hacer medir, delimitar, amojonar y cercar su fundo. Esta serie de actos derivan del derecho de exclusión, que faculta al titular de un derecho real o gozar de la cosa excluyendo a otras personas, por los medios que a ley autoriza. Se atribuye su naturaleza a la servidumbre, de cuasi-contrato o emanación del derecho principal de dominio. Caracteres de la acción de deslinde. La acción de deslinde es indivisible e imprescriptible. Es indivisible porque se otorga a todos y a cada uno de los propietarios limítrofes y obliga a que en el juicio en que se sustancia el deslinde es, así mismo, imprescriptible - aunque ese carácter no se halle consagrado en la legislación nacional - porque se trata de un derecho derivado del dominio y, mientras éste se conserve, podrá ejercer aquella acción.

**APODERADO LEGAL DE ASOCIACIONES RELIGIOSAS:** Persona con personalidad jurídica propia, registrada ante la Secretaría de Gobernación, para representar los intereses de las asociaciones religiosas.

**APOYOS FISCALES:** Son las asignaciones de recursos o exenciones de impuestos que se otorgan a los mismos a gastos de operación, inversión o de algún otro tipo, según las necesidades.

**APROPIACIÓN:** En sentido general, incorporación, en forma legal, de cosas al patrimonio de una persona, pudiendo ser objeto de ella todas las que no estén excluidas del comercio.

**APROVECHAMIENTOS:** Son ingresos ordinarios provenientes de actividades de derecho público que realiza el gobierno y recibe en forma de recargos, intereses moratorios o multas o como cualquier ingreso no clasificable, como impuestos, derechos o productos.

**ARCHIVO ADMINISTRATIVO:**

Es aquél que posee la dependencia y esta formado por expedientes de asuntos en revisión o de atención que no han sido revueltos.

**ÁREA:** Espacio de tierra comprendida dentro de los límites. Espacio en que se produce determinado fenómeno o que se distingue por ciertos caracteres geográficos, botánicos, zoológicos, económicos, etc.

**ÁREAS COMPLEMENTARIAS:**

Son las áreas de uso privativo tales como: aulas para capacitación, comedores, auditorios, espacios de archivo activo y muerto, bodegas, biblioteca, área de mantenimiento y salones de usos múltiples, que se incluyen en el área rentable de un inmueble

**ÁREA PRIVATIVA**

Comprende los espacios físicos asignados al ocupante de un inmueble para el ejercicio de sus funciones.

**ÁREA RENTABLE:** Es la superficie utilizable de un edificio que es tomada por un arrendatario para su uso privativo como oficinas, circulaciones interiores y áreas complementarias, sustrayendo las áreas comunes y los principales huecos verticales.

**ÁREA METROPOLITANA:** Superficie correspondiente a una metrópoli o ciudad principal o incluyendo núcleos de población menores que están estrechamente ligados o relacionados al núcleo central, independientemente de su delimitación política.

**ÁREA RURAL:** Zona ubicada fuera de los límites urbanos en una región determinada y en la cual se desarrollan principalmente actividades agrícolas.

**ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DEL EDIFICIO** Es la suma total de las superficies cubiertas del inmueble medidas a los paños exteriores, descontando los principales huecos verticales (Cubos de elevadores, ductos de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas).

**ÁREA UTILIZABLE** Es la superficie construida de un edificio, a ser utilizada por un arrendatario para su uso privativo como oficinas, archivos, bodegas, circulaciones interiores y áreas complementarias, sustrayendo los principales huecos verticales y los balcones y terrazas descubiertas y se mide de los paños interiores de la porción dominante incluyendo la superficie de columnas y pilastras.

**ÁREA URBANA:** Superficie comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por el municipio y/o decretados legalmente por autoridad competente. Zona en que se presentan concentradamente características de tipo urbano en lo referente a uso y ocupación del suelo, densidades, servicios, funciones.

**ARRENDAMIENTO:** Contrato en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto, que recibe la denominación de renta o alquiler.

De acuerdo con lo dispuesto por el Código Civil para el Distrito Federal (art 2398), el contrato de arrendamiento existe cuando las partes se obligan recíprocamente, una, a ceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El artículo 2409 del Código Civil para el Distrito Federal dice que si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsidiario en los términos del contrato de referencia.

Las disposiciones civiles relativas al contrato de arrendamiento de que se ha hecho mención tienen carácter subsidiario respecto a los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, los cuales se encuentran sometidos a las disposiciones del derecho administrativo. Los elementos personales del arrendamiento son el arrendador y el arrendatario.

Llámesese arrendador a quien cede el uso o disfrute de la cosa, y arrendatario a quien lo adquiere. Como elementos personales hay que señalar la cosa y el precio. El concepto de la cosa para los efectos del arrendamiento es bastante amplio El citado Código, en su numeral 2400, dispone que sean susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

La renta o precio del arrendamiento puede consistir una suma de dinero o de cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada. El Código Civil para el Distrito Federal exige en todos los casos la forma escrita en los contratos de arrendamiento. La falta de esta formalidad será imputable al arrendador.

La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador sea requerido por el arrendatario.

**ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO:** Obligación por el alquiler de propiedad, mueble o inmueble que cubre un largo periodo de años. En su uso actual, ese término no sólo se aplica al arrendamiento obligatorio u ordinario, sino también a los contratos de renta y arrendamiento con opción de compra y a los contratos que se asemejan a los de arrendamiento, pero que de hecho son compras a plazo. Debido a la importancia y el carácter frecuentemente complicado de este tipo moderno de arrendamiento, los estados financieros que contienen estas partidas se complementan con notas detalladas.

**ARRENDAMIENTO FINANCIERO:** Es el contrato por virtud del cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos: 1.- que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien recibe el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones: a) transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor del mercado del bien al momento de ejercer la opción; b) prorrogar el contrato por un plazo determinado durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato; y c) obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato; 2.- que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce; y 3.- que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato se celebre por escrito.

**ARRENDAMIENTO PURO:** Operación por contrato que establece el uso o goce temporal de un bien, con la característica de que no existe opción de compra al término de la vigencia del contrato.

**A**

Por lo tanto, la arrendadora no contrae obligación alguna de enajenar el bien, ni de hacerle participe al arrendatario del importe de la venta que se haga del bien a un tercero. En el caso de que al término del contrato exista un contrato de compra-venta del bien entre el arrendador y el arrendatario, el bien tendrá que ser enajenado al valor comercial o de mercado.

**ARRENDAR:** Son arrendables los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto lo que prohíbe la ley arrendar y los derechos estrictamente personales.

**ASEGURAMIENTO DE BIENES:** Función administrativa de servicios generales que tiene por objeto contratar la protección económica de los bienes propiedad de una dependencia o entidad.

**ASENTAMIENTO HUMANO:** Fase final del movimiento migratorio, en el cual el elemento migrante se fija y establece permanentemente, o se agrupa sobre el lugar de su nueva residencia. Espacio geográfico en el que existe o se da el establecimiento de grupos o elementos de población, con carácter de permanentes. Esta expresión significa la radicación de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

**ASOCIACIÓN:** Contrato en virtud del cual varios individuos convienen en reunirse de manera permanente para realizar un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico. La palabra asociación tiene un doble significado: el lato y el restringido. El significado lato comprende toda agrupación de personas físicas, realizada con un cierto propósito de permanencia para el cumplimiento de una finalidad cualquiera, de un interés común para los asociados, siempre que sea lícito. El significado restringido de la palabra asociación se entiende, a su vez, de dos maneras, como asociación de interés público y como asociación de interés privado. Acción de formar una compañía llevando a cabo las formalidades legales necesarias.

**AUDITORIA GUBERNAMENTAL:** Revisión y examen que llevan a cabo la secretaria de la Contraloría y Desarrollo Administrativo y Contaduría Mayor de Hacienda a las operaciones de diferente naturaleza;

**AUTO:** Son decisiones del juez con contenido jurídico, involucran intereses de las partes y pueden causar perjuicios para ambas partes, así como conceder o negar la libertad, admitir o desechar pruebas y pueden ser: provisionales, definitivos, preparatorios. Resolución judicial dictada en el curso del proceso y que no siendo mero trámite, ni de estar destinada a resolver sobre el fondo, sirve para preparar la decisión pudiendo no recaer sobre la personalidad de alguna de las partes; La competencia del juez o la procedencia o no de la admisión de pruebas.

Que realizan las dependencias y entidades del Gobierno Federal, Estatal y Municipal en el cumplimiento de sus atribuciones.

**AUTORIDAD:** Atribución conferida por la ley a ciertas personas, para que éstas puedan ejercer la función de mando, encaminada a lograr el cumplimiento de la ley o funciones de las instituciones.

**AUTORIDAD JURISDICCIONAL:** Persona u organismo que detenta la potestad de ejercer una función pública para dictar al efecto resoluciones cuya obediencia es indeclinable bajo la amenaza de una sanción y la posibilidad legal de su ejecución forzosa en caso necesario en el ámbito de su competencia.

**AUTORIZACIÓN ESPECIAL:** Documento mediante el cual la Secretaría de Hacienda y Crédito Público autoriza la inversión física y tiene por objeto que las dependencias y entidades puedan comprometer anticipadamente recursos para proyectos nuevos en procesos, considerados como estratégicos o prioritarios a efecto de asegurar la oportunidad o continuidad de las obras o de las adquisiciones. Esta autorización se originó con base en el acuerdo conocido como de "secas".

**AVAL:** Garantía total o parcial de pago prestada por un tercero, que se obliga solidariamente con el deudor, para el caso de que éste no lo realice. El aval se hace constar en los propios títulos de crédito o bien en un oficio, contrato o cualquier otro instrumento, en forma genérica. La obligación contraída por alguno de los signatarios de un título de crédito o por un extraño, de pagar dicho título en todo o en parte, en defecto de alguno de los obligados en el título mismo. El aval se hace constar en el propio documento o en hoja que se le adhiera. Se expresa con la fórmula "por aval", u otra equivalente y debe llevar la firma de quien lo presta legalmente, la sola firma en el documento puede tenerse como aval, en algunos casos.

**AVALISTA:** Persona que otorga el aval. Para efectos de la deuda pública el avalista oficial es la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

**AVALÚO:** Documento técnico que describe el valor de un bien específico en un tiempo determinado

**AVALÚO:** Justiprecio. Fijación: mediante dictamen pericial- del precio justo de una cosa./Valor asignado a una cosa representado por su precio. // Precio que corresponde, con una apreciación equitativa, al costo de producción y a la legítima ganancia o beneficio del productor. Estimación o dictamen pericial que se hace del valor o precio de una cosa. Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

**AVALÚO CATASTRAL:** La valuación oficial de un inmueble para fines de contribuciones prediales.

**AVALÚO BASE:** Es el que resulta de valuar un bien de manera inicial, es decir aplicando todos los enfoques como si se hiciera el avalúo por primera vez.

**AVALÚO FORMAL:** Es el proceso de estimar el valor de un bien, ejecutado totalmente de acuerdo con las normas aplicables al caso, sin invocar ninguna disposición de desviación.

**AVALÚO DE ORDEN DE MAGNITUD:** Consiste en estimar valores y costos en forma aproximada sin necesidad de recurrir a cotizaciones específicas de cada bien, ya que el objeto de este avalúo es contar con valores oportunos y generalmente no son para decisiones que requieran un estudio muy profundo. Su margen de precisión es de + 40%.

**AVALÚO FRACCIONAL:** Consiste en la valuación de un elemento que forma parte de toda una propiedad, por ejemplo en un edificio, valuar sólo el terreno o valuar solamente las construcciones.

**AVALÚO HIPOTÉTICO:** Un avalúo hipotético es un avalúo basado en ciertas condiciones asumidas que pueden ser contrarias a los hechos o que pueden ser improbables en su realización o su consumación.

**AVALÚO MAESTRO:** Es aquel que tiene por objetivo determinar un espacio de negociación dado a través de valores máximos y mínimos para cada uno de los tipos de terrenos identificados en tramos a lo largo del trazo de una carretera o línea ferroviaria o en grandes extensiones afectadas por obras de infraestructura.

**AVALÚO MASIVO:** Es el proceso de valuar un universo de bienes inmuebles a una fecha determinada, utilizando una metodología estándar, empleando información común y que permita pruebas estadísticas.

**AVALÚO PROSPECTIVO:** Es una valuación a una fecha posterior a la fecha en que el trabajo fue realizado y generalmente se utiliza como marco en la evaluación de proyectos.

**AVALÚO RECURRENTE:** Consiste en actualizar las cifras de un avalúo base u original a una fecha posterior.

**AVALÚO RETROSPECTIVO:** Es una valuación a una fecha anterior a la fecha en que el trabajo fue realizado. Los costos históricos resultan una herramienta importante para este tipo de avalúos.

**AVANCE FINANCIERO:** Reporte permite conocer la evolución y ejercicio del gasto público.



**B**

**BALDÍO:** En términos generales, la calificación de baldío o baldía se aplica respectivamente al terreno o tierra que no es objeto de cultivo, no obstante servir para ello. En algunas partes, se dice de los terrenos comunales.

**BASE DE DATOS:** Colección de datos interrelacionados en un programa de cómputo.

**BIEN:** Cosa material o inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial. Es cualquier derecho original de propiedad. Se constituye cuando una persona invierte trabajo y/o tiempo para obtener una cosa que puede usar y de la que obtiene un provecho y de la cual puede disponer libremente.

**BIEN RAIZ:** Lo constituyen el terreno físico y todas aquellas cosas que son parte natural del terreno, así como aquellas mejoras hechas por el hombre que están adicionadas al terreno.

**BIENES COMPARABLES:** Son aquellos bienes con características semejantes al bien que se está valuando, y se obtienen de la recopilación de datos del mercado, tanto de ofertas como de operaciones realizadas recientemente. Deben ser lo más semejantes al bien valuado en razón de sus características físicas, de localización, de mercado, económicas y jurídicas a fin de establecer, mediante el proceso de homologación, una indicación del valor más probable de venta del bien que se está valuando.

**BIENES DEL DOMINIO PRIVADO:** Los señalados en el artículo 3 de La Ley General de Bienes Nacionales. "Las tierras y aguas de propiedad nacional no comprendidas en el artículo 2º. de esta ley que sean susceptibles de enajenación a los particulares; 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; Los bienes ubicados dentro del Distrito Federal, declarados vacantes conforme a la legislación común; Los que hayan formado parte del patrimonio de las entidades de la Administración Pública Paraestatal, que se extingan o liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación; 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; Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera la Federación; Los bienes muebles e inmuebles que la Federación adquiera en el extranjero; 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."

**BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO:** El dominio público es un régimen especial de derecho público que tiende a la tutela o protección de los bienes muebles e inmuebles del Estado o de origen público, por los elevados fines a los que están afectos, como son el uso común o los servicios públicos, o bien por su valor cultural. Denominamos bienes del dominio público al conjunto de muebles e inmuebles propiedad del Estado o sujetos a su administración y control, afectos a la prestación de un servicio público, al uso común, o por su valor cultural; la ley los declara inalienables, imprescriptibles e inembargables. Los atributos de los bienes de dominio público se contemplan principalmente en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley General de Bienes Nacionales. Tales atributos o características consisten en lo siguiente: Inalienabilidad.- Fuera del comercio Imprescriptibilidad.- No está sujeto a prescripción. Inembargabilidad.- No pueden ser embargados por lo que establece la ley. Imposibilidad de deducir acciones reivindicatorias o posesorias por parte de particulares. Otorgamiento de concesiones sin generar derechos reales. Su fundamento jurídico lo encontramos en el Artículo 27, párrafos cuarto, quinto y octavo, 42, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y Artículo 3 de la Ley General de Bienes Nacionales.

**BIENES DE USO COMÚN:** El espacio situado sobre el territorio nacional, con la extensión y modalidades que establezca el derecho internacional; el mar territorial hasta una distancia de doce millas(22,224 metros) de acuerdo con lo dispuesto por la Constitución Política de los estados unidos Mexicanos, las leyes que de ella emanen y el derecho internacional. Salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente, la anchura del mar territorial se medirá a partir de la línea de bajamar a lo largo de las costas y de las islas que forman parte del territorio nacional. En los lugares en que la costa del territorio nacional tenga profundas aberturas y escotaduras o en las que haya una franja de las islas a lo largo de la costa situadas en su proximidad inmediata, podrá adoptarse como método para trazar la línea de base la que ha de medirse el mar territorial el de las líneas de base rectas que unan los puntos más adentrados en el mar. El trazado de esas líneas no se apartará de una manera apreciable de la dirección general de la costa, y las zonas de mar situadas del lado de tierra de esas líneas podrán trazarse hacia las elevaciones que emergen en bajamar, cuando sobre ellas existan faros o instalaciones que permanezcan constantemente sobre el nivel del agua, o cuando tales elevaciones estén total o parcialmente a una distancia de la costa firme o de una isla que no exceda de la anchura del mar territorial. Las instalaciones permanentes más adentradas en el mar,

Que formen parte integrante del sistema portuario, se considerarán como parte de la costa para los efectos de la delimitación del mar territorial. Las aguas marítimas interiores, o sea aquellas citadas en el interior de la línea de base del mar territorial o de la línea que cierra las bahías, las playas marítimas, entendiéndose por tales las partes de tierra que por virtud de la marea cubre y descubre el agua, desde los límites de mayor reflujo hasta los límites de mayor flujo anuales; la zona federal marítimo terrestre; los cauces de las corrientes y los vasos de los lagos, lagunas y esteros de propiedad nacional; las riberas y zonas federales de las corrientes; los puertos, bahías, radas y ensenadas, los caminos, carreteras y puentes que constituyan vías generales de comunicación con sus servicios auxiliares y demás auxiliares partes integrantes en la ley federal de la materia; las presas, dique, y sus vasos, canales, bordos u zanjas, construidos por la irrigación, navegación y otros usos de utilidad pública, con sus zonas de protección y derechos de vía, o riberas en la extensión que, en cada caso, fije la dependencia a la que por la el corresponda el ramo, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, los diques, muelles, escolleras, malecones y demás obras de los puertos, cuando sean de uso público, las plazas, paseos y parques público cuya construcción o conservación esté a cargo del Gobierno Federal; los monumentos artísticos e históricos y las construcciones levantas por el Gobierno Federal en lugares públicos para ornato o comodidad de quienes lo visiten; los monumentos arqueológicos inmuebles, y los demás bienes considerados de uso común por otras leyes.

**BIENES INMUEBLES:** Se tienen como tales aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en ningún modo, su forma o sustancia, siéndolo unos por su naturaleza, otros por su disposición legal expresa en atención a su destino. El concepto de bienes inmuebles ha sufrido una honda transformación en nuestro tiempo, merced a los adelantos técnicos que permiten trasladar, de un lugar a otro, sin alteración, por ejemplo monumentos históricos arquitectónicos.

**BIENES INTERMEDIOS:** Son todos aquellos bienes materiales, bienes y servicios que se utilizan como productos intermedios durante el proceso productivo, tales como las materias primas para la producción y venta de otros bienes.

**BIENES MUEBLES:** Son mercancías cuya vida útil es mayor a un año y son susceptibles de ser trasladadas de un lugar a otro sin alterar ni su forma ni su esencia, tal es el caso del mobiliario y equipo de oficina, maquinaria, automóviles, etc.

**BIENES NACIONALES:** Son aquellos cuyo dominio pertenece a la nación, es decir, aquellos bienes que estando situados dentro del territorio nacional, pertenecen a todos sus habitantes.

<p><b>B</b></p> <p><b>BILATERAL:</b> Se llama así a la reciprocidad que define las obligaciones y derechos de dos partes involucradas en un contrato.</p> <p><b>BIENES COMUNALES:</b> Son los bienes que en propiedad pertenecen a una comunidad y cuyo uso puede ser público o de utilización y disposición privada. Son los bienes de aprovechamiento común.</p> <p><b>BIENES MOSTRENCOS:</b> Bienes muebles abandonados y perdidos cuyo dueño se ignore (arts 774 a 784 del Código Civil para el Distrito Federal).</p> <p><b>BIENES VACANTES:</b> Bienes inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido (artículos 785 a 789 del Código Civil para el Distrito Federal).</p> <p><b>BUENA FÉ:</b> Principio básico que se debe regir, en celebración de todos los contratos comerciales, y que obliga a las partes a actuar, entre sí, con toda la honestidad, no interpretando arbitrariamente ni maliciosamente el sentido correcto de los términos pactados, no limitando y exagerando los efectos que naturalmente se derivan de la propia naturaleza de dichos términos o casos previstos.</p> <p><b>C</b></p> <p><b>CADUCIDAD:</b> Extinción de un derecho, una facultad, una instancia o un recurso, por haber transcurrido el tiempo dado para ejercitarlo</p> <p><b>CADUCIDAD DE LA INSTANCIA:</b> Extinción de la relación jurídica procesal a consecuencia de la inactividad del demandante y del demandado durante cierto tiempo (el señalado en el ordenamiento procedimental que la regule). El Código Federal de Procedimientos Civiles en su artículo 373, frac. IV, que " cuando cualquiera que sea el estado del procedimiento, no se haya efectuado ningún acto procesal, ni promoción, durante un término mayor a un año, así sea con el solo fin de pedir el dictado de la resolución pendiente", el proceso caducara.</p> <p><b>CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:</b> Son las áreas asignadas para el resguardo temporal de vehículos, cuyas dimensiones y cantidad deben cumplir con lo indicado por el Reglamento de Construcciones de la localidad o municipio. Su renta será considerada de acuerdo a la variante que presente, cubierto o descubierta.</p> <p><b>CAPACIDAD:</b> Aptitud para adquirir un derecho, o para enajenarlo o disfrutarlo.</p> <p><b>CAPITAL:</b> Es cualquier conjunto de bienes susceptibles de reproducirse desde el punto de vista económico. Es asimismo, uno de los cuatro factores de producción (los otros son la tierra, el trabajo y la organización).</p> <p><b>CAPITALIZACIÓN:</b> Técnica de valuación, que se utiliza para convertir en un valor el ingreso que produce una propiedad. Hay dos tipos de capitalización:</p>	<p>a) La que estima el valor a partir de un ingreso único, llamada capitalización directa.</p> <p>b) La que estima el valor a partir de determinar el valor presente de una serie de ingresos que se espera recibir a futuro, llamada capitalización de flujo de efectivo.</p> <p><b>CATALOGAR:</b> Registrar ordenadamente los datos, documentos e informes para la plena identificación de los bienes de la Nación.</p> <p><b>CATÁLOGO:</b> Instrumento administrativo que presenta en forma sumaria, ordenada y sistematizada, un listado de cosas o eventos relacionados con un fenómeno en particular.</p> <p><b>CATASTRAL:</b> Relativo al catastro, es decir al censo y registro de bienes inmuebles urbanos y rurales respecto a su localización, utilización, dimensiones y régimen de propiedad. Generalmente es la base para la fijación del impuesto a la propiedad. Censo o padrón estadístico de fincas rústicas y urbanas.</p> <p><b>CARTERA:</b> Conjunto de diferentes propiedades que administra una sola entidad.</p> <p><b>CÉDULA DE INVENTARIO:</b> Formato que contiene los campos de información para conocer la situación física, jurídica y administrativa de un inmueble.</p> <p><b>CÉDULA PROFESIONAL:</b> Es la autorización emitida por Secretaría de Educación Pública a través de la Dirección General de Profesiones (DGP), con efectos de patente para el ejercicio profesional y para su identidad en todas sus actividades profesionales; de los profesionistas que habiendo obtenido el título y certificado de estudios emitido por una institución universitaria que a su vez tiene reconocimiento y validez de sus planes de estudio emitido por la misma SEP. Para tal autorización la DGP registra y lleva el control de títulos y certificados de profesionistas que solicitan y cumplen con el proceso de obtención de la cédula que para tales efectos ha establecido dicha entidad.</p> <p><b>CERTIFICADO:</b> Documento público, autorizado por persona competente, destinado a hacer constar la existencia de un hecho, acto o calidad, para que surta los efectos jurídicos en cada caso correspondiente.</p> <p><b>CERTIFICADO DE DERECHOS DE USO:</b> Documento público que expide la autoridad competente para formalizar el uso de inmuebles de origen religioso de propiedad federal.</p> <p><b>CESION:</b> Acto jurídico o administrativo por el cual el título de bienes o derechos, traspasa estos a otra persona en forma libre y voluntaria.</p> <p><b>CIRCULAR:</b> Instrucción que un órgano superior de la administración pública dirige a sus subordinados en relación con los servicios que le están encomendados.</p> <p><b>COADYUVANTE:</b> El que interviene como tercero en una contienda judicial, ya trabada, apoyado o auxiliando la intención de una de las partes.</p>	<p><b>CAPITALIZACIÓN:</b> Es una técnica de valuación, que se utiliza para convertir en un valor el ingreso que produce una propiedad. Hay dos tipos: a) La que estima el valor a partir de un ingreso único, llamada capitalización directa, y b) La que estima el valor a partir de determinar el valor presente de una serie de ingresos que se espera recibir a futuro, llamada capitalización de flujo de efectivo.</p> <p><b>CODIFICACIÓN:</b> Establecimiento de códigos o claves para el llenado de cédulas catastrales de inmuebles federales que simplifiquen el procesamiento de información.</p> <p><b>CÓDIGO:</b> Ordenación sistemática de preceptos relativos a una determinada rama del derecho, que la comprende ampliamente, elaborada por el Poder Legislativo y dictado para su general observancia.</p> <p><b>CÓDIGO DE CONDUCTA:</b> Es un documento que determina claramente una serie de reglas concretas de actuación de acuerdo con las actividades que cada organización desarrolla. Define comportamientos y contempla mecanismos que aseguren su efectiva ejecución.</p> <p><b>CÓDIGO DE ÉTICA:</b> Es el sistema de principios morales que generalmente se expresan en un documento en el que están contenidos los objetivos, metas y anhelos de un grupo; se dice así a las reglas generales de conducta de una profesión, impuestas por un cuerpo profesional que gobierna la actuación de sus miembros.</p> <p><b>COLINDANCIAS:</b> Señalamiento de las propiedades que limitan a terrenos o edificios, basándose generalmente en los puntos cardinales.</p> <p><b>COLINDAR:</b> Limitarse entre sí dos o más terrenos o edificios.</p> <p><b>COMERCIALIZACIÓN:</b> Es el acto de comerciar o vender mediante la utilización de las técnicas de la mercadotecnia, especialmente el estudio del mercado. A la comercialización también se le llama mercadeo que implica el estudio de: precio, producto, mercado y promoción.</p> <p><b>COMISIÓN:</b> Denominación con la que se conoce el conjunto de personas que colabora de modo permanente o accidental en el desempeño de determinadas tareas de tipo parlamentario, político, administrativo, etc.</p> <p><b>COMITÉ:</b> Es sinónimo de Comisión y es un conjunto de personas encargadas por una corporación o autoridad para atender algún asunto.</p> <p><b>COMODATO:</b> Es el contrato por el cual uno de los contratantes llamado comodante, se obliga a prestar gratuitamente el uso de una cosa no fungible, pero no los frutos de ella; y el otro, llamado comodatario, se obliga a restituirla íntegramente a su vencimiento.</p>
--	--	---

## 6

**COMPENSACIÓN:** Modo de extinción de obligaciones recíprocas que produce su efecto en la medida en que el importe de una se encuentre comprendido en el de la otra. En relación con el haber de los funcionarios del Estado, la compensación expresa la cantidad adicional al sueldo presupuestal y al sobresueldo que la Federación otorga discrecionalmente en cuanto a su monto y duración a un trabajador, en atención a las responsabilidades o trabajos extraordinarios relacionados con su cargo o para servicios especiales que desempeñe y que se cubran con cargo a la partida específica denominada "Compensaciones Adicionalmente por Servicios Especiales".

**COMPRA:** Representa la adquisición de mercancías y servicios mediante un pago de dinero.

**COMPRAVENTA AD-CORPUS:** Compraventa que se hace de la totalidad de una cosa y en precio único, sin tener en cuenta ni sus partes ni sus medidas.

**COMPRAVENTA:** Contrato en virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto en dinero.

**COMPRAVENTA AD GUSTUM:** Es la referente a las cosas que, antes de su adquisición, se acostumbra a paladear, tales como el aceite, los licores, etc.

**COMPRAVENTA AD MESURAM:** Compraventa que se hace fijando un precio por unidad o medida.

**COMPRAVENTA AL CONTADO:** Es aquella para cuya conclusión se requiere el pago inmediato del precio, sin el cual el vendedor no está obligado a la entrega de la cosa.

**COMPULSA:** Examen de dos o más documentos.

**CONDICIONES LIMITANTES DE VALUACIÓN:** Son aquellas restricciones que los clientes, los promoventes, el valuador o las leyes locales le imponen a una valuación.

**CONSULTORÍA:** Acto o proceso de proporcionar información, análisis de datos y recomendaciones o conclusiones sobre diversos aspectos de bienes muebles e inmuebles, que no sea necesariamente un estimado de valor.

**CONTROL:** Actividad que tiene por objeto la comprobación que las dependencias deben sobre los bienes que las leyes les han asignado, en el caso de SECODAM consiste en la vigilancia de los bienes e inmuebles.

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA:** Acto de la administración en virtud del cual se otorga, mediante determinadas condiciones, a un servicio de interés general realizado por un particular, carácter de servicio público como si fuera realizado por la administración.

**CONCURSO:** Procedimiento mediante el cual se permite una amplia participación de los oferentes de mercancías, materias primas o bienes y servicios que adquiere el Sector Público. A través de él, los diversos proveedores o contratistas se enteran de las bases del concurso, de los precios y otras condiciones ofrecidas por todos los que intervienen, así como de la forma en que adjudican los pedidos o contratos correspondientes.

**CONDICIONES HIPOTÉTICAS:** Consisten en situaciones diferentes a lo que realmente existe, pero que se consideran así en el trabajo valuatorio, para lograr la finalidad del avalúo.

**CONDICIONES LIMITANTES:** Son aquellas restricciones que los clientes, los promoventes, el valuador, el mercado o las leyes locales le imponen a una valuación.

**CONDominio:** Se refiere a un grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto susceptibles de aprovechamiento independiente y que pertenecen a distintos propietarios, quienes gozan de un derecho singular o exclusivo de propiedad respecto de su unidad de propiedad exclusiva, así como un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes.

**CONDominio:** Se refiere a un grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto susceptibles de aprovechamiento independiente y que pertenecen a distintos propietarios, quienes gozan de un derecho singular o exclusivo de propiedad respecto de su unidad de propiedad exclusiva, así como un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes.

**CONDUCTA:** Manera con que los hombres se comportan en su vida y acciones.

**CONSEJO DE ADMINISTRACION:** Grupo directivo de una sociedad empresarial integrado por personas elegidas por la asamblea general de accionistas. Su función es de dirección y vigilancia. Jerárquicamente se localiza entre la asamblea general de accionistas y la dirección o gerencia general. Tiene amplias facultades normativas, de planeación, evaluación y de control.

El número de sus integrantes depende de las disposiciones de la escritura de constitución de la sociedad y sus estatutos, frecuentemente es un mínimo de tres y podrá exigirse o no que sean accionistas.

Aún cuando se considera generalmente que una de las funciones principales de un consejo de administración es la fijación de las políticas de actuación, a diferencia de la administración de la empresa propiamente dicha, muchas políticas son iniciadas por la gerencia, quedando sujetas solamente al consentimiento tácito o a la revisión del consejo de administración.

En la Administración Pública Paraestatal, los consejos de administración o sus equivalentes se integran con base en sus estatutos.

**CONSERVACIÓN:** Mantenimiento especializado conforme a normas internacionales, probablemente será necesariamente mencionar esas normas internacionales de los bienes e inmuebles.

**CONTRATO:** Es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y produce ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de derechos y obligaciones) debido al reconocimiento de una norma de derecho).

**CONTRAVERSIÓN:** Del latín, contraverno, es ir, oponerse a una norma de derecho, ya sea esto un decreto, un reglamento o sentencia judicial. Bienes inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido (artículos 785 a 789 del Código Civil para el Distrito Federal).

**CONTRIBUCIONES:** Son los gravámenes que establece la ley a cargo de las personas que tienen el carácter de contribuyentes o sujetos pasivos, de conformidad con las disposiciones legales, y se clasifican en: impuestos, aportaciones a seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos. Desde el análisis de las transferencias, son los recursos que específicamente se otorgan a instituciones de seguridad social como el IMSS y el ISSSTE.

**CONVENIO:** Acuerdo de dos a más personas destinado a crear, transferir, modificar o extinguir una obligación.

**COSTO:** Son todos los gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción. En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien. El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien. Puede o no incluir utilidades, promoción, y comercialización de un bien.

El costo es un concepto relativo a la producción y no es aplicable al proceso de intercambio. Por otra parte, el precio pagado por un comprador al adquirir bienes o servicios se convierte en un costo para él.

**COSTO DE OPORTUNIDAD:** Es el valor máximo sacrificado alternativo al realizar alguna decisión económica, es decir, es el beneficio no obtenido.

C

**COSTO DE REEMPLAZO O REPOSICIÓN:**

Es la cantidad necesaria, expresada en términos monetarios, para sustituir un bien por otro nuevo que proporcione un servicio similar, considerando las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

**COSTO DE REPOSICIÓN ASEGURABLE:**

Es el costo de reemplazo o de reposición nuevo de un bien, después de deducir el costo de las partidas específicamente excluidas en la póliza de seguros.

**COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO:**

Es el método del costo de reposición depreciado se basa en un estimado del valor actual de una propiedad, resultado de la suma del valor del terreno en el mercado, más los costos brutos de reposición (reproducción) de las mejoras, menos las deducciones por el deterioro físico y demás formas pertinentes de obsolescencia y depreciación.

**COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO:** Se entiende como el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, instalado, en condiciones de operación y a precios de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien en estado nuevo y condiciones similares.

Puede ser estimado como Costo de Reemplazo o como Costo de Reproducción.

**COSTO DE REPRODUCCIÓN:** Es la cantidad necesaria, expresada en términos monetarios, para construir una réplica nueva de un bien existente, utilizando el mismo diseño y materiales de construcción iguales.

**COSTOS DIRECTOS:** Son los costos asociados directamente con la producción física de un bien, tales como materiales o de mano de obra.

**COSTO FINANCIERO:** Es el integrado por los gastos derivados de allegarse fondos de financiamiento por lo cual representa las erogaciones destinadas a cubrir en moneda nacional o extranjera, los intereses, comisiones y gastos que deriven de un título de crédito o contrato respectivo.

**COSTOS INDIRECTOS:** Son los costos asociados con la construcción o la fabricación de un bien que no se pueden identificar físicamente. Algunos ejemplos son el seguro, los costos de financiamiento, los impuestos, la utilidad del constructor o el promotor, los costos administrativos y los gastos legales.

**COSTO HISTÓRICO:** Es el costo inicialmente capitalizado de un bien, en la fecha en que fue puesto en servicio por primera vez.

**COSTO NETO DE REPOSICIÓN:** Se entiende como el valor que tienen los bienes a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación. Equivale al valor de mercado de un bien usado que proporcione el mismo servicio, instalado y para uso continuado.

**CRÉDITO MERCANTIL:** Este es un activo intangible pero susceptible de compra-venta, se basa en la posibilidad de que los clientes sigan recurriendo a los mismos sitios donde se lleva a cabo el negocio bajo un nombre particular, o donde los bienes se venden o se ofrecen servicios bajo un nombre comercial, con el resultado de que existan prospectos de ingresos continuos y ganancias aceptables.

**CRITERIOS TÉCNICOS:** Son los aspectos generales que debe tomar en cuenta el perito valuador y la forma en que debe analizarlos para formular el avalúo. Estos deberán ser complementados con análisis detallados enunciados en las normas metodológicas.

D

**DACIÓN EN PAGO:** Acto jurídico por el cual el deudor entrega al acreedor una prestación diferente de la debida, con el consentimiento de éste.

**DAÑOS Y PERJUICIOS:** La distinción de estos conceptos desde el punto de vista legal, se formula diciendo que daño es la pérdida o menoscabo sufrido por la falta del cumplimiento de una obligación y perjuicio de privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la misma.

Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta del cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan de causarse.

**DECLARATORIA:** Se refiere normalmente a la fecha en que se considera un bien mueble o inmueble, bajo la protección de la Contraloría de la Federación, es decir cuando se hace la declaración de que es un monumento.

**DECLARATORIAS DE DESTINO:** Documento que determina las áreas y predios que serán utilizados para fines públicos, de acuerdo con la Ley General de Bienes Nacionales.

**DECRETO:** Acto del Poder ejecutivo referente al modo de aplicación de las leyes en relación con los fines de la administración pública. // Disposición de un órgano legislativo que no tiene el carácter general atribuido a las leyes. // Resolución judicial que contiene una simple determinación de trámite.

Acto del Poder Legislativo referente al modo de aplicación de las leyes en relación con los fines de la administración pública. Disposición de un órgano legislativo que no tiene el carácter general atribuido a las leyes.

**DEFENSOR (Abogado):** Es un Licenciado en Derecho que ejerce profesionalmente la dirección y defensa de una de las partes en toda clase de procesos y/o brinda asesoramiento jurídico.

**DELEGACIÓN DE FUNCIONES:**

Transmisión del ejercicio de facultades que un órgano hace a favor de otro inferior. La delegación se da en razón de una mejor organización del trabajo, a fin de permitir al superior jerárquico una mejor solución de los asuntos que personalmente deba conocer.

**DELIMITAR:** Fijar con precisión los límites de un predio o cosa.

**DEMANDA:** Es el conjunto de bienes y servicios que los consumidores están dispuestos a adquirir en el mercado, en un tiempo determinado y a un precio dado, considerando otros factores como población, ingreso, precios futuros y preferencias particulares.

**DENUNCIA:** Acto mediante el cual se pone en conocimiento de la autoridad la comisión de algún delito o infracción legal.

**DEPRECIACIÓN:** Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional (técnica), y / o por la obsolescencia económica (externa). También se conoce como depreciación acumulada. En contabilidad, depreciación se refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la recuperación real o supuesta del costo (valor) de un activo, durante un período establecido.

**DEPRECIACIÓN ACUMULADA:** Es la suma que representa la pérdida del valor ocasionado por el deterioro físico, obsolescencia tecnológica y la obsolescencia económica. La depreciación total acumulada es a una fecha determinada.

**DEPRECIACIÓN ANUAL:** Se entiende como el cargo anual que se considera tendrá cada bien o equipo en términos económicos y de producción en el período de su vida útil remanente, y se determina como el cociente de dividir el valor neto de reposición entre la vida útil remanente.

**DEPRECIACIÓN FÍSICA:** Pérdida de utilidad en un activo fijo, atribuible estrictamente a causas físicas; tales como uso y desgaste.

**DEPRECIACIÓN LINEAL:** Método para cancelar el costo neto de los activos fijos en anualidades iguales a lo largo de su vida útil estimada.

**DEPRECIACIÓN OBSERVADA:** Es la depreciación acumulada, determinada no por las provisiones anuales basadas en la expectativa de vida en servicio, sino mediante la inspección física o avalúo de su estado de operación, y expresada ordinariamente como porcentaje del costo original o del costo de reemplazo.

**DERECHO DE EXPROPIACIÓN:** Es el poder de la autoridad gubernamental de enajenar a su favor bienes particulares para fines de interés público.

**D**

**DERECHO DE PASO:** Es el derecho o privilegio temporal o permanente, que se adquiere mediante el uso o contrato, para pasar por una parte o franja de propiedad terreno que le pertenece a otro.

**DERECHO DE PROPIEDAD:** Los derechos que están relacionados con el régimen de propiedad del bien raíz. Estos incluyen el derecho a utilizar la propiedad, a venderla, a rentarla, a regalarla, a desarrollarla, a cultivarla, a extraer minerales, a alterar su topografía, a subdividirla, a agruparla y a utilizarla para la recolección de desechos, o para no ejercer ninguno de estos derechos. La combinación de estos derechos de propiedad a veces se conoce como el conjunto de derechos. Los Derechos de Propiedad normalmente están sujetos a restricciones públicas y privadas tales como servidumbres, derechos de paso, densidad específica de desarrollo, zonificación y otras restricciones que pueden afectar la propiedad.

**DERECHO DE VÍA:** Es la amplitud que se define conforme al trazo o conducción paralela de una carrera, vía férrea, líneas de alta tensión.

Es la franja o área afectada de un terreno, para uso, ocupación o paso de líneas o vías del interés de la Administración Pública Federal, libre de toda obstrucción.

**DERECHOS:** La cantidad que se paga, de acuerdo con el arancel, por la importación o exportación de mercancías o por otro acto determinado por la ley.

Son las contribuciones establecidas en la ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público, excepto cuando se prestan por organismos descentralizados u órganos desconcentrados, cuando en este último caso se trate de contraprestaciones que no se encuentran previstas en la Ley Federal de Derechos. También son derechos las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del Estado.

**DERECHOS DEL ARRENDADOR:** Son los derechos de propiedad que conserva el arrendador o propietario sobre una propiedad sujeta a un arrendamiento, en donde los derechos de uso y ocupación se le transfieren al arrendatario o inquilino.

**DERECHOS DEL ARRENDATARIO:** Son los derechos de un arrendatario o inquilino sobre una propiedad arrendada, incluyendo los derechos de uso y ocupación por un periodo de tiempo específico a cambio del pago de una prima y/o renta.

**DERECHOS DEL ARRENDAMIENTO:** Son derechos de régimen de propiedad creados por las condiciones de un contrato de arrendamiento y no por los derechos inherentes al régimen de propiedad del bien raíz.

Los derechos del arrendatario están sujetos a los plazos de un acuerdo de contrato específico que expira dentro de un período de tiempo específico, y se pueden subdividir o subarrendar a otras partes.

**DERECHOS REALES:** Facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y sin sujeto individualmente determinado contra quien aquélla pueda dirigirse. Los derechos reales son clasificados de absolutos, los personales de relativos. Estos no existen sino en las relaciones de ciertas personas entre sí, a aquellos pueden ser opuestos a todo el mundo, sin excepción.

Los derechos personales tienen por objeto una cosa, valen erga omnes, e imponen consiguientemente a todos, la obligación siempre negativa de representar el derecho del titular, el derecho real solo se puede definir como una relación entre un hombre y una cosa, porque las relaciones jurídicas sólo son concebidas entre personas y no entre personas y cosas.

**DERECHO PRIVADO:** Rama del derecho positivo destinada a la regulación de los intereses que merecen la calificación de particulares.

**DERECHO PÚBLICO:** Rama del derecho positivo destinada a la regulación de los intereses que merecen la calificación de generales.

**DEROGACIÓN:** Privación parcial de la vigencia de una ley, que pueda ser expresa (resultante de una disposición de la nueva ley) o tácita (derivada de la incompatibilidad entre el contenido de la nueva ley y el de la derogada).

**DEROGAR:** Acto jurídico a través del cual pierden su vigencia alguna o algunas disposiciones contenidas en el cuerpo de un instrumento jurídico ya sea una ley, decreto, acuerdo o reglamento.

**DESAFECTAR:** Permitir el uso de un bien público a los particulares. Desagraviar algún bien. Quitar el gravamen u obligación que existía alguna cosa.

**DESAHUCIO:** Dictar sentencia de desahucio. / Desalojar al inquilino vencido el juicio de desahucio.

**DESALOJAR:** Desahuciar. Quitar el local rentado al inquilino.

**DESLINDE:** Atributo del dominio por el cual un propietario, poseedor o usufructuario tiene derecho a medir, delimitar y cercar su fundo.

**DESVALORIZACIÓN:** Es el proceso mediante el cual las cosas van perdiendo su valor con el paso del tiempo, lo cual se debe a: a) uso constante y continuado, que provoca desgaste; b) obsolescencia; c) cambio de modas y costumbres; d) avance tecnológico, etc.

**DETERIORO FÍSICO:** Es una forma de depreciación donde la pérdida en valor o utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas, como son el desgaste o exposición a los elementos.

**DEVALUACIÓN:** Es la disminución del valor de una moneda respecto a otras monedas extranjeras.

**DICTAMEN:** Opinión o consejo que el perito en cualquier ciencia o arte formula, verbalmente o por escrito, acerca de una cuestión de su especialidad, previo requerimiento de personas interesadas, de autoridades de cualquier orden o espontáneamente por sí mismo, para servir a un interés social singularmente necesitado de atención. El dictamen pericial es uno de los medios de prueba autorizado por la generalidad de las legislaciones.

Es el informe que rinde La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales en el cual da a conocer el resultado obtenido del avalúo o justipreciación de renta.

**DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE COMPRA:** Es la distribución del pago global de una propiedad entre el número de bienes que la constituyen.

**DOMINIO PLENO:** Es el régimen de propiedad absoluto sujeto a las limitaciones, impuestas por el estado.

**DONACIÓN:** Contrato mediante el cual una persona transfiere otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes. Transferencias de bienes de un individuo a otro sin remuneración alguna. Es el traslado de recursos que se conceden a instituciones sin fines de lucro, organismos descentralizados y fideicomisos que proporcionan servicios sociales comunales para estimular actividades educativas, hospitalarias, científicas y culturales, de interés general.

**DONACIÓN ONEROSA:** La que se hace imponiendo al donatario algún gravamen.

**DONATIVOS, OBSEQUIOS O BENEFICIOS PROHIBIDOS:** Aquellos bienes, prestaciones, servicios, descuentos, prebendas o similares que el servidor público acepta o solicita durante el desempeño de su empleo, cargo, comisión o con motivo de éste, prohibidos por la ley. La ley extiende esta prohibición al cónyuge del servidor, sus familiares y socios.

**DOY FE:** Formula utilizada para hacer posible, en convivencia pacífica, la realización de la totalidad de los fines humanos

**E**

**ECOLOGÍA:** Es el estudio de las interrelaciones entre plantas y animales, o sea entre organismos vivos, y su medio ambiente.

Es importante para la economía estudiar la ecología, porque de la conservación de ésta depende el desarrollo económico sustentable y, en última instancia, la vida misma.

**EDAD CRONOLÓGICA:** Es el número de años que han transcurrido desde la construcción original de un bien.

**EDAD EFECTIVA:** Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Frecuentemente es calculada mediante la diferencia entre la vida útil remanente de un bien y su vida útil normal. Es la edad de un bien, indicada por su condición física y utilidad, en contraste con su edad cronológica.

**EDAD EFECTIVA DE LA RECONSTRUCCIÓN:** Es la edad aparente del bien al momento de realizar una reconstrucción significativa del mismo, en comparación con un bien nuevo similar.

**ELEMENTOS ACCESORIOS DE UN INMUEBLE:** Son aquellos bienes muebles que resultan necesarios para llevar a cabo funciones específicas en inmuebles de uso especializado y que terminan siendo parte del mismo. Ejemplos son: pantalla de proyección, bóveda de seguridad, sistema de seguridad, etc.

**EMPAQUE Y EMBALAJE:** Es el costo de preparar alguna maquinaria y equipo para su envío al comprador, mediante un empaque y embalaje adecuados.

**EJIDO:** Porción de tierra que por el gobierno se entrega a un núcleo de población agrícola para su cultivo en la forma autorizada por el derecho agrario, con objeto de dar al campesino oportunidades de trabajo y elevar el nivel de los medios rurales.

**EMBARGO:** Intimación judicial hecha a un deudor para que se abstenga de realizar cualquier acto susceptible de producir la disminución de la garantía de un crédito debidamente especificado. El embargo constituye una limitación del derecho real o un derecho personal. Tratándose de una institución procesal es claro que la clasificación del derecho en real y personal no es aplicable en modo alguno al embargo. Con la palabra embargo se denomina también la prohibición de la venta, y exportación de las armas, municiones y toda la clase de pertrechos de guerra de una o más naciones decretada, en relación con ellas, por un Estado no beligerante.

**EMPRESA:** Unidad productora de bienes y servicios homogéneos para lo cual se organiza y combina el uso de factores de la producción.

Organización existente con medios propios y adecuados para alcanzar un fin económico determinado. Compañía o sociedad mercantil, constituida con el propósito de producir bienes y servicios para su venta en el mercado.

**ENAJENACIÓN:** Es el acto por medio del cual se transmite la propiedad de uno o más bienes mediante los procedimientos a título gratuito u oneroso que establece la Ley. Ver venta

**ENFOQUE BASADO EN LOS ACTIVOS:** Método para estimar el valor del capital de un negocio en el que se examina el Balance General que muestra todos los activos tangibles e intangibles y todos los pasivos, a su valor de mercado, o a su valor en libros. Cuando se utiliza este enfoque en valuaciones que comprenden negocios en operación, el estimado de valor obtenido debe compararse junto con los estimados de valor obtenidos por otros enfoques, como el de mercado o el de ingresos.

**ENFOQUE DE COSTOS:** Análisis basado en que un comprador no pagará más por un bien que el costo de producir un sustituto con la misma utilidad del bien original.

**ENFOQUE DE INGRESOS:** Análisis basado en el valor presente de un bien considerando beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.

**ENFOQUE DE MERCADO:** Análisis que involucra la recopilación de información pertinente del mercado de los bienes sujetos a ser valuados. Se estima la demanda de los bienes, las ventas recientes y ofertas de bienes similares para poder determinar el precio más probable de venta para los bienes que se valúan.

**ENFOQUE DE VALUACIÓN:** Análisis utilizado para determinar el valor de un bien. Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: de costos, de ingresos y de mercado.

**ENTIDAD LEGAL:** Es un individuo, una sociedad mercantil o anónima u otra forma cualquiera de organización, autorizada por la ley o por la costumbre, para poseer bienes o efectuar transacciones comerciales.

**EQUILIBRIO ECONÓMICO:** En la teoría económica se habla de equilibrio cuando: a) la oferta es igual a la demanda; b) los ingresos de venta son, igual a los gastos de consumo; c) costos de producción, igual a ingresos de los factores productivos. El equilibrio en el mercado se alcanza cuando la oferta y la demanda que llegan a él se igualan con los diferentes precios.

**EXTINCIÓN:** Terminación definitiva de una relación jurídica o de un contrato.

**EQUIPO:** Término genérico con el que se definen las facilidades físicas disponibles para la producción, incluyendo la instalación y servicios auxiliares que en su conjunto se diseñan y fabrican para propósitos generalmente industriales, sin importar el método de instalación y sin excluir aquellos rubros de mobiliarios y dispositivos necesarios para la administración y operación de la empresa.

**EQUIPO AUXILIAR:** Es un accesorio, o una mejora adquiridos separadamente de una unidad principal de equipo; por ejemplo, un motor.

**EQUIPO DE OFICINA:** Bienes muebles utilizados para equipar una oficina. Ejemplos: mobiliario, máquinas de escribir, máquinas calculadoras y de cómputo; archiveros; equipo para duplicación.

**ERARIO:** Es el conjunto de bienes, valores y dinero con que cuenta el Estado para solventar sus gastos.

**ESCRITURA:** Instrumento ordinario que el notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto jurídico y que contiene la firma y sello del mismo. Según el artículo 60 de la Ley del Notariado del Distrito Federal, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos:

1) El original que el notario asiente en el libro autorizado, para hacer constar un acto jurídico, y que contenga las firmas de los comparecientes y la firma y sello del notario.  
2) El original que se integre por el documento en que se consigne el acto jurídico de que se trate, y por un extracto de éste que contenga sus elementos esenciales y asiente en el libro autorizado.

**ESCRITURA DE PROPIEDAD:** Instrumento escrito y autenticado de traslación de dominio sobre bienes raíces.

**ESTADÍSTICA:** Conjunto de técnicas para el estudio de hechos pasados y futuros. Proporciona los elementos básicos para planear la obtención de la información y el análisis de la misma.

**ESTADOS FINANCIEROS:** Es el conjunto de informes contables convencionales para una entidad, constituido principalmente por Estado de Resultados, Balance General (Situación Financiera), y Estado de Flujo de Efectivo, los cuales se preparan en forma mensual, o al final del ciclo contable o período fiscal.

**ESTANCAMIENTO:** Prohibir la venta libre de una mercancía, concediendo el monopolio a alguna persona o entidad.

**ESTRUCTURA ORGANICA:** Disposición sistemática de los órganos que integran una institución, conforme a criterios de jerarquía y especialización.

**ÉTICA:** Es un sistema de principios morales y su aplicación a problemas particulares de conducta; se puede mencionar a las reglas de conducta de una profesión, impuestas por un cuerpo profesional que gobierna la actuación de sus miembros.

## E

**EVICCIÓN:** Privación de todo o parte de la cosa adquirida por el comprador, por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

**EXENCIÓN DE IMPUESTOS:** Relevación total o parcial a persona determinada de pagar un impuesto aplicable al resto de los causantes en igualdad de circunstancias o condonación en forma primitiva de los impuestos ya causados.

**EXPEDIENTE:** Constancia escrita de las actuaciones o diligencias practicadas en un negocio administrativo por los funcionarios a quien corresponde, o de las actuaciones o diligencias practicas en los actos de jurisdicción voluntaria.

**EXPROPIACIÓN:** Operación del Poder Público Federal o Estatal por el cual éste impone a un particular la cesión de propiedad por razones de utilidad pública mediante indemnización, con el fin de realizar obras de interés general o de beneficio social.

**EXPROPIAR:** Llevar a efecto una expropiación forzosa por los órganos competentes de la administración pública

## E

**FACTOR DE DEPRECIACIÓN/DEMÉRITO:** Es el conjunto de acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.

**FACTOR DE EFICIENCIA EN INMUEBLES DE PRODUCTOS:** Es el factor resultante de la relación área rentable entre área construida en un inmueble de productos, nos da idea de la eficiencia económica del bien.

**FACTOR DE DESCUENTO:** Es el multiplicador necesario para reducir los flujos de efectivo que genera un bien a valor presente.

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

**FACTOR DE OBSOLESCENCIA:** Se entiende como la contribución técnica o económica a la pérdida de valor que tiene un bien y puede ser técnico-funcional (pérdida en el valor resultado de una nueva tecnología o por otros factores intrínsecos del bien) o bien económica (pérdida en valor o utilidad del bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo)

**FACTORES EXTERNOS DE VALUACION:** Se considera a los factores que pueden influir en el valor de un bien y pueden ser entre otros: inflación, tasas de interés bancarias; existencia de créditos hipotecarios, a nivel local el atractivo de un vecindario; y el buen mantenimiento de los bienes inmuebles.

**FACTOR RESULTANTE:**

Es el complemento del factor de demérito o sea aquella fracción que mide el valor de un bien considerado como nuevo después de ajustarlo por su depreciación total.

**FACULTAD:** Aptitud o potestad otorgada por la ley a servidores públicos determinados, para realizar actos administrados válidos, de los cuales surgen obligaciones, derechos y atribuciones.

**FECHA DE VALORES:** Es la fecha específica a la que fueron estimados los valores expresados en un avalúo.

**FECHA DEL INFORME DE AVALÚO:** Es la fecha de emisión del informe de valuación. Puede ser igual o distinta a la fecha de valores.

**FECHA DE CADUCIDAD DEL AVALÚO:** Periodo de vigencia manejado para el valor del inmueble, generalmente es de 6 meses.

**FIDEICOMISO:** Es el contrato por virtud del cual una persona denominada "fideicomitente" encomienda a una institución de crédito denominada "fiduciaria", la administración de determinados bienes o recursos para alcanzar un fin específico, en beneficio de una o varias personas denominadas "fideicomisarios".

**FINANCIAMIENTO:** Es la aportación de capitales necesarios para el funcionamiento de una empresa. Las fuentes de financiamiento pueden ser internas o externas. El financiamiento interno se realiza invirtiendo parte de los beneficios de la empresa; el financiamiento externo proviene de los créditos bancarios o de la emisión de valores como las acciones y las obligaciones.

**FISCALIZACIÓN:** Conjunto de acciones de la administración hacendaria tendientes a detectar el incumplimiento de obligaciones fiscales por parte de los contribuyentes.

**FLUJO DE EFECTIVO:** Es el ingreso neto periódico que se estima será producido por los ingresos menos los gastos / salidas en la operación y la reversión de un bien que produce ingresos.

**FLUJO DE EFECTIVO NETO:** Durante un período operativo, es la cantidad de efectivo que resta después de satisfacer todas las necesidades de efectivo del negocio. El flujo de efectivo neto se define también como el efectivo disponible para el accionista o para el capital invertido.

**FEDERACIÓN:** Sistema de organización política en la cual diversas entidades de grupos humanos dotados de personalidad jurídica y económica propia se asocian, sin perder autonomía en lo que es lo peculiar., para formar un sólo Estado (denominado federal) con el propósito de realizar en común los fines característicos de esta institución. Organización constituida por estados libres soberanos que se unen entre sí, para formar una sola Nación; generalmente se crea un Distrito Federal como sede de los Poderes de la Federación.

**FIANZA:** Contrato de garantía en el que una persona llamada fiador, se compromete con el acreedor de otra persona a pagar por ésta, si ella no lo hace.

**FIDEICOMISARIO:** Es la persona física o moral que tiene la capacidad jurídica necesaria para recibir el beneficio que resulta del objeto del fideicomiso, a excepción hecha del fiduciario mismo.

**FIDEICOMISO PÚBLICO:** Entidad de la Administración Pública Federal Paraestatal creada para un fin lícito y determinado, a efecto de fomentar el desarrollo económico y social a través del manejo de ciertos recursos que son aportados por el Gobierno Federal y administrados por una institución fiduciaria. La estructura del fideicomiso público está formada por tres elementos: los fideicomisarios o beneficiarios, atribución que corresponde únicamente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público representa, como fideicomitente único, a la Administración Pública Centraliza en los fideicomisos que ésta constituye.

**FIDUCIARIA:** Institución de crédito expresamente autorizado por la ley que tiene la titularidad de los bienes o derechos fideicomitados. Se encarga de la administración de los bienes del fideicomiso mediante el ejercicio obligatorio del los derechos recibidos de los derechos recibidos del fideicomitente, disponiendo lo necesario para la conservación del patrimonio constituido y el cumplimiento de los objetivos o instrucciones del fideicomitente.

**FIDUCIARIO:** Persona que tiene la titularidad de los bienes y/o derechos fideicomitados y que se encarga de la realización de los fines del fideicomiso.

**FUNCION ADMINISTRATIVA:** Conjunto de actividades afines, dirigidas a proporcionar a las unidades de una organización los recursos y servicios necesarios para hacer factible la operación institucional. Actividad preponderante que desarrolla la Administración Pública en el ejercicio de sus atribuciones.

Conjunto de actos administrativos realizados en cumplimiento de normas o leyes llevadas a cabo por un órgano responsable del sector público.

<p><b>F</b></p> <p><b>FONDO DE FIDEICOMISO:</b> Volumen de recursos entregados a una institución fiduciaria para su manejo, de acuerdo con el acta constitutiva del fideicomiso.</p> <p><b>FONDO REVOLVENTE:</b> Importe o monto que en las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal se destina a cubrir necesidades urgentes que no rebasen determinados niveles, los cuales se realizarán en periodos establecidos o acordados convencionalmente y que se restituyen mediante comprobación respectiva. Dicho monto es definido y autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.</p> <p><b>G</b></p> <p><b>GASTO:</b> Es el conjunto de acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.</p> <p><b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b> Son los gastos en que se incurre al generar un ingreso. En bienes raíces, estos gastos incluyen, pero no necesariamente se limitan al impuesto predial, seguros, reparaciones, mantenimiento y a los honorarios administrativos. Cuando se restan los gastos operativos del ingreso bruto, lo que queda es el ingreso neto de operación.</p> <p><b>GASTOS INDIRECTOS:</b> Son los costos asociados con la construcción o la fabricación de un bien que no se pueden identificar físicamente. Algunos ejemplos son el seguro, los costos de financiamiento, los impuestos, la utilidad del constructor o el promotor, los costos administrativos y los gastos legales.</p> <p><b>GLOBALIZACIÓN ECONÓMICA:</b> Proceso de integración económica entre países, donde los procesos productivos, de comercialización y de consumo se van asimilando, de tal forma que se conforma un conjunto entre los países.</p> <p><b>GARANTÍA:</b> Aseguramiento del cumplimiento de una obligación mediante la afectación de cosa determinada o compromiso del pago.</p> <p><b>GOBIERNO:</b> En sentido amplio, es el conjunto de los órganos mediante los cuales el Estado actúa en cumplimiento de sus fines; en sentido restringido conjunto de los órganos superiores del Poder Ejecutivo, bajo la presidencia del Jefe del Estado.</p>	<p><b>H</b></p> <p><b>HACIENDA PÚBLICA:</b> Función gubernamental orientada a obtener recursos monetarios de diversas fuentes para financiar el desarrollo del país. Consiste en recaudar directamente el impuesto, derechos, productos y aprovechamientos; así como captar recursos complementarios, mediante la contratación de créditos y empréstitos en el interior del país y en el extranjero. Es el conjunto de bienes, propiedades y derechos del Gobierno Federal.</p> <p><b>HERENCIA:</b> Posesiones que se adquieren por sucesión testamentaria.</p> <p><b>HIPOTECA:</b> Es el derecho real que se tiene sobre bienes inmuebles dejados como garantía de un crédito hipotecario.</p> <p><b>HOMOLOGACIÓN:</b> Se entiende como la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro.</p> <p><b>HUECOS VERTICALES PRINCIPALES (DUCTOS):</b> Es el conjunto de huecos verticales (cubos de elevadores, escaleras, cubos de luz, etc.) y huecos registrables de las instalaciones generales de un inmueble.</p> <p><b>I</b></p> <p><b>IMPACTO AMBIENTAL:</b> Es cuando una acción o actividad produce una alteración, favorable o desfavorable, en el medio o en alguno de los componentes del medio. Esta acción puede ser un proyecto de ingeniería, un programa, un plan, una ley o una disposición administrativa con implicaciones ambientales.</p> <p><b>IMPACTO ECOLÓGICO:</b> Es el efecto, perturbación o consecuencia de un cambio de origen natural o por influencia del hombre, sobre el sistema ecológico de un área.</p> <p><b>IMPARCIAL:</b> Es la actitud que permite juzgar o proceder con rectitud, objetividad y sin prejuicios.</p> <p><b>IMPRESCRIPTIBLE:</b> Es la acción o derecho de cualquier clase que no se extingue por el transcurso del tiempo, en las condiciones previstas por la ley. / Derecho u obligación que no puede terminar luego de un tiempo determinado. Los bienes de dominio público son imprescriptibles, es decir, que los derechos de la federación sobre dichos bienes no cesan con el transcurso del tiempo.</p>	<p><b>IMPUESTO:</b> Según el Código Fiscal de la Federación, los impuestos son las prestaciones en especie que el Estado fija unilateralmente y con carácter obligatorio a todos aquellos individuos cuya situación coincida con la ley que señala. Tributo, carga fiscal o prestaciones en dinero y/o especie que fija la ley con carácter general y obligatorio a cargo de personas físicas y morales para cubrir los gastos públicos. Es una contribución o prestación pecuniaria de los particulares, que el Estado establece coactivamente con carácter definitivo y sin contrapartida alguna.</p> <p><b>IMPUESTO AL VALOR AGREGADO:</b> Es el tributo que se causa por el porcentaje sobre el valor adicionado o valor agregado a una mercancía o un servicio, conforme se completa cada etapa de su producción o distribución.</p> <p><b>IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO:</b> Es una contribución federal, cuyo objeto es gravar al adquirente en todo acto traslativo de la propiedad de inmuebles, así como los derechos relacionados con los mismos, aunque sea a título gratuito.</p> <p><b>IMPUESTO PREDIAL:</b> Es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles. El objeto del impuesto puede referirse únicamente al valor de terreno, con el propósito de permitir un mejor uso del suelo, así como un diseño más eficiente de las ciudades.</p> <p><b>IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES:</b> Es la contribución federal, cuyo objeto es gravar el adquirente en todo acto traslativo de la propiedad de inmuebles, así como los derechos relacionados con los mismos, aunque sea a título gratuito. Doctrinalmente es un impuesto proporcional, instantáneo en la política de vivienda.</p> <p><b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA:</b> Contribución que grava el ingreso de las personas y entidades económicas (personas físicas y morales).</p> <p><b>INALIENABILIDAD:</b> Calidad del bien cuya propiedad no puede transmitirse a otro. Los bienes de dominio público son inalienables, es decir que no pueden pasar a propiedad de otros.</p> <p><b>INCAUTACIÓN:</b> Apoderamiento de bienes de participar llevado a cabo por autoridad competente, para que sirvan de garantía de sus obligaciones o de sus responsabilidades de cualquier género, o para una finalidad de interés público, que haga imprescindibles.</p>
--	---	---





**INCOMPETENCIA:** Falta de competencia de un juez para entender en un asunto determinado. La incompetencia del juez existe siempre que un órgano jurisdiccional pretende conocer de una cuestión que no le está reservada (incompetencia objetiva, y siempre que, que no obstante, de ser aquellas que lo están, el titular del órgano jurisdiccional se encuentra incurrido en motivo a la recusación.

**INCORPORACIÓN:** Característica de los títulos de crédito. Se dice que el derecho está incorporado al título de crédito, porque se encuentran tan íntimamente ligados a él, que sin la existencia de dicho título tampoco existe el derecho, ni, por tanto, la posibilidad de su ejercicio.

La incorporación del derecho al documento es tan íntima, que el derecho se convierte en algo accesorio al documento... el documento es lo principal y el derecho lo accesorio; si no es en función del documento.

**INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR:** Es la razón matemática que muestra la evolución de los precios de las mercancías y servicios que compran los consumidores. El índice de precios al consumidor puede ser nacional o por ciudad, y se obtiene como promedio del incremento de precios de algunos artículos y servicios representativos del consumo general, previa selección del conjunto de mercancías y servicios que se tomarán en cuenta para el promedio. El índice nacional de precios al consumidor se da a conocer mensualmente, y la suma de los doce meses representa el incremento anual promedio. A este índice también se le llama índice de precios al menudeo.

**INDEMNIZACIÓN:** Acción de indemnizar. Reparación legal de un daño o perjuicio causado. Es sinónimo de compensación.

**INDEXACION:** Acción por la que se aplica la modalidad de mantener constante en el tiempo el valor de compra en toda transacción, compensándola directa e indirectamente. Por tradición se aplica a la corrección de los precios de algunos productos, salarios, tipos de interés, etcétera, para adecuarlos al alza del nivel general de precios (medida por un índice, como el del "costo de la vida", o por otros indicadores: devaluación de la moneda, precio del oro, entre otros). Se conoce también como indización.

**INDEMNIZACIÓN / INDEMNIZAR:** Es el resarcimiento de un daño o perjuicio causado por un acto de gobierno o autoridad mediante el pago correspondiente.

**INDICADOR:** Instrumento de medición que estadísticamente sirve para caracterizar la evolución de variables en la aplicación de los programas gubernamentales. Su uso se refiere a la comparación entre dos momentos diferentes de tiempo, uno de los cuales constituirá el momento de referencia o período-base del indicador.

**INFLACIÓN:** Este fenómeno económico se da como un proceso sostenido y generalizado de aumento de precios, provocado por un exceso de dinero circulante en relación con las necesidades de la producción.

**INFORMACIÓN PERPETUAM:** Acto de jurisdicción voluntaria que tiene que tiene por objeto llevar a cabo una averiguación o prueba destinada a justificar algún hecho, para que en lo sucesivo conste inequívocamente.

**INFORME DE AVALÚO:** Es un informe a manera de comunicación oral, escrita, magnética o electrónica de un avalúo, revisión o análisis. Es el documento que es remitido a la institución o al cliente, al completarse, desarrollarse y concluirse una asignación de avalúo.

**INGENIERÍA BÁSICA:** Representa los cargos indirectos por el diseño conceptual de una instalación o edificio. Generalmente no se carga al activo fijo.

**INGENIERÍA DE DETALLE:** Representa un cargo indirecto por el diseño, planos y supervisión en la elaboración, fabricación o construcción de un bien.

**INGRESO BRUTO:** Es el ingreso o renta que genera un bien en un período, antes de deducir ningún gasto o pago.

**INGRESO NETO:** Es el ingreso que queda después de deducir los gastos de operación y mantenimiento. Puede ser estimado antes o después de gastos financieros y/o impuestos.

**INHABILITACIÓN:** Sanción consistente en declarar a una persona inhábil para ejercer cargos públicos, así como ejercitar derechos civiles o políticos. En el ámbito administrativo, comprende la separación temporal de un cargo.

**INMUEBLE:** Se aplica principalmente a los bienes que no pueden ser trasladados de un lugar a otro por disposición legal expresa en atención a su destino.

**INMUEBLE ATÍPICO:** El que se rige por Leyes Especiales y/o que por las características que le son inherentes, para tener una cédula de inventario que contenga los datos relativos a la situación física, jurídica y administrativa del mismo, requiere de un análisis previo para determinar su tratamiento, estructura de base de datos, mecanismos de actualización y formato respectivo.

**INMUEBLE TÍPICO:** Terreno con o sin edificaciones que integra una unidad inmueble, porque cuenta con acceso propio, no requiere utilizar los servicios de los inmuebles contiguos (1) y tiene una administración común, salvo que dos o más instituciones sean propietarias (2) de distintas fracciones, en cuyo caso cada fracción será una unidad inmueble.

Una unidad inmueble puede estar delimitada por una vía pública, otra propiedad, un río, una carretera, etc.; o contener andadores y vialidades interiores para su intercomunicación con acceso restringido.

(1) Puede contar con una servidumbre de paso; (2) Para que la excepción opere se requiere que las instituciones públicas sean propietarias.

**INMUEBLES DE ORIGEN RELIGIOSO:** Bienes no desplazables afectados a actividades de culto público.

**INSCRIPCIÓN:** Acto en virtud del cual se hace constar en un registro público por medio de declaración o documento reconocidos, como eficaces para tal fin, la existencia de cualquier acto, derecho o carga, relativos al estado civil de las personas o de los bienes. En las inscripciones del registro Público de la Propiedad Federal se expresará la procedencia de los bienes, su naturaleza, ubicación y linderos, el nombre del inmueble si lo tuviere, su valor y las servidumbres que reporte, tanto activas como pasivas, así como las referencias en relación con los expedientes respectivos.

**INSOLVENCIA:** Incapacidad de cumplir obligaciones en la fecha de vencimiento.

**INSPECCIÓN:** Acción y efecto de inspeccionar. Con objeto de cumplir las funciones que tiene asignadas, la Secretaría ejerce la vigilancia de los bienes que están a su cuidado.

**INSTALACIONES ESPECIALES:** Son aquellos equipos adheridos o instalados permanentemente a un bien inmueble de uso común, por lo que terminan siendo parte inherente del mismo inmueble y, en cierta medida, indispensables para el funcionamiento de éste. Ejemplos: elevadores, calefacciones y subestaciones, etc.

**INSTALACIÓN Y MANO DE OBRA:** Es el costo que se carga generalmente por concepto de materiales y mano de obra que se requieren para ensamblar e instalar equipos o para realizar algunas construcciones.

**INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN:** Es el conjunto de actividades encaminadas a traducir los lineamientos y estrategias del plan y programas de mediano plazo a objetivos y metas de corto plazo. Las actividades fundamentales de esta etapa consisten en precisar las metas y acciones para cumplir con los objetivos establecidos; elegir los principales instrumentos de política económica y social; asignar recursos, determinar responsables y precisar los tiempos de ejecución: esta etapa se lleva a cabo a través de cuatro vertientes: obligatoria, de concertación, de coordinación y de inducción

<p><b>Ⓞ</b></p> <p><b>INTERÉS COMPUESTO:</b> Es el beneficio o rendimiento en dinero que se gana tanto del capital inicial, como del interés ganado por el capital inicial en periodos previos. El interés que se gana en un periodo se convierte en parte del capital inicial en el periodo siguiente. A esto último se le llama "Capitalización de Intereses".</p> <p><b>INTERES PUBLICO:</b> Conjunto de pretensiones relacionadas con las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad y protegidos mediante la intervención directa y permanente del Estado.</p> <p><b>INTERÉS REAL:</b> Es el beneficio o rendimiento en dinero que gana el capital por arriba de la inflación en un periodo dado.</p> <p><b>INTERÉS SIMPLE:</b> Es el beneficio o rendimiento en dinero obtenido por un capital fijo, durante cierto tiempo.</p> <p><b>INTERÉS JURÍDICO:</b> Esta locución tiene dos acepciones, que son: a) la pretensión que se encuentra reconocida por las normas del derecho subjetivo mediante el ejercicio de la acción judicial.</p> <p><b>INTERNET:</b> Conjunto de redes interconectadas con ruteadores. Con letra inicial mayúscula, Internet es la red de redes interconectada más grande del mundo.</p> <p><b>INTERVENCIÓN:</b> Tomar parte la Secretaría en el sistema de propiedad de los bienes, para otorgarles destino.</p> <p><b>INVASIÓN:</b> Ocupación de un lugar ajeno contra le voluntad del propietario.</p> <p><b>INVENTARIO:</b> Relación ordenada de bienes existentes de una entidad o empresa a una fecha.</p> <p><b>INVERSIÓN:</b> Es la suma de dinero necesaria para adquirir un bien que se espera produzca un flujo aceptable de ingreso, incremente en el valor del capital y le preste un servicio.</p> <p><b>INVESTIGACIÓN DE MERCADO:</b> Es un estudio de las condiciones de oferta y demanda del mercado para un tipo específico de bien mueble o inmueble, considerando bienes comparables apropiados con tendencias físicas, económicas y sociales similares al bien valuado.</p> <p><b>INSTITUCIONES PÚBLICAS:</b> Son el conjunto de órganos de los Poderes Legislativo y Judicial de la Federación, del Distrito Federal y de los Estados; las dependencias y entidades de las administraciones públicas Federal, del Gobierno del Distrito Federal, estatales y municipales; la Procuraduría General de la República;</p>	<p>Las unidades administrativas de la Presidencia de la República, y las instituciones de carácter federal o local con autonomía otorgada por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos o por las Constituciones de los Estados.</p> <p><b>Ⓞ</b></p> <p><b>JUICIO:</b> Es la secuencia ordenada de actos a través de los cuales se desenvuelve todo un proceso seguido ante un juez.</p> <p><b>JURISPRUDENCIA:</b> Interpretación de los preceptos legales, que hacen los jueces y que por una pluralidad de sentencias concordantes, tiene carácter obligatorio.</p> <p><b>JUSTIPRECIACION DE RENTAS:</b> La renta justa que debe pagar o recibir el Gobierno Federal o una persona moral o física, cuando da o recibe inmuebles en arrendamiento.</p> <p><b>JURISDICCIÓN:</b> Poder o autoridad que se tiene para gobernar o poner en ejecución las leyes, o para aplicarlos en juicio.</p> <p><b>JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA:</b> Es el resultado del proceso de estimar el monto más apropiado, expresado en términos monetarios, a pagar por el arrendamiento de un bien.</p> <p><b>JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA COMO NEGOCIO EN MARCHA:</b> Tiene como base el determinar el monto de un arrendamiento de una unidad productiva, a través de un modelo económico y financiero, que considera la capacidad de pago de renta en función de los ingresos y de los egresos, el monto de la inversión en activos, el capital de trabajo y la rentabilidad de mercado sobre este tipo de negocios.</p> <p><b>b</b></p> <p><b>LATIFUNDIO:</b> Son todas aquellas fincas rústicas o extensiones de propiedad rural que excedan de los límites establecidos para la pequeña propiedad.</p> <p><b>LAUDO:</b> Resolución de los jueces - árbitros o arbitradores sobre el fondo de la cuestión se les haya sometido por las partes interesadas, dictada en el procedimiento seguido al efecto.</p> <p><b>LEY:</b> Norma jurídica de carácter obligatorio y general dictada por el poder legítimo para regular las conductas o establecer órganos necesarios para cumplir determinados fines, su inobservancia conlleva a una sanción por la fuerza pública.</p> <p><b>LEY REGLAMENTARIA:</b> Es aquella que amplía, esclarece o detalla algún artículo o alguna ley que, por su contenido, requiere de una mayor explicación jurídica.</p> <p><b>LICITACIÓN PÚBLICA:</b> Procedimiento administrativo, el cual se inicia con la</p>	<p>Publicación de la convocatoria pública y cuya finalidad es la adjudicación de un contrato mediante la captación, análisis y evaluación de propuestas u ofertas.</p> <p><b>LÍMITE:</b> Línea común que divide y separa dos o más propiedades. Término de una propiedad.</p> <p><b>LINDERO:</b> Línea divisoria. Término de una propiedad.</p> <p><b>LINEAMIENTO:</b> Dibujos de contorno de un cuerpo. Croquis. Norma o regla.</p> <p><b>LIQUIDEZ:</b> Es una razón financiera que mide la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones financieras a corto plazo.</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> Establecimiento de la ubicación de un objeto. En la Cédula Catastral de Inmuebles Federales la ubicación comprende; entidad federativa, localidad, delegación, municipio.</p> <p><b>LOTE:</b> Es cualquier grupo de bienes o servicios que representen una sola transacción; si el grupo está compuesto de un número conocido de partidas similares, se obtiene el precio o el costo de cada una mediante una simple división; si las partidas son disímiles y el precio total es independiente de los precios unitarios, el costo de cada partida es usualmente indeterminable excepto por cualquiera de los distintos métodos posibles de distribución.</p> <p><b>LOTE TIPO:</b> Fracción mínima en la que se divide el terreno al ser fraccionado en cada colonia, conforme lineamientos contemplados en los planes parciales de desarrollo para cada delegación en el Distrito Federal.</p> <p><b>M</b></p> <p><b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN:</b> Documento administrativo que expone las facultades y funciones de una institución, sus niveles de mando; sus tramos de control y la delimitación de responsabilidades, así como sus relaciones de dependencia entre las distintas áreas que la conforman.</p> <p><b>MANZANA:</b> Espacio de terreno, construido o sin construir, circunscrito por calles en sus costados. Parte de la localidad, limitada por un perímetro cerrado con frente a vías públicas, accidentes naturales o con predios de gran extensión de características urbanas o suburbanas.</p> <p><b>MARCO JURÍDICO:</b> Conjunto de disposiciones, leyes, reglamentos y acuerdos a los que debe apegarse una dependencia o entidad en el ejercicio de las funciones que tienen encomendadas.</p> <p><b>MARCO NORMATIVO:</b> Conjunto general de normas, criterios, lineamientos y sistemas que establecen la forma en que deben desarrollarse las acciones para alcanzar los objetivos propuestos en el proceso de programación-presupuestación.</p>
--	--	---

**M**

**MAYOR Y MEJOR USO:** El uso más probable para un bien, que es físicamente posible, permitido legalmente, económicamente viable y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.

**MEJORAS A LOS TERRENOS:** Consisten en todos los gastos inherentes, como: pavimentación y aceras, alcantarillado y doctos de agua potable y de gas; desmonte; nivelación; cercado; ramales o escapes de ferrocarril y otras adiciones que habitualmente paga el propietario de un predio o bien lo hace el gobierno local. El término puede incluir también los edificios, pero cuando al terreno se le han agregado las construcciones, a la cuenta respectiva se le llama generalmente "edificio"(s).

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

**MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO:** Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado.

El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. También se conoce como Enfoque Comparativo de Ventas.

**MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:** Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada. Este proceso puede considerar una capitalización directa en donde una tasa de capitalización global, o todos los riesgos inherentes, se aplican al ingreso de un sólo año, o bien considerar tasas de rendimiento o de descuento (que reflejen medidas de retorno sobre la inversión) que se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado, a lo que se llama capitalización de flujo de efectivo. El enfoque de ingreso refleja el principio de anticipación.

**MÉTODO FÍSICO O DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN:** Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que pueden ser comparados con bienes de las mismas características; este método considera el principio de sustitución, es decir que un comprador bien informado, no pagará más por un bien, que la cantidad de dinero-

Necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se estudia.

La estimación del valor de un inmueble por este método se basa en el costo de reproducción o reposición de la construcción del bien sujeto, menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado del incentivo empresarial o las pérdidas/ganancias del desarrollador.

**MONOPOLIO:** Es aquella forma de mercado en la que existe una sola empresa como único vendedor.

**MONOPSONIO:** Es aquella forma de mercado en la que existe un sólo comprador, que impone sus condiciones a los vendedores, debido a su influencia y su poder económico.

**MULTIPLICADOR DE LA RENTA:** Es una relación entre el precio de venta o el valor de una propiedad, y el ingreso anual promedio o la expectativa de ingreso; se puede basar en el ingreso bruto o neto. Se aplica al ingreso para obtener un valor comercial.

**MOJON:** Señal fijada en los límites de cualquier propiedad con objeto de establecer su extensión.

**N**

**NACIONALIZACIÓN:** Se ha considerado a la nacionalización como el acto de potestad soberana por medio de cual el Estado recobra una actividad económica que había estado mayormente sujeta a la acción de los particulares.

Consiste en una medida político-económica del Estado, para reservarse determinada rama económica de producción o de prestación de servicios.

**NEGATIVA FICTA:**

Sentido de la respuesta que la ley presume ha recaído a una solicitud, petición o instancia formulada por escrito, por persona interesada, cuando la autoridad no la contesta en un determinado período.

**NEPOTISMO:** Preferencia que algunos funcionarios dan a sus parientes para que ocupen cargos públicos.

**NICHO:** Cada una de las concavidades construidas superpuestas formando un muro en los cementerios o excavadas en los muros de éstos, para colocar los ataúdes o las urnas funerarias.

**NORMA:** Ordenamiento imperativo de acción que persigue un fin determinado con la característica de ser rígido en su ampliación.

Regla, disposición o criterio que establece una autoridad para regular acciones de los distintos agentes económicos; se traduce en un enunciado técnico que a través de parámetros cuantitativos y/o cualitativos sirve de guía para la acción. Generalmente la norma conlleva una estructura de sanciones para quienes no la observen.

**N**

**NORMA ADMINISTRATIVA:** Regla de conducta, obligatoria en su cumplimiento, emitida por quien legalmente tiene facultades para ello, que rige y determina el comportamiento de los servidores públicos y de los particulares frente a la Administración Pública.

**NORMA JURÍDICA:** Regla determinada por legítimo poder para determinar la conducta humana.

**NORMA PRESUPUESTARIA:** Disposición administrativa emitida en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para regular la formulación, ejecución y control del presupuesto de las dependencias y entidades del Sector Público Federal.

**NOTIFICACIÓN:** Acto mediante el cual, con las formalidades preestablecidas con se hace saber una resolución judicial o administrativa a la persona a la que se le reconoce como interesada en su conocimiento o se le requiere para que cumpla con acto procesal. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (artículos 110 a 128) regula las siguientes especies de notificación: personal, por cédula por edictos, por correo, por telégrafo, por el Boletín Oficial y en los estrados del Juzgado o Tribunal.

Las notificaciones hechas en forma distinta de la establecida legalmente son nulas, pero si la persona notificada se hubiere manifestado en juicio, sabedora de la diligencia, la notificación surtirá efectos, como si hubiera sido legítimamente hecha. (Artículo 76 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

**NULIDAD:** Ineficiencia de un acto jurídico como consecuencia de la ilicitud de su objeto o de su fin, de la creencia de los requisitos esenciales exigidos para la realización o de la concurrencia de algún vicio de la voluntad en el momento de su celebración.

**O**

**OBJETO DEL AVALÚO:** El objeto de un avalúo es el tipo de valor que se pretende al llevar a cabo el trabajo de valuación.

**OBLIGATORIEDAD:** Calidad de obligatorio de un mandato, orden o disposición de un órgano de autoridad.

**OBLIGACIÓN PROPTER REM:** Obligación de dar o hacer, que grava al titular de un derecho real (propiedad o posesión, etc.) en su calidad de tal, y que dura, en relación con el obligado, en tanto subsista la expresada titularidad por lo que se dice que esta obligación es aquella en la que el deudor puede cambiar. Su naturaleza característica principal consiste, por lo tanto, en que en ella el sujeto viene determinado de una cosa.

<p><b>Q</b></p> <p><b>OBRAS COMPLEMENTARIAS:</b> Se entienden como aquellos bienes que amplían el confort o que agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble. Rejas, patios, jardines, fuentes, albercas, etc.</p> <p><b>OBSELESCENCIA CURABLE:</b> Es aquella cuyo costo por corregirla es menor que el beneficio económico que recibe el bien por la curación.</p> <p><b>OBSELESCENCIA ECONÓMICA:</b> Es la pérdida en valor o utilidad de un bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo.</p> <p><b>OBSELESCENCIA INCURABLE:</b> Es aquella cuyo costo por corregirla es mayor que el beneficio económico que recibe el bien. Generalmente no conviene curarla.</p> <p><b>OBSELESCENCIA TÉCNICO FUNCIONAL:</b> Es la pérdida en el valor, resultado de una nueva tecnología, incluyendo algunos elementos como cambios en el diseño, materiales, resultados del proceso como sobrecapacidad, usos inadecuados, falta de utilidad o excesivos costos variables de operación, o por su influencia negativa en el medio ambiente.</p> <p><b>OCUPACIÓN:</b> Modo de Adquirir la propiedad de los bienes inmuebles que no tienen dueño.</p> <p><b>OLIGOPOLIO:</b> Es aquella situación en donde se tienen pocos vendedores de un producto que puede ser idéntico o diferente en alguna forma, pero donde cada cual tiene gran influencia sobre el precio.</p> <p><b>ONEROSO:</b> Contrato del cual se derivan provechos y gravámenes recíprocos.</p> <p><b>OPINIÓN DE VALOR:</b> Proceso de estimar un valor, ya sea por un valuador o por cualquier persona capacitada, no necesariamente cumpliendo con las normas aplicables al caso.</p> <p><b>OPTIMIZACION:</b> Máximo grado de aprovechamiento en la administración de recursos.</p> <p><b>OFERTA EN EL MERCADO DE PROPIEDADES:</b> Es la cantidad de derechos sobre propiedades que están disponibles para venta o en renta, a diferentes precios en un mercado dentro de cierto período de tiempo. Ver también Demanda y Mercado.</p> <p><b>OPCIÓN:</b> Es un acuerdo de mantener abierta una oferta para comprar, vender o arrendar bienes inmuebles por un período de tiempo específico a un precio establecido. Una opción genera un derecho contractual, el ejercicio del cual generalmente queda sujeto al cumplimiento de las condiciones especificadas.</p> <p><b>OPINIÓN DE VALOR:</b> Es el proceso de estimar un valor, ya sea por un valuador o por cualquier persona capacitada, no necesariamente cumpliendo con las normas aplicables al caso.</p>	<p><b>B</b></p> <p><b>PADRÓN:</b> Relación o lista de las personas existentes en un lugar y tiempo determinado con fines específicos.</p> <p><b>PADRÓN FISCAL DE CONTRIBUYENTES:</b> Instrumento de información fiscal, en el cual están registrados los contribuyentes de forma ordenada y sistematizada.</p> <p><b>PASIVOS:</b> Son los adeudos que tiene una entidad con sus acreedores y el derecho de estos últimos sobre los activos. Pueden ser a corto plazo (menos de un año) o a largo plazo. Su naturaleza característica principal consiste, por lo tanto, en que en ella el sujeto viene determinado de una cosa.</p> <p><b>PATRIMONIO:</b> Conjunto de bienes y derechos que le pertenecen a una persona o empresa, menos las obligaciones contraídas</p> <p><b>PATRIMONIO HISTÓRICO:</b> Conjunto concertado o disperso de elementos (edificios, construcciones, espacios, plazas, monumentos, fuentes, etc.), que representan valiosas manifestaciones culturales de períodos anteriores o actuales, o bien simbolizan hechos históricos relevantes.</p> <p><b>PECULADO:</b> Así se les denomina a las sustracciones del erario realizadas por aquél a quien está confiada su administración, para beneficio propio o de terceros.</p> <p><b>PERDIDA DE POTENCIALIDAD:</b> Es la pérdida económica en la capacidad de uso y generación de productos de un bien inmueble a consecuencia de ser afectado por una obra de infraestructura, la cual deberá ser pagada mediante una indemnización al propietario de dicho bien.</p> <p><b>PERETORIO:</b> Calificación dada al término o plazo fatal, es decir, a aquel cuyo cumplimiento produce el efecto de exigir la facultad jurídica.</p> <p><b>PERITO:</b> Persona entendida en alguna ciencia o arte que puede ilustrar al juez o tribunal acerca de los diferentes aspectos de una realidad concreta, para cuyo examen se requieren conocimientos especiales en mayor grado que los entran en el caudal de una cultura general media. El perito puede ser titulado práctico.</p> <p><b>PERITO VALUADOR:</b> Un perito es aquel valuador profesional con título y cédula certificado por el Colegio de Profesionistas correspondiente, que demuestre de manera fehaciente poseer los suficientes conocimientos teóricos y prácticos y la experiencia en valuación, al que se le confiere la facultad para intervenir ante cualquier asunto de los sectores públicos y privados en los dictámenes sobre temas de su especialidad.</p> <p><b>PERMUTA:</b> Contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra.</p>	<p><b>PERSONA FÍSICA:</b> Es una persona jurídicamente individual sujeto a un gravamen fiscal. En términos genéricos se conoce también como causante.</p> <p><b>PERSONA MORAL:</b> Es una persona Jurídica colectiva. Asimismo, es toda sociedad mercantil u organismo que realice actividades empresariales, se consideran también las instituciones de crédito y las sociedades y asociaciones civiles, Iglesias y Gobiernos estatales. Se denominan también con el término genérico de causante mayor.</p> <p><b>PLAN:</b> Documento que contempla en forma ordenada y coherente las metas, estrategias, políticas, directrices y tácticas en tiempo y espacio, así como los instrumentos, mecanismos y acciones que se utilizan para llegar a los fines deseados. Un plan es un instrumento dinámico sujeto a modificaciones que en sus componentes en función de la evaluación periódica de sus resultados.</p> <p><b>PLANO:</b> Representación gráfica de una superficie, y mediante de un terreno, o de una planta o campamento, plaza, fortaleza o cualquier otra cosa semejante. Documento gráfico informativo o indicativo, complementado con elementos escritos que representan una realidad física o un proyecto determinado.</p> <p><b>PLANTA:</b> Es el conjunto de activos que puede incluir edificios, maquinaria y equipo no permanente especializado.</p> <p><b>PRÁCTICA VALUATORIA:</b> Es la práctica de la función de los valuadores que puede ser de tres maneras: avalúo, revisión de avalúos y consultoría.</p> <p><b>PRECIO:</b> Cantidad que se pide u ofrece por un bien o servicio. El concepto de precio se relaciona con el intercambio de una mercancía, bien o servicio. Una vez que se ha llevado a cabo el intercambio, el precio, ya sea revelado públicamente o confidencial, se vuelve un hecho histórico y generalmente se asienta como un costo.</p> <p><b>PRECIO DE MERCADO:</b> Es el precio actual según factura, o cotizado al término de un ejercicio contable, menos los ajustes acostumbrados, incluyendo el descuento por pronto pago.</p> <p><b>PRECIO MÍNIMO DE VENTA:</b> Es el precio más bajo al que un vendedor está dispuesto a ofrecer un bien o servicio.</p> <p><b>PRECIO TOPE:</b> Es el precio máximo al cual puede ser vendido un producto o servicio.</p> <p><b>PREDIO:</b> Terreno o edificio, rústico o urbano.</p> <p><b>PREDIO DOMINANTE:</b> Recibe la calificación de dominante el predio a cuyo favor se encuentra constituida la servidumbre.</p>
---	--	--

<p><b>B</b></p> <p><b>PREDIO RÚSTICO:</b> El que está sitio en poblado y el edificio que fuera de población se destina a menesteres campestres.</p> <p><b>PREDIO URBANO:</b> El que está sitio en poblado y el edificio que fuera de población se destina a vivienda.</p> <p><b>PREDIO SIRVIENTE:</b> Sirviente es el predio sobre el cual se ha constituido una servidumbre.</p> <p><b>PRESCRIPCIÓN:</b> Medio de adquirir bienes (positiva) o de librarse de obligaciones (negativa) mediante el transcurso de tiempo y bajo las condiciones establecidas en la ley.</p> <p><b>PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN:</b> El valor actual de una propiedad es una medida de los beneficios que se espera producirá en el futuro. Fundamenta el valor por capitalización de rentas.</p> <p><b>PRINCIPIO DE CRECIMIENTO, EQUILIBRIO Y DECLINACIÓN:</b> Los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado, dictan que toda propiedad pase por tres etapas: Crecimiento: cuando se están construyendo mejoras y la demanda aumenta. Equilibrio: cuando el vecindario está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios. Declinación: cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que la demanda por ellas disminuye.</p> <p><b>PRINCIPIO DE EQUILIBRIO:</b> Existe un punto de armonía entre la oferta y la demanda. Un cambio entre ellas, afectará el valor de un bien.</p> <p><b>PRINCIPIO DE PERÍODOS CRECIENTES Y DECLINANTES:</b> Condiciones utilizadas en la práctica valuatoria, se basa en las siguientes etapas: integración, equilibrio, desintegración y renovación de un bien.</p> <p><b>PRINCIPIO DE OFERTA Y DEMANDA:</b> Consiste en la interacción de las fuerzas de la oferta y la demanda, y está determinado por los siguientes fenómenos: El aumento de población con poder adquisitivo en una zona incrementará la demanda y, el incremento en el costo del dinero reducirá la demanda o viceversa</p> <p><b>PRINCIPIO DE SUBSTITUCIÓN:</b> Es una teoría económica que dice que un comprador prudente no pagaría más por el bien, que el costo de adquirir un sustituto igual o semejante. El menor costo de adquisición de la mejor alternativa, sea de un sustituto o una réplica, tiende a establecer el valor justo de mercado.</p> <p><b>PRINCIPIO DE USO CONSISTENTE:</b> Un bien inmueble en transición a otro uso no deberá valuarse considerando un uso para la tierra y otro para las mejoras.</p>	<p><b>PROCEDIMIENTO DE NACIONALIZACIÓN JUDICIAL:</b> Consiste en incorporar al Patrimonio Inmobiliario Federal el inmueble susceptible de ser nacionalizado, previa emisión de la declaratoria de nacionalización suscrita por el Presidente de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales. Esta forma de incorporación procede cuando el inmueble no está inscrito y a disposición de una persona, y no hay afectación de colindantes.</p> <p><b>PROCESO VALUATORIO:</b> Es el conjunto de fases sucesivas de la operación para realizar un trabajo valuatorio desde su solicitud hasta la emisión del dictamen. Normalmente consta de: 1.- Identificación del avalúo 2.- Inspección del bien a valuar 3.- Recopilación de información 4.- Aplicación del procedimiento técnico pertinente, de los enfoques de valuación 5.- Cálculo de valores 6.- Obtención del valor conclusivo 7.- Elaboración del Documento Valuatorio correspondiente.</p> <p><b>PROCESO:</b> Conjunto de formalidades o trámites a que está sujeta la realización de los actos jurídicos civiles, administrativos y legislativos. El procedimiento constituye una garantía de la buena administración de justicia.</p> <p><b>PRODUCTO INTERNO BRUTO:</b> Es la suma del valor de todos los bienes y servicios finales producidos por un país durante un año.</p> <p><b>PROMOVENTE:</b> Se entiende como la Entidad o Dependencia de la Administración Pública Federal que tiene interés en un bien y que promueve o solicita el servicio de valuación, justipreciación o consultoría ante la CABIN.</p> <p><b>PROPIEDAD:</b> Es un concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de un bien. La propiedad consiste en los derechos privados de propiedad, los cuales le otorgan al propietario un derecho o derechos específicos sobre lo que posee. Para diferenciar entre bien raíz, una entidad física y su régimen de propiedad, al concepto legal del régimen de propiedad de un bien raíz se le llama bien inmueble. El régimen de propiedad de un derecho sobre un artículo que no es un bien raíz, se conoce como propiedad personal.</p> <p><b>PROPIEDAD INMUEBLE:</b> Es un concepto legal que se entiende como los intereses, beneficios y derechos inherentes a los bienes raíces.</p> <p><b>PROPIEDAD PERSONAL:</b> Es un concepto legal que se refiere a todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de los bienes que no son un bien raíz.</p>	<p>También se conoce como "bien mueble". La propiedad personal puede ser tangible, tal como un bien mueble, o intangible, tal como una deuda o una patente. Los artículos de propiedad personal tangible, no están fijos de manera permanente al bien raíz y generalmente se caracterizan porque se pueden mover. La propiedad personal puede valuarse de acuerdo a su Valor de Mercado, a su valor de realización, o a su valor de recuperación.</p> <p><b>PROPÓSITO DE UN AVALÚO:</b> Es determinar el valor correspondiente al tipo de asignación de que se trate.</p> <p><b>POSESIÓN PÚBLICA:</b> Es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos. También lo es la que está inscrita en el registro de la Propiedad.</p> <p><b>POTESTAD:</b> Atribución jurídica conferida a un órgano de autoridad.</p> <p><b>POTESTAD DISCRECIONAL:</b> Atribución conferida a los órganos de la administración pública para proceder, tratándose de la ejecución de actos que carezcan de una regulación expresa, con libertad que permita el respeto debido. La potestad discrecional opera dentro de las directivas del sistema administrativo, aunque sin sujeción a una norma expresa, buscando el criterio más adecuado y eficaz.</p> <p><b>PROGRAMA SECTORIAL CONCERTADO:</b> Conjunto de acciones derivadas de las atribuciones correspondientes a las dependencias y entidades que conforman un sector de la Administración Pública Federal, cuya ejecución requiere participación concurrente con el ejecutivo de cada entidad federativa; integra acciones de las dos instancias de gobierno, previéndose la participación de los ayuntamientos y de los grupos sociales y privados; se formaliza bajo la figura de acuerdos de coordinación.</p> <p><b>PROMULGAR:</b> Consiste en el reconocimiento solemne por el Ejecutivo de que una ley ha sido aprobada conforme al proceso legislador establecido por la Constitución y que, por consiguiente, debe ser obedecida.</p> <p><b>PROTOCOLO:</b> Libro o juego de libros autorizados por el Gobierno del Distrito Federal en los que el notario, durante su ejercicio, asienta y autoriza con las formalidades de la ley, las escrituras y actas notariales que se otorguen ante su fe.</p> <p><b>PROTOCOLIZAR:</b> Asentar en el protocolo las escrituras públicas y actas que el notario autoriza.</p> <p><b>PROYECTO DE LEY:</b> Texto que para que sea discutido y, en su caso, aprobado, se presenta a las cámaras legislativas en virtud de la potestad de iniciativa por quienes la tienen.</p>
---	---	---

**B**

**PUBLICACIÓN:** Conocimiento dado- en general o a persona o personas determinadas- de un acto jurídico o disposición legal, que constituye requisitos indispensables para que surta efecto.

**PUBLICACIÓN DE UNA LEY:** Inserción en el Diario Oficial del estado de la Ley promulgada para el conocimiento de los obligados a su cumplimiento o aplicación. Las leyes son obligatorias hasta que se publican.

**PUNTO DE EQUILIBRIO:** Es el punto de producción en el que los ingresos y los costos son iguales: en otras palabras, una combinación de ventas y costos que da como resultado la operación de un negocio sin producir utilidad ni pérdida.

**R**

**RACIONALIZACION:** Conjunto de técnicas y procedimientos para perfeccionar la organización de una empresa. Utilizar lo mínimamente necesario, con el menor grado de desperdicio posible.

**RATIFICACIÓN DE VALORES:** Es el acto de reafirmar, a una fecha actual, dictámenes de valor referidos a una fecha previa.

**RECUSAR:** Proceso facultado por la ley para solicitar la sustitución de un juez, abogado, procurador, perito o testigo que participe en determinado proceso de litigio, debido a que puede presentar cualquier situación de conflicto de interés, respecto al asunto en cuestión que puede resultar desfavorable a alguna de las partes involucradas.

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

**REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL:** Institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles propiedad del Gobierno Federal; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales; los títulos que la ley ordene que sean registrados.

**REGLAMENTO:** Disposición legislativa por el Poder Ejecutivo en uso de sus facultades constitucionales para hacer cumplir los objetivos de la Administrativa Federal. Su objeto es aclarar, desarrollar o explicar los principios generales contenidos en la ley a que se refiere para hacer más asequible su aplicación.

**REGULARIZACIÓN DE LA TIERRA:** Puesta en orden de la tenencia de la tierra, una vez que se ha establecido quien es su legítimo propietario, expedir los documentos legales que certifiquen dicha posesión.

**REIVINDICACIÓN:** Facultad que compete a quien no esta en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad, para que se declare judicialmente quien el dominio de ella y para que, en virtud de tal declaración, se le entregue con sus frutos accesiones, en los términos prescritos por el Código Civil.

**RENTA:** Beneficio que en un determinado periodo de tiempo (semana, mes, o año) produce la transmisión del goce o disfrute de una cosa o cantidad de dinero.

**RENTA BRUTA:** Ingreso o renta que genera un bien en un periodo, antes de deducir ningún gasto o pago.

**RESOLUCIÓN:** Forma de dejar sin efecto una relación jurídica contractual, ya sea por disenso de las partes, por causa de no cumplimiento de la prestación o por la excesiva onerosidad de ésta.

**RESPONSABLE INMOBILIARIO:** Persona designada en cada institución del sector público para representarla ante el Sistema Nacional de Información Inmobiliaria.

**RESTITUCIÓN IN INTEGRUM:** Beneficio en virtud del cual una persona que ha recibido daño o lesión en su patrimonio puede alcanzar, que las cosas se repongan el estado o situación jurídica en que se encontraban con anterioridad al momento en que se produjo dicho daño o lesión.

**REVALUACIÓN:** Es la acción de incrementar el valor de una moneda con respecto a su anterior tipo de cambio. También se pueden revaluar los activos de las empresas, con fines fiscales y financieros.

**REVERSIÓN:** Es la cantidad, en términos monetarios, que se estima producirá un bien a su venta después de un determinado periodo en uso.

**RIESGO:** Es el grado de posibilidad de pérdida para un empresario, en un proceso productivo o de inversión. En contraposición, el beneficio del empresario es el premio que recibe por haber aceptado el riesgo de la producción.

**S**

**SANCION:** Pena establecida por la ley para el que la infringe.

**SERVIDUMBRE:** Es un derecho que tiene el propietario de un predio, para hacer uso de un camino, o de una corriente de agua en un predio adyacente, propiedad de otra persona.

**SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN INMOBILIARIA:** Base de datos que interrelaciona la información del inventario inmobiliario federal, los registros de la propiedad pública federal, el catastro de la propiedad federal y la demás información relativa al patrimonio inmobiliario federal.

**SOCIEDAD:** Un derecho de propiedad en el que dos o más personas son propietarias de un negocio o de una propiedad y comparten las utilidades y las pérdidas. Las sociedades pueden ser anónimas o limitadas.

**SUBASTA:** Venta que normalmente es pública, en donde la propiedad se le vende al postor que ofrece la cantidad más alta, siempre y cuando ésta sea igual que, o exceda cualquier precio de reserva o valor base establecido.

**SUBASTA PÚBLICA:** Venta pública de bienes que se hace al mejor postor y regularmente por mandato y con intervención de un juez u otra autoridad.

**SUBSTANCIAS PELIGROSAS:** En el contexto de una valuación, cualquier material que se encuentra dentro, alrededor o cerca de la propiedad que está siendo valuada que tiene suficiente forma, cantidad y biodisponibilidad para crear un impacto negativo sobre el valor de mercado de la propiedad.

**SUBSIDIOS:** Asignaciones que el Gobierno Federal otorga para el desarrollo de actividades prioritarias de interés general, a través de las dependencias y entidades a los diferentes sectores de la sociedad, con el propósito de: apoyar sus operaciones; mantener los niveles en los precios; apoyar el consumo, la distribución y comercialización de los bienes; motivar la inversión; cubrir impactos financieros; así como para el fomento de las actividades agropecuarias, industriales o de servicios. Estos subsidios se otorgan mediante la asignación directa de recursos o a través de estímulos fiscales.

**SUCESIÓN:** Sustitución de una persona en los derechos transmisibles de otra.

**SUELO:** Tierra, territorio, superficie de la tierra considerada en función de sus cualidades productivas así como sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento, se le clasifica o distingue según su ubicación como urbano, suburbano o rural.

<p><b>T</b></p> <p><b>TASA DE CAPITALIZACIÓN:</b> La tasa de capitalización se utiliza en el cálculo del valor, para descontar un ingreso neto. Dicha tasa se determina a través de la relación entre la renta de un inmueble y el valor de venta del mismo. Para llegar a la tasa de capitalización, deben tomarse en cuenta tres componentes: la tasa de descuento, la tasa efectiva de impuesto y la tasa de recuperación de la inversión. Mientras que las primeras tasas inciden tanto en el valor de un terreno baldío como en el de un terreno edificado, la última, se debe incluir sólo en el caso de terrenos con construcciones depreciadas. Así, la tasa es cualquier divisor (normalmente expresado como un porcentaje) que se utiliza para convertir el ingreso en valor.</p> <p><b>TASA DE DEPRECIACIÓN:</b> Es el porcentaje que se utiliza para calcular la depreciación en un determinado período.</p> <p><b>TASA DE INTERÉS:</b> Es la relación que existe entre el monto principal de un préstamo y la cantidad de ingreso excedente que le proporciona a su propietario.</p> <p><b>TASA DE INTERÉS REAL:</b> Es aquella que gana el capital por arriba de la tasa de inflación.</p> <p><b>TASA INTERNA DE RETORNO:</b> Es aquella tasa de rendimiento que descuenta e iguala la inversión inicial al valor presente de todos los flujos de efectivo netos futuros.</p> <p><b>TENENCIA DE LA TIERRA:</b> Forma real o jurídica que adopta la propiedad o posesión de la tierra: pública, privada, ejidal o comunal</p> <p><b>TERRENO:</b> Es una porción de la superficie de la tierra, cuyo ámbito se extiende hasta el centro de la tierra, y hasta el cielo. La propiedad del terreno y de los derechos inherentes al régimen de propiedad, están sujetos a las leyes de cada país en particular. En México, en primer lugar al Art. 27 de la Constitución y a otras Leyes.</p> <p><b>TÍTULO DE PROPIEDAD:</b> Documento que acredita la propiedad de bienes o derechos.</p> <p><b>TOPOGRAFÍA:</b> Técnica de representación gráfica sobre planos, cartas o mapas del conjunto de accidentes y particularidades que tiene un terreno en su superficie.</p> <p><b>TRANSACCIÓN:</b> Contrato en virtud del cual las partes, mediante recíprocas concesiones ponen término a una controversia presente o previenen una futura.</p> <p><b>TRANSFERENCIA:</b> Acto jurídico en virtud del cual un derecho es transmitido de una persona a otra.</p>	<p><b>U</b></p> <p><b>UBICAR:</b> Situar en determinado espacio o lugar. Establecer el lugar físico en que se encuentra algo. En la Cédula Catastral de inmuebles federales la ubicación comprende: entidad federativa, localidad, delegación, municipio y la dirección del inmueble.</p> <p><b>USUFRUCTO:</b> Derecho real, de eficacia temporal que otorga al titular el disfrute de la utilidades que derivan del aprovechamiento normal de la cosa ajena, condicionado con la obligación de devolver, en el término fijado al efecto, la misma cosa o su equivalente.</p> <p><b>USO DEL AVALÚO:</b> Es el tipo de aplicación que se le va a dar al dictamen del avalúo, como puede ser enajenación, expropiación, reexpresión de estados financieros, etc. En otras palabras, se entiende como la razón por la cual se necesita el estimado de valor.</p> <p><b>USO DE SUELO:</b> Uso de una superficie de terreno para determinados fines.</p> <p><b>UTILIDAD:</b> Es una forma en que se puede medir el valor, pues representa la capacidad de un bien o servicio para satisfacer una determinada necesidad. Por otra parte, es un término genérico aplicado al excedente de ingresos o precio de venta, sobre los costos correspondientes.</p> <p><b>UTILIDAD BRUTA:</b> Es el ingreso generado por una venta, menos el costo de los bienes vendidos.</p> <p><b>UTILIDAD NETA:</b> Es el cambio en el capital contable de una entidad, producido durante un período. Este cambio proviene de transacciones y de otros acontecimientos y circunstancias en una entidad, con excepción de aquellos que resultan de las inversiones realizadas por los propietarios y las distribuciones de efectivo hechas a los dueños del negocio.</p> <p><b>UNIDAD INMUEBLE MAYOR:</b> En una expropiación, es aquella propiedad o conjunto de propiedades de las que el bien expropiado forma parte, que están bajo el control o forman parte de la propiedad de una misma persona física o moral, que tienen el mismo mayor y mejor uso o que lo tienen integrado, y que presentan contigüidad o proximidad física".</p> <p><b>UTILIDAD PÚBLICA:</b> Que es para beneficio de toda la población. Este concepto reside en la premisa de que el beneficio público predomina sobre el beneficio particular.</p>	<p><b>V</b></p> <p><b>VALOR:</b> Estimación o precio de las cosas. Grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite. Calidad de las cosas, en cuya virtud se da por poseerlas cierta suma de dinero o algo equivalente.</p> <p><b>VALOR ASEGURABLE:</b> Es el costo neto de reposición de un bien, menos el costo de las partes específicamente excluidas en la póliza de seguro.</p> <p><b>VALOR BASE:</b> Es la cantidad expresada en términos monetarios, en la que sale un bien a la venta en un proceso de licitación o subasta pública, y representa el valor comercial o el valor de realización, en su caso, netos de todos los gastos y adeudos pendientes de cubrirse por la posesión y propiedad del bien en tanto no se vende.</p> <p><b>VALOR CATASTRAL:</b> Es el valor que tiene un bien inmueble para efecto de cálculo del pago de impuesto predial. Es el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado. Es el equivalente a valor justo de mercado. En términos catastrales, el valor comercial equivale al promedio ponderado del valor físico y del valor por capitalización de rentas.</p> <p><b>VALOR COMERCIAL:</b> Se entiende como la cantidad más alta, expresada en términos monetarios, mediante la cual se intercambiaría un bien en el mercado corriente de bienes, entre un comprador y un vendedor que actúan sin presiones ni ventajas de uno y otro, en un mercado abierto y competido, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo y en un plazo razonable de exposición.</p> <p><b>VALOR CONTABLE:</b> Es la inversión original asentada en los libros de contabilidad del propietario de un bien, disminuida por las depreciaciones autorizadas por las normas fiscales correspondientes. El valor contable puede ser actualizado mediante avalúo o índices específicos.</p> <p><b>VALOR DE CAPITALIZACIÓN:</b> Es el capital que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo. Es decir, se estima el valor de una propiedad dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce la misma, entre la tasa de capitalización adecuada.</p> <p><b>VALOR DE CONTADO:</b> Es el valor asociado con una operación realizada al contado para adquirir un bien, expresado en términos monetarios.</p>
---	--	--



**VALOR DE DESECHO:** Es la cantidad, expresada en términos monetarios, que se puede obtener por un bien al final de su vida, cuando ya no tiene un uso alternativo y se estima por el valor de sus elementos de construcción. El valor de desecho es similar al valor de chatarra o de salvamento.

**VALOR DE DOMINIO PLENO DEL ARRENDADOR:** Generalmente se considera la suma del valor presente de los ingresos netos anticipados que se van a recibir bajo el arrendamiento, más el valor presente del valor anticipado de la propiedad, cuando el arrendador recupera nuevamente el uso y la posesión. En la práctica el valor justo de mercado debe identificarse, definirse y ser el más adecuado para este caso.

**VALOR DE INTERCAMBIO:** Es el valor de un bien, expresado en términos monetarios, ofrecido en una compraventa y que se intercambia por otro(s) activos monetarios o no monetarios.

**VALOR DE MERCADO:** Es el resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

**VALOR DE OPORTUNIDAD:** Es el máximo valor aceptable de un bien, expresado en términos monetarios, en función del beneficio que se espera generará.

**VALOR DE REALIZACIÓN FORZOSA:** Es la cantidad bruta, expresada en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo en el mercado abierto, en la que el vendedor se ve en la obligación de vender de inmediato por mandato legal "tal como está y donde se ubica" el bien.

**VALOR DE REALIZACIÓN ORDENADA:** Es la cantidad bruta, expresada en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta en el mercado abierto debidamente anunciada, contando con un plazo corto para encontrar un comprador, donde el vendedor se ve en la necesidad de vender "tal como está y donde se ubica" el bien.

**VALOR DE RECUPERACIÓN O DE LIQUIDACIÓN:** Es la cantidad, expresada en términos monetarios, que se puede obtener como resultado de la venta de un bien después de terminada su vida económica, para un uso alternativo.

**VALOR DE REMATE:** Se entiende como la cantidad que se podría obtener por la venta de un bien, en la que una autoridad se ve en la obligación de vender el bien, a causa de un proceso judicial.

**VALOR DE RESCATE:** Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, que se puede obtener por concepto de venta en el mercado libre y al final de la vida útil física de un bien o de un componente del mismo que se haya retirado de servicio o uso, para utilizarse en otra parte.

**VALOR EN USO:** Es el valor que tiene una propiedad específica para un uso específico y para un usuario específico, y, por lo tanto, no está necesariamente relacionado con su valor de venta en el mercado.

Este tipo de valor se enfoca en el valor con el que contribuye un bien específico a una de la que forma parte, sin considerar el mayor y mejor uso del bien o la cantidad monetaria que pudiera obtenerse cuando se venda.

Equivale al valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera del uso continuo de un activo su disposición al final de su vida útil.

**VALOR ESPECULATIVO:** Es el valor esperado de un bien inmueble, expresado en términos monetarios, basado en la eventualidad de un uso de suelo diferente, de condiciones políticas diferentes a las actuales y del crecimiento o decrecimiento económico o poblacional.

**VALOR EXTRÍNSECO:** Es el valor de un bien, determinado por personas que lo desean adquirir, expresado en términos monetarios.

**VALOR FISCAL:** Es el valor que se le asigna a los bienes muebles e inmuebles con fines fiscales.

**VALOR INTANGIBLE:** Es el valor de un negocio en marcha adicional al valor de los activos tangibles. Depende de activos intangibles tales como: marcas, prestigio, patentes y derechos, entre otros.

**VALOR JUSTO DE MERCADO:** Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, por la que se intercambiaría un bien en el mercado abierto y competido, entre un comprador y un vendedor actuando sin presiones ni ventajas de uno u otro, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición. Es, en esencia, el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos); valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor por ventas comparables (enfoque de mercado).

**VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.):** Valor que tiene un bien en una fecha determinada disminuyendo los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, estado de conservación y grado de obsolescencia funcional y/o económica.

**VALOR MÁXIMO:** Es la mayor cantidad, expresada en dinero, que conviene pagar por la adquisición o arrendamiento de un bien.

**VALOR MÍNIMO:** Es la menor cantidad, expresada en dinero, en que conviene vender o alquilar un bien.

**VALOR POTENCIAL:** Es el valor de un bien, basado en los beneficios potenciales a futuro que le puedan proporcionar situaciones potencialmente factibles de tipo jurídico, económico, político o social.

**VALOR PRESENTE NETO (VPN):** Es un método que se emplea en el análisis de flujo de efectivo descontado para encontrar la suma de dinero que representa la diferencia entre el valor presente de todos los flujos de entrada y de salida de efectivo asociados con el proyecto, descontando cada uno una tasa de rendimiento específico.

**VALOR RESIDUAL:** En la valuación inmobiliaria, al restar del valor de un inmueble el costo de las mejoras, el residuo equivale al valor del terreno.

**VALUACIÓN:** Es el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.

**VALUACIÓN DE ACTIVOS:** Esta expresión se aplica a la valuación de terreno, edificios, y/o planta y maquinaria para incorporarlas en las cuentas contables de una entidad.

**VALUADOR:** Cualquier persona que estima el valor de un bien.

**VALUADOR INDEPENDIENTE:** Es un valuador sin ninguna relación material significativa, ni asociación con los Valuadores de la CABIN, cliente o con el sujeto de la asignación.

**VALUADOR INTERNO:** Es aquel Valuador que está empleado por la empresa que posee los activos, o por la oficina responsable de elaborar los registros y/o informes financieros de la empresa. Un Valuador Interno, generalmente es capaz de cumplir con todos los requisitos de independencia y objetividad profesional que se necesitan bajo el Código de Conducta, pero por motivos de presentación y normatividad pública no siempre puede ser aceptable para cumplir con el papel de valuador independiente en ciertos tipos de asignaciones.

**VALUADOR PROFESIONAL:** Es el profesionista capaz de investigar, analizar y estimar el valor de los bienes en estudio, y que sustenta su trabajo en la ética, conocimientos profesionales acordes a su especialidad, criterios técnicos y metodologías valuatorias actualizadas.



<p><b>V</b></p> <p><b>VALUADOR PROFESIONAL DE ACTIVOS:</b> Una persona con las calificaciones, habilidad y experiencia necesarias para llevar a cabo valuaciones de terrenos, edificios y / o plantas y maquinaria, generalmente para incorporarlas a los estados financieros de la compañía.</p> <p><b>VALUAR:</b> Es el proceso de estimar el costo o el valor a través de procedimientos sistemáticos que incluyen el examen físico, la fijación de precios y con frecuencia análisis técnicos detallados. Fijar mediante dictamen pericial el precio justo de una cosa. Asignar valor a una cosa representándolo por un precio. Establecer el precio que corresponda, por medio de una cosa apreciación equitativa, al costo de producción y a la legítima ganancia o benéfico del productor.</p> <p><b>VECINDAD INMEDIATA:</b> Es la estructura urbana y de mercado que forma el contorno o territorio que rodea a los bienes sujetos a valuar, teniendo características homogéneas físicas, económicas, sociales, políticas y jurídicas.</p> <p><b>VENTA:</b> Transferencia de bienes o servicios por medio de la cual el vendedor otorga la propiedad de dichos bienes o servicios al comprador, a cambio del pago del precio convenido.</p>	<p><b>VIDA ÚTIL ECONÓMICA:</b> Período de tiempo, expresado en años, en el que un bien funcionará hasta antes de alcanzar una condición donde ya no es redituable su operación.</p> <p><b>VIDA ÚTIL FÍSICA:</b> Período de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará hasta una reconstrucción, usando mantenimiento preventivo normal.</p> <p><b>VIDA ÚTIL NORMAL:</b> Período de tiempo, expresado en años, en el cual puede esperarse razonablemente que un bien realice la función para la cual fue construido, a partir de la fecha en que fue puesto en servicio. Puede medirse independientemente en relación a un inmueble, maquinaria, mobiliario o vehículo, en la medida en que existen componentes que difieren, en cuanto a que algunos tienen una vida corta y otros una vida económicamente larga.</p> <p><b>VIDA ÚTIL REMANENTE:</b> Período de tiempo probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha, dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.</p> <p><b>VIVIENDA:</b> Ámbito físico de la integración social. Es un mínimo de bienestar que condiciona a la alimentación, la salud y la educación.</p>	<p><b>Z</b></p> <p><b>ZONA:</b> Área cuyos límites son determinados por razones administrativas, políticas, fiscales, económicas o geográficas.</p> <p><b>ZONA CATASTRAL:</b> División administrativa por zonas hecha en razón del censo o padrón de terrenos urbanos, suburbanos o rústicos.</p> <p><b>ZONA DE PROTECCIÓN:</b> Conjunto concentrado de elementos (edificios, construcciones, espacios, plazas, monumentos, fuentes, etc.) que representando valiosas manifestaciones culturales de períodos anteriores o actuales, o bien simbolizan hechos históricos relevantes, se halla bajo la protección de la SFP.</p> <p><b>ZONA FEDERAL:</b> Territorio sometido por circunstancias especiales a un régimen de vigilancia especial por parte de Federación.</p>
---	--	---

- 1) <http://www.indaabin.com.mx>
- 2) <http://www.bancomext.com.mx>
- 3) <http://www.cem.itesm.mx/derecho/referencia/diccionario/bodies/p.htm>

**Apéndice I** Glosario de término

Glosario de términos que se utilizan en juicios del orden civil

Citas al Código Civil para el Distrito Federal relacionados con la valuación y los Peritos.

Referencia		Descripción / Contenido
Artículo 273	CAPITULO X Del Divorcio	Respecto al divorcio voluntario en la cláusula VI. Indica la presentación del el inventario avalúo y el proyecto de partición.
Artículo 528.	CAPITULO IX La garantía de tutores La hipoteca o prenda y, en su caso la fianza, se darán:	I. Por el importe de las rentas de los bienes raíces en los dos últimos años, y por los réditos de los capitales impuestos durante ese mismo tiempo; II. Por el valor de los bienes muebles; III. Por el de los productos de las fincas rústicas en dos años, calculados por peritos, o por el término medio en un quinquenio, a elección del juez. IV. En las negociaciones mercantiles e industriales, por el veinte por ciento del importe de las mercancías y demás efectos muebles, calculado por los libros si están llevados en debida forma a juicio de peritos.
Artículo 556		Informe de dos peritos sobre algún comercio o industria, por parte del padre o la madre del menor
Artículo 639	CAPITULO XVI Del estado de interdicción	De la nulidad de los menores de edad de que hablan los artículos 635 y 636, en las obligaciones de la profesión o arte
Artículo 660	TITULO UNDECIMO CAPITULO I Medidas en caso de ausencia	Del legítimo administrador de los bienes del ausente, se deberá presentar el avalúo.
Artículo 776	CAPITULO IV De los bienes mostrencos	De la disposición de estos por l autoridad, luego del avalúo
Artículo 820	TITULO TERCERO De la posesión CAPITULO UNICO	El poseedor debe justificar el importe de los gastos a que tenga derecho; en caso de duda se tasarán aquéllos por peritos.
Artículo 845	TITULO CUARTO De la propiedad CAPITULO I Disposiciones generales	Nadie puede construir cerca de una pared ajena, o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos, o a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial.
Artículo 925	CAPITULO IV Del derecho de accesión	De la indemnización al dueño de la materia en el precio una cosa fijado por peritos.
Artículo 930		Del mérito artístico de la obra inferior en precio a la materia y el descuento del monto de éstos el valor de la obra, a tasación de peritos.
Artículo 937	CAPITULO V Del dominio de las aguas	De la exigencia del propietario de un predio a los dueños de los predios vecinos que tengan aguas sobrantes mediante el pago de una indemnización fijada por peritos
Artículo 969	CAPITULO VI De la copropiedad	Acerca de una pared común y el arreglo por medio de peritos sobre las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los derechos de aquéllos.
Artículo 1073	CAPITULO III servidumbre legal de desagüe	Del desagüe de un predio vecino y de la obligación de los circunvecinos a permitir el paso de este. Las dimensiones y dirección del conducto se fijan por el juez previo informe de peritos.
Artículo 1076		De la obligación de contribución al gasto de ejecución de las obras de que tratan los artículos anteriores por parte de todos los propietarios que participen del beneficio a juicio de peritos.
Artículo 1086	CAPITULO IV La servidumbre legal de acueducto	El que pretenda usar del derecho consignado en el artículo 1078, debe previamente: IV. Pagar el valor del terreno que ha de ocupar el canal, según estimación de peritos y un diez por ciento más.
Artículo 1126	CAPITULO VIII Derechos y obligaciones de servidumbre voluntaria	Si el dueño del predio dominante se opone a las obras de que trata el artículo 1124, el juez decidirá, previo informe de peritos.

Referencia	Descripción / contenido	
Artículo 1456	CAPITULO VII De los legados	Del que debe pagar el legado o abonar al legatario el precio correspondiente, previo convenio, o a juicio de peritos
Artículo 1549 Bis	CAPITULO .III Bis Testamento público simplificado	Testamento público simplificado de un inmueble de vivienda y la regularización de éste conforme a: I.- Que el precio del inmueble o su valor de avalúo no exceda del equivalente a 25 veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal elevado al año, al momento de la adquisición. En los casos de regularización de inmuebles que lleven a cabo las dependencias y entidades a que se refiere el párrafo anterior, no importará su monto
Artículo 1708	CAPITULO IV De los albaceas	De las obligaciones del albacea también dentro de los tres meses contados desde la aceptación de su nombramiento, el garantizar su manejo, con fianza, hipoteca o prenda, a su elección conforme a las bases siguientes: I. Por el importe de la renta de los bienes raíces en el último año y por los réditos de los capitales impuestos, durante ese mismo tiempo; II. Por el valor de los bienes muebles; III. Por el de los productos de las fincas rústicas en un año, calculados por peritos o por el término medio de un quinquenio, a elección del juez; V. En las negociaciones mercantiles e industriales por el veinte por ciento del importe de las mercancías, y demás efectos muebles, calculado por los libros si están llevados en debida forma o a juicio de peritos.
Artículo 1772	CAPITULO VI De la partición	Si el autor de la sucesión no dispuso cómo debieran repartirse sus bienes y se trata de una negociación que forme una unidad agrícola, industrial o comercial, habiendo entre los herederos agricultores, industriales, o comerciantes, a ellos se aplicará la negociación, siempre que puedan entregar en dinero a los otros coherederos la parte que les corresponda. El precio de la negociación se fijará por peritos.
Artículo 2023	CAPITULO V De las obligaciones de dar	En casos de enajenación con reserva de la posesión, uso o goce de la cosa hasta cierto tiempo, se observarán las reglas siguientes: IV. En el caso de la fracción que precede, si la pérdida fuere parcial y las partes no se convinieren en la disminución de sus respectivos derechos, se nombrarán peritos que la determinen.
Artículo 2112	Incumplimiento de las obligaciones CAPITULO I	Si la cosa se ha perdido, o ha sufrido un detrimento tan grave que, a juicio de peritos, no pueda emplearse en el uso a que naturalmente está destinada, el dueño debe ser indemnizado de todo el valor legítimo de ella.
Artículo 2143	CAPITULO II De la evicción y saneamiento	El enajenante no es responsable de los defectos manifiestos o que estén a la vista, ni tampoco de los que no lo están, si el adquirente es un perito que por razón de su oficio o profesión debe fácilmente conocerlos.
Artículo 2144		En los casos del artículo 2142, puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que por él hubiere hecho, o que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, a juicio de peritos.
Artículo 2156		La calificación de los vicios de la cosa enajenada se hará por peritos nombrados por las partes, y por un tercero que elegirá el juez en caso de discordia.
Artículo 2157		Los peritos declararán terminantemente si los vicios eran anteriores a la enajenación y si por causa de ellos no puede destinarse la cosa a los usos para los que fue adquirida.
Artículo 2258	TITULO.SEGUNDO De la compra-venta CAPITULO I Disposiciones generales	Cuando se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras. En caso de desavenencia entre los contratantes, dos peritos nombrados uno por cada parte, y un tercero para el caso de discordia, nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconformidad de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato.
Artículo 2276	CAPITULO III De los que pueden vender y comprar	Los magistrados, los jueces, el ministerio público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos, no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes.
Artículo 2280	CAPITULO III De los que pueden vender y comprar	No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados: IV. Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;
Artículo 2281		Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.
Artículo 2311	CAPITULO VII De algunas modalidades del contrato de compra-	Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la

	venta	cosa.
--	-------	-------

Referencia	Descripción / contenido	
Artículo 2316	CAPITULO VIII De la forma del contrato de compra-venta	El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.
Artículo 2317		Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad. Los contratos por los que el Gobierno del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el párrafo anterior, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas. En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el primer párrafo de este artículo, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior. Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.
Artículo 2320		Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.
Artículo 2324	CAPITULO IX De las ventas judiciales	No pueden rematar por sí, ni por interpósita persona, el Juez, Secretario y demás empleados del juzgado; el ejecutado, sus procuradores, abogados y fiadores; los albaceas y tutores, si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a los incapacitados, respectivamente; ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate.
Artículo 2388	TITULO. QUINTO Del mutuo CAPITULO I Del mutuo simple	Si no fuere posible al mutuuario restituir en género, satisfará pagando el valor que la cosa prestada tenía en el tiempo y lugar en que se hizo el préstamo, a juicio de peritos, si no hubiere estipulación en contrario.
Artículo 2432	CAPITULO III De los derechos y obligaciones del arrendatario	Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.
Artículo 2619	CAPITULO III Del contrato de obras a precio alzado	Si no hay plano, diseño o presupuesto para la ejecución de la obra y surgen dificultades entre el empresario y el dueño, serán resueltas teniendo en cuenta la naturaleza de la obra, el precio de ella y la costumbre del lugar; oyéndose el dictamen de peritos.
Artículo 2620		El perito que forme el plano, diseño o presupuesto de una obra, y la ejecute, no puede cobrar el plano, diseño o presupuesto fuera del honorario de la obra; más si ésta no se ha ejecutado por causa del dueño, podrá cobrarlo, a no ser que al encargárselo se haya pactado que el dueño no lo paga si no le conviniere aceptarlo.
Artículo 2621		Cuando se haya invitado a varios peritos para hacer planos, diseños o presupuestos, con el objeto de escoger entre ellos el que parezca mejor, y los peritos han tenido conocimiento de esta circunstancia, ninguno puede cobrar honorarios, salvo convenio expreso.
Artículo 2624		Cuando al encargarse una obra no se ha fijado precio, se tendrá por tal, si los contratantes no estuviesen de acuerdo después, el que designen los aranceles, o a falta de ellos el que tasen peritos.
Artículo 2629		El que se obliga hacer una obra por ajuste cerrado, debe comenzar y concluir en los términos designados en el contrato, y en caso contrario, en los que sean suficientes, a juicio de peritos.
Artículo 2643		Cuando se conviniere en que la obra deba hacerse a satisfacción del propietario o de otra persona, se entiende reservada la aprobación, a juicio de peritos.
Artículo 2745	CAPITULO VII De la aparcería rural	Si el aparcerero no cumple lo dispuesto en los dos artículos anteriores, tendrá obligación de entregar al propietario la cantidad de frutos que, de acuerdo con el contrato, fijen peritos nombrados uno por cada parte contratante. Los honorarios de los peritos serán cubiertos por

	el aparcerero.
--	----------------

Referencia	Descripción / contenido
Artículo 2907	TITULO DECIMOQUINTO De la hipoteca CAPITULO I De la hipoteca en general Si el inmueble hipotecado se hiciere, con o sin culpa del deudor, insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá el acreedor exigir que se mejore la hipoteca hasta que a juicio de peritos garantice debidamente la obligación principal.
Artículo 2908	En el caso del artículo anterior, se sujetará a juicio de peritos la circunstancia de haber disminuido el valor de la finca hipotecada hasta hacerla insuficiente para responder de la obligación principal.
Artículo 2913	Cuando una finca hipotecada susceptible de ser fraccionada convenientemente se divida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Al efecto, se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario; y si no consiguieren ese acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial, previa audiencia de peritos.
Artículo 2933	CAPITULO III De la hipoteca necesaria Si para la constitución de alguna hipoteca necesaria se ofrecieren diferentes bienes y no convinieren los interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno, conforme a lo dispuesto en el artículo 2912, decidirá la autoridad judicial, previo dictamen de peritos.
Artículo 3005	CAPITULO II Disposiciones Comunes de los Documentos Registrables Sólo se registrarán: III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.
Artículo 3006	Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, sólo se inscribirán si dichos actos o contratos tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones de este Código y del Reglamento del Registro Público. Si los documentos respectivos apareciesen redactados en idioma extranjero y se encuentran debidamente legalizados, deberán ser previamente traducidos por perito oficial y protocolizados ante Notario.

### Citas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (CDPCDF).

Referencia	Descripción / contenido
Artículo 120	TITULO SEGUNDO Reglas Generales CAPITULO V De las notificaciones Cuando se trate de citar a peritos y testigos, la citación se hará por conducto de la parte que haya ofrecido dichas pruebas, y será en su perjuicio la falta de comparecencia de tales citados a quienes no se les volverá a buscar, salvo que este código o el juez dispongan otra cosa. La entrega de la citación por las partes, a peritos y testigos, tendrá como efectos para éstos, la comprobación ante las personas que a los citados les interese, de su llamamiento en la fecha y hora que se precise, pero su inasistencia no dará lugar a la imposición de medida de apremio alguna a dichos terceros, sino que se desechará tal probanza.
Artículo 121	Así practicadas, al igual que el nombre y apellidos de la persona que la haya recibido y de la que la haya enviado, y en su caso, copia del documento remitido.
Artículo 137	CAPITULO VI De los términos judiciales Cuando este Código no señale términos para la práctica de algún acto judicial, o para el ejercicio de algún derecho, se tendrán por señalados los siguientes: I. Nueve días para interponer el recurso de apelación contra sentencia definitiva; II. Seis días para apelar de sentencia interlocutoria o auto; III. Tres días para la celebración de juntas, reconocimientos de firmas, exhibición de documentos, dictamen de peritos; a no ser que por circunstancias especiales creyere justo el juez ampliar el término, lo cual podrá hacer por tres días más; IV. Tres días para todos los demás casos, salvo disposición legal en contrario.
Artículo 141	CAPITULO VII De las costas Las costas serán reguladas por la parte a cuyo favor se hubieren declarado y se substanciará el incidente con un escrito en el que se promueva la liquidación por la parte que haya obtenido dicha prestación, del que se dará vista a la contraria por el término de tres días, debiéndose resolver y mandar publicar la resolución en el Boletín Judicial dentro del término improrrogable de ocho días. El juez deberá analizar la cotización que se presente por notarios públicos, abogados, corredores públicos o peritos, y para aprobarla deberá comprobar que se apega al arancel

		respectivo y a las constancias de autos, y en su caso, sólo autorizará la liquidación formulada por lo que resulte de acuerdo a los conceptos señalados. La decisión que se pronuncie será apelable cuando lo fuere el negocio principal, y el recurso se admitirá en efecto devolutivo.
--	--	---

Referencia		Descripción / contenido
Artículo 156	TITULO TERCERO De la competencia CAPITULO II Reglas para la fijación de la competencia	Es Juez competente: III. El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. Lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles; IV. El del domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del estado civil. V. En los juicios hereditarios, el juez en cuya jurisdicción haya tenido su último domicilio el autor de la herencia; a falta de ese domicilio, lo será el de la ubicación de bienes raíces que forman la herencia; y a falta de domicilio y bienes raíces, el del lugar del fallecimiento del autor de la herencia. Lo mismo se observará en casos de ausencia; VI. Aquel en cuyo territorio radica un juicio sucesorio para conocer: a) De las acciones de petición de herencia; b) De las acciones contra la sucesión antes de la partición y adjudicación de los bienes; c) De las acciones de nulidad, rescisión y evicción de la partición hereditaria. VIII. En los actos de jurisdicción voluntaria, el del domicilio del que promueve, pero si se tratare de bienes raíces, lo será el del lugar donde estén ubicados. XIII. En los juicios de alimentos, el domicilio del actor o del demandado a elección del Primero.
Artículo 158		En las contiendas sobre propiedad o posesión de un inmueble, la competencia se determinará por el valor que tenga. Si se trata de usufructo o derechos reales sobre inmuebles, por el valor de la cosa misma. Pero de los interdictos conocerán siempre los jueces de primera instancia de la ubicación de la cosa.
Artículo 170	TITULO CUARTO De los impedimentos, recusaciones y excusas CAPITULO I.	Todo magistrado, juez o secretario se tendrá por forzosamente impedido para conocer en los casos siguientes: IX. Si ha sido abogado o procurador, perito o testigo en el negocio de que se trate;
Artículo 291	TITULO SEXTO Del Juicio Ordinario CAPITULO III Del ofrecimiento y admisión de pruebas.	Las pruebas deben ofrecerse expresando con toda claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas así como las razones por los que el oferente estima que demostrarán sus afirmaciones, declarando en su caso en los términos anteriores el nombre y domicilio de testigos y peritos y pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones; si a juicio del tribunal las pruebas ofrecidas no cumplen con las condiciones apuntadas, serán desechadas, observándose lo dispuesto en el artículo 298 de este ordenamiento.
Artículo 293		La prueba pericial procede cuando sean necesarios conocimientos especiales en alguna ciencia, arte o industria o la mande la ley, y se ofrecerá expresando los puntos sobre los que versará, sin lo cual no será admitido, y si se quiere, las cuestiones que deban resolver los peritos.
Artículo 299	CAPITULO IV De las pruebas en particular SECCION I De su recepción y práctica	El Juez, al admitir las pruebas ofrecidas procederá a la recepción y desahogo de ellas en forma oral. La recepción de las pruebas se hará en una audiencia a la que se citará a las partes en el auto de admisión, señalándose al efecto el día y la hora teniendo en consideración el tiempo para su preparación. Deberá citarse para esa audiencia dentro de los treinta días siguientes a la admisión. En los juicios de divorcio necesario en que se invoquen como causales únicamente las fracciones XI, XVII o XVIII del artículo 267 del Código Civil, se citará para la audiencia de recepción de pruebas dentro de los quince días siguientes al de la admisión de las pruebas ofrecidas. La audiencia se celebrará con las pruebas que estén preparadas, dejándose a salvo el derecho de que se designe nuevo día y hora para recibir las pendientes, y para ello se señalará, en el acta que para dicho efecto se levante, la fecha para su continuación, la que tendrá verificativo dentro de los veinte días siguientes, misma que no podrá diferirse por ninguna circunstancia, salvo caso fortuito o fuerza mayor. En este caso no hay que seguir el orden establecido para la recepción de las pruebas.
Artículo 299 Continúa		Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento, que hayan sido admitidos como pruebas, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia o en su único diferimiento no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.
Artículo 344	SECCION III De la prueba instrumental	El juez podrá hacer por sí mismo la comprobación después de oír a los peritos revisores y apreciará el resultado de esta prueba conforme a las reglas de la sana crítica, sin tener que sujetarse al dictamen de aquéllos, y aún puede ordenar que se repita el cotejo por otros peritos.

Referencia	Descripción / contenido	
Artículo 346	SECCION IV Prueba pericial	<p>La prueba pericial sólo será admisible cuando se requieran conocimientos especiales de la ciencia, arte, técnica, oficio o industria de que se trate, más no en lo relativo a conocimientos generales que la ley presupone como necesarios en los jueces, por lo que se desecharán de oficio aquellas periciales que se ofrezcan por las partes para ese tipo de conocimientos, o que se encuentren acreditadas en autos con otras pruebas, o tan sólo se refieran a simples operaciones aritméticas o similares.</p> <p>Los peritos deben tener título en la ciencia, arte, técnica, oficio o industria a que pertenezca la cuestión sobre la que ha de oírse su parecer, si la ciencia, arte, técnica o industria requieren título para su ejercicio.</p> <p>Si no lo requirieran o requiriéndolo, no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas a satisfacción del juez, aun cuando no tengan título.</p> <p>El título de habilitación de corredor público acredita para todos los efectos la calidad de perito valuador.</p>
Artículo 347		<p>Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento de pruebas, en los siguientes términos:</p> <p>I. Señalarán con toda precisión la ciencia, arte, técnica, oficio o industria sobre la cual deba practicarse la prueba; los puntos sobre los que versará y las cuestiones que se deben resolver en la pericial, así como la cédula profesional, calidad técnica, artística o industrial del perito que se proponga, nombre, apellidos y domicilio de éste, con la correspondiente relación de tal prueba con los hechos controvertidos;</p> <p>II. Si falta cualquiera de los requisitos anteriores, el juez desechará de plano la prueba en cuestión;</p> <p>III. En caso de estar debidamente ofrecida, el juez la admitirá, quedando obligados los oferentes a que sus peritos, dentro del plazo de tres días, presenten escrito en el que acepten el cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño, debiendo anexar copia de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica o industria para el que se les designa, manifestando bajo protesta de decir verdad, que conocen los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, así como que tienen la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular, quedando obligados a rendir su dictamen dentro de los diez días siguientes dentro del plazo señalado en las fracciones III o IV, según corresponda.</p> <p>En los casos a que se refiere el párrafo anterior, el juez sancionará a los peritos omisos con multa equivalente a sesenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;</p> <p>VII. Las partes quedan obligadas a pagar los honorarios de los peritos que hayan nombrado, a excepción de lo que establece el último párrafo del artículo 353, así como a presentarlos cuantas veces sea necesario al juzgado. También quedarán obligadas a presentar el dictamen pericial dentro del plazo señalado, debiendo presentar los peritos el original de su cédula profesional, o de los documentos anexados a sus escritos de aceptación y protesta del cargo;</p> <p>VIII. Las partes en cualquier momento podrán convenir en la designación de un solo perito para que rinda su dictamen al cual se sujetarán, y</p> <p>IX. También las partes en cualquier momento podrán manifestar su conformidad con el dictamen del perito de la contraria y hacer observaciones al mismo, que serán consideradas en la valoración que realice el juez en su sentencia.</p>
Artículo 348		<p>El juez, antes de admitir la prueba pericial, dará vista a la contraria por el término de tres días, para que manifieste sobre la pertinencia de tal prueba y para que proponga la ampliación de otros puntos y cuestiones además de los formulados por el oferente, para que los peritos dictaminen.</p>
Artículo 349		<p>Cuando los dictámenes rendidos resulten substancialmente contradictorios de tal modo que el juez considere que no es posible encontrar conclusiones que le aporten elementos de convicción; primeramente, de oficio, dará vista al C. Agente del Ministerio Público para que éste, integrando la averiguación previa correspondiente, investigue la probable comisión del delito de falsedad en declaraciones ante autoridad judicial, por parte de aquel perito, auxiliar de la administración de justicia, que haya dictaminado y que resulte responsable, y en segundo término, el propio juez designará un perito tercero en discordia. A este perito deberá notificársele para que dentro del plazo de tres días, presente escrito en el que acepte el cargo conferido y proteste su fiel y legal desempeño, debiendo anexar copia de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica, oficio o industria para el que se le designa, manifestando, bajo protesta de decir verdad, que tiene la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular; así mismo señalará el monto de sus honorarios, en los términos fijados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, los que deben ser aprobados y autorizados por el juez, y cubiertos por ambas partes en igual proporción.</p>

Referencia	Descripción / contenido
Artículo 349 Continúa	<p>El perito tercero en discordia deberá rendir su peritaje precisamente en la audiencia de pruebas, y su incumplimiento dará lugar a que el tribunal le imponga como sanción pecuniaria, en favor de las partes, el importe de una cantidad igual a la que cotizó por sus servicios, en los términos fijados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, al aceptar y protestar el cargo. En el mismo acto, el tribunal dictará proveído de ejecución en contra de dicho perito tercero en discordia, además de hacerlo saber al tribunal pleno, y a la asociación, colegio de profesionistas o institución que le hubiere propuesto por así haberlo solicitado el juez, para los efectos correspondientes.</p> <p>En el supuesto del párrafo anterior, el juez designará otro perito tercero en discordia y, de ser necesario, suspenderá la audiencia para el desahogo de la prueba en cuestión.</p>
Artículo 350	<p>Las partes tendrán derecho a interrogar al o a los peritos que hayan rendido su dictamen, y a que el juez ordene su comparecencia en la audiencia de pruebas en la que se lleve a cabo la junta de peritos, donde la parte que la haya solicitado o de todos los colitigantes que la hayan pedido, podrán formular sus interrogatorios.</p>
Artículo 351	<p>El perito que nombre el juez puede ser recusado dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que se notifique la aceptación y protesta del cargo por dicho perito a los litigantes. Son causas de recusación las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Ser el perito pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado, de alguna de las partes, sus apoderados, abogados, autorizados o del juez o sus secretarios, o tener parentesco civil con alguna de dichas personas;</li> <li>II. Haber emitido sobre el mismo asunto dictamen, a menos de que se haya mandado reponer la prueba pericial;</li> <li>III. Haber prestado servicios como perito a alguna de las partes o litigantes, salvo el caso de haber sido tercero en discordia, o ser dependiente, socio, arrendatario o tener negocios de cualquier clase, con alguna de las personas que se indican en la fracción I;</li> <li>IV. Tener interés directo o indirecto en el pleito o en otro juicio semejante, o participación en sociedad, establecimiento o empresa con alguna de las personas que se indican en la fracción primera, y</li> <li>V. Tener amistad íntima o enemistad manifiesta con alguna de las partes, sus representantes, abogados o con cualquier otra persona de relación familiar cercana a aquéllos.</li> </ul> <p>Propuesta en forma la recusación, el juez mandará se haga saber al perito recusado, para que el perito en el acto de la notificación si ésta se entiende con él, manifieste al notificador si es o no procedente la causa en que aquélla se funde.</p>
Artículo 351 Continúa	<p>Si la reconoce como cierta, el juez lo tendrá por recusado sin más trámites y en el mismo auto nombrará otro perito. Si el recusado no fuere hallado al momento de notificarlo, deberá comparecer en el término de tres días, para manifestar bajo protesta de decir verdad, si es o no procedente la causa en que se funde la recusación.</p> <p>Si admite ser procedente en la comparecencia o no se presenta en el término señalado, el tribunal sin necesidad de rebeldía, de oficio, lo tendrá por recusado y en el mismo auto designará otro perito.</p> <p>Cuando el perito niegue la causa de recusación, el juez mandará que comparezcan las partes a su presencia en el día y hora que señale, con las pruebas pertinentes. Las partes y el perito únicamente podrán presentar pruebas en la audiencia que para tal propósito cite el juez, salvo que tales probanzas sean documentales, mismas que podrán presentarse hasta antes de la audiencia que señale el juez.</p> <p>No compareciendo la parte recusante a la audiencia, se le tendrá por desistida de la recusación.</p> <p>En caso de inasistencia del perito se le tendrá por recusado y se designará otro. Lo anterior, salvo que las pruebas ofrecidas por la parte recusante o el recusado sean documentales, mismas que podrán presentarse hasta antes de la audiencia que señale el juez.</p> <p>Si comparecen todas las partes litigantes, el juez las invitará a que se pongan de acuerdo sobre la procedencia de la recusación, y en su caso sobre el nombramiento del perito que haya de reemplazar al recusado. Si no se ponen de acuerdo, el juez admitirá las pruebas que sean procedentes desahogándose en el mismo acto, uniéndose a los autos los documentos e inmediatamente resolverá lo que estime procedente.</p> <p>En el caso de declarar procedente la recusación, el juez en la misma resolución, hará el nombramiento de otro perito, si las partes no lo designan de común acuerdo.</p> <p>Del resultado de esta audiencia, se levantará acta, que firmarán los que intervengan. Cuando se declare fundada alguna causa de recusación a la que se haya opuesto el perito, el tribunal en la misma resolución condenará al recusado a pagar dentro del término de tres días, una sanción pecuniaria equivalente al diez por ciento del importe de los honorarios que se hubieren autorizado, y su importe se entregará a la parte recusante.</p> <p>Asimismo, se consignarán los hechos al Ministerio Público para efectos de investigación de falsedad en declaraciones judiciales o cualquier otro delito, además de remitir copia de la resolución al Consejo de la Judicatura, para que se apliquen las sanciones que correspondan.</p> <p>No habrá recurso alguno contra las resoluciones que se dicten en el trámite o la decisión de la recusación.</p>



Referencia		Descripción / contenido
Artículo 352		En caso de ser desechada la recusación, se impondrá al recusante una sanción pecuniaria hasta por el equivalente a ciento veinte días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, que se aplicará en favor de su contraparte, siempre que se hubiere promovido de mala fe.
Artículo 353		Los jueces podrán designar peritos de entre aquéllos autorizados como auxiliares de la administración de justicia o de entre aquéllos propuestos, a solicitud del juez, por colegios, asociaciones o barras de profesionales, artísticas, técnicas o científicas o de las instituciones de educación superior públicas o privadas o las cámaras de industria, comercio, confederaciones de cámaras, o la que corresponda al objeto del peritaje. Cuando el juez solicite que el perito se designe por alguna de las instituciones señaladas en último término, prevendrá a las mismas que la nominación del perito que proponga se realice en un término no mayor de cinco días, contados a partir de la recepción de la notificación o mandamiento que expida el juez. En todos los casos en que se trate únicamente de peritajes sobre el valor de cualquier clase de bienes y derechos, los mismos se realizarán por avalúos que practiquen dos corredores públicos o instituciones de crédito, nombrados por cada una de las partes, y en caso de diferencias en los montos que arrojen los avalúos, no mayor del treinta
Artículo 353 Continúa		Por ciento en relación con el monto mayor, se mediarán estas diferencias. De ser mayor tal diferencia, se nombrará un perito tercero en discordia, conforme al artículo 349 de este código, en lo conducente. En el supuesto de que alguna de las partes no exhiba el avalúo a que se refiere el párrafo anterior, el valor de los bienes y derechos será el del avalúo que se presente por la parte que lo exhiba, perdiendo su derecho la contraria para impugnarlo. Cuando el juez lo estime necesario, podrá designar a algún corredor público, institución de crédito, al Nacional Monte de Piedad o a dependencias o entidades públicas que practican avalúos. En todos los casos en que el tribunal designe a los peritos, los honorarios de éstos se cubrirán por mitad por ambas partes, y aquella que no pague lo que le corresponde será apremiada por resolución que contenga ejecución y embargo en sus bienes. En el supuesto de que alguna de las partes no cumpla con su carga procesal de pago de honorarios al perito designado por el juez, dicha parte incumplida perderá todo derecho para impugnar el peritaje que se emita por dicho tercero. En los casos en que el Tribunal designe a los peritos únicos o terceros en discordia, los honorarios de éstos se cubrirán por mitad por ambas partes, observando lo establecido en el párrafo siguiente, y aquella que no pague lo que le corresponde será apremiada por resolución que contenga ejecución y embargo de sus bienes. Cuando la parte que promueve lo haga a través de la Defensoría de Oficio y ésta no cuente con el perito solicitado, el juez previa la comprobación de dicha circunstancia, nombrará un perito oficial de alguna institución pública que cuente con el mismo; cuando dichas instituciones no cuenten con el perito requerido, el juez nombrará perito en términos del primer párrafo del presente artículo, proveyendo al perito lo necesario para rendir su dictamen, así como en el caso de que se nombre perito tercero.
Artículo 354	SECCION V Del reconocimiento o inspección judicial	El reconocimiento se practicará el día, hora y lugar que se señalen. Las partes, sus representantes o abogados pueden concurrir a la inspección y hacer las observaciones que estimen oportunas. También podrán concurrir a ella los testigos de identidad o peritos que fueren necesarios.
Artículo 355		Del reconocimiento se levantará acta, que firmarán los que a él concurren, asentándose los puntos que lo provocaron, las observaciones, declaraciones de peritos y todo lo necesario para esclarecer la verdad. En el caso en que el juez dicte la sentencia en el momento mismo de la inspección, no se necesitan esas formalidades, bastando con que se haga referencia a las observaciones que hayan provocado su convicción. Cuando fuere necesario se levantarán planos o se sacarán vistas fotográficas del lugar u objetos inspeccionados.
Artículo 385	SECCION X De la audiencia.	Antes de la celebración de la audiencia, las pruebas deberán prepararse con toda oportunidad para que en ella puedan recibirse.
Artículo 386		La impugnación de falsedad de un documento puede hacerse desde la contestación de la demanda hasta seis días antes de la celebración de audiencia de pruebas y alegatos. La parte que redarguye de falso un documento debe indicar específicamente los motivos y las pruebas; cuando se impugne la autenticidad del documento privado o público sin matriz deben señalarse los documentos indubitables para el cotejo y promover la prueba pericial correspondiente. Sin estos requisitos se tiene por no redarguido o impugnado el instrumento. De la impugnación se correrá traslado al colitigante y en la audiencia del juicio se presentarán las pruebas y contrapruebas relativas a la impugnación. Lo dispuesto en este artículo sólo da competencia al juez para conocer y decidir en lo principal la fuerza probatoria del documento impugnado, sin que pueda hacerse declaración alguna general que afecte al instrumento, y sin perjuicio del procedimiento penal a que hubiere lugar.

Referencia		Descripción / contenido
Artículo 386 Continúa		Si en el momento de la celebración de la audiencia se tramitare proceso penal sobre la falsedad del documento en cuestión, el tribunal, sin suspender el procedimiento y según las circunstancias, determinará al dictar sentencia si se reservan los derechos del impugnador para el caso en que penalmente se demuestre la falsedad, o bien puede subordinar la eficacia ejecutiva de la sentencia a la prestación de una caución.
Artículo 387		Constituido el tribunal en audiencia pública el día y horas señalados al efecto, serán llamados por el secretario, los litigantes, peritos, testigos y demás personas que por disposición de la Ley deban de intervenir en el juicio y se determinará quiénes deben de permanecer en el salón, y quiénes en lugar separado, para ser introducidos en su oportunidad. La audiencia se celebrará concurran o no las partes y estén o no presentes los testigos y peritos y los abogados.
Artículo 388		Las pruebas ya preparadas se recibirán, dejando pendientes para la continuación de la audiencia las que no lo hubieren sido.
Artículo 390		Enseguida se relatarán los documentos presentados, poniéndose de manifiesto, planos, croquis o esquemas. Las partes con sencillez, pueden explicar al juez los documentos en que funden su derecho, mostrándolos y leyéndolos en la parte conducente; el juez puede hacer todas las preguntas necesarias sobre el contenido de los instrumentos. No se requiere hacer constar en el acta las exposiciones de las partes sobre los documentos ni las preguntas del tribunal. Durante la audiencia no se pueden redargüir de falsos ni desconocer documentos que no lo fueron en su oportunidad. Cuando se hubiere hecho la impugnación de falsedad de un documento de acuerdo con lo que dispone el artículo 386 se recibirán las pruebas y contrapruebas relativas a la objeción, asentándose sólo el resultado de ellas.
Artículo 391		Los peritos dictaminarán por escrito u oralmente en presencia de las partes y del tercero en discordias lo hubiere. Tanto las partes como el tercero y el juez pueden formular observaciones y hacer preguntas pertinentes durante la audiencia, en la cual se rendirá la prueba, y el tercero dirá su parecer. Los peritos citados oportunamente serán sancionados con multas hasta el equivalente de quince días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en caso de que no concurran, salvo causa grave que calificará el juez.
Artículo 392		Los testigos indicados en el auto de admisión de pruebas serán examinados en la audiencia, en presencia de las partes. El juez puede de oficio interrogar ampliamente a los testigos sobre los hechos objeto de esta prueba, para el mejor esclarecimiento de la verdad. Las partes también pueden interrogar a los testigos, limitándose a los hechos o puntos controvertidos; y el juez estrictamente debe impedir preguntas ociosas o impertinentes.
Artículo 397		De esta audiencia, el secretario, bajo la vigilancia del juez, levantará acta desde que principie hasta que concluya la diligencia, haciendo constar el día, lugar y hora, la autoridad judicial ante quien se celebra, los nombres de las partes y abogados, peritos, testigos intérpretes, el nombre de las partes que no concurrieron, las decisiones judiciales sobre legitimación procesal, competencia, cosa juzgada e incidentes, declaraciones de las partes en la forma expresada en el artículo 389 de este Código, extracto de las conclusiones de los peritos y de las
Artículo 397 Continúa		Declaraciones de los testigos conforme al artículo 392 del mismo ordenamiento, el resultado de la inspección ocular si la hubo y los documentos ofrecidos como pruebas si no constaren ya en el auto de admisión; las conclusiones de las partes en el debate oral, a no ser que por escrito las hubieren presentado los litigantes, y los puntos resolutive del fallo. Los peritos y testigos pueden retirarse de la audiencia después de desempeñar su cometido, firmando al margen del acta en la parte correspondiente a ellos.
Artículo 454	TITULO SEPTIMO De los Juicios Especiales y de las Vías de Apremio CAPITULO II Del Juicio Ejecutivo SECCION PRIMERA Reglas Generales	Los juicios ejecutivos contendrán siempre dos secciones: la del principal conteniendo la demanda, la contestación, el juicio y su sentencia. La segunda sección contendrá el auto de ejecución y todo lo relativo a ésta, a la depositaria y sus incidentes, a la mejora y reducción del embargo, al avalúo y remate de los bienes; todo lo cual debe formar un cuaderno que aunque sea accesorio del principal, debe tramitarse por cuerda separada.
Artículo 456		La sección de ejecución se integrará con: I. Copia cotejada de la demanda y en su caso de la sentencia; II. Copia simple del auto de ejecución dictado en el principal; III. Nombramiento de depositario y otorgamiento de su fianza o caución; IV. Cuentas de los depositarios e incidentes correspondientes; V. Remoción de depositarios y nombramientos de los substitutos; VI. Avalúos periciales y sus incidentes; VII. Arrendamiento de bienes depositados. VIII. Mandamiento de subastar los bienes embargados; IX. Remate, calificación de posturas y fincamiento del mismo;

Referencia		Descripción / contenido
		X. Aprobación del remate; y XI. Posesión de los bienes adjudicados y otorgamiento de las escrituras correspondientes en rebeldía de las partes.
Artículo 485	CAPITULO III Del Juicio Hipotecario	Para el avalúo de la finca se observará lo prevenido en el Capítulo IV, Sección IV del Título Sexto.
Artículo 486		Para el remate, se procederá de la siguiente forma: I. Cada parte tendrá derecho de exhibir, dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable la sentencia, avalúo de la finca hipotecada, practicado por un corredor público, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, los cuales en ningún caso podrán tener el carácter de parte o de interesada en el juicio; II. En el caso de que alguna de las partes deje de exhibir el avalúo referido en la fracción anterior, se entenderá su conformidad con el avalúo que haya exhibido su contraria; III. En el supuesto de que ninguna de las partes exhiba el avalúo dentro del plazo señalado en la fracción I de este artículo, cualquiera de ellas lo podrá presentar posteriormente, considerándose como base para el remate el primero en tiempo; IV. Si las dos partes exhibieren los avalúos en el plazo a que se refiere la fracción I de este artículo y los valores determinados de cada uno de ellos no coincidieren, se tomará como base para el remate el promedio de ambos avalúos, siempre y cuando no exista un treinta por ciento de diferencia entre el más bajo y el más alto, en cuyo caso el juez ordenará se practique nuevo avalúo por el corredor público o la institución bancaria que al efecto señale; V. La vigencia del valor que se obtenga por los avalúos será de seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda de remate. Si entre ésta y las subsecuentes mediara un término mayor de seis meses se deberán actualizar los valores, y VI. Obtenido el valor del avalúo, según el caso que corresponda de acuerdo a las fracciones anteriores, se procederá a rematar la finca en los términos de la Sección Tercera, del Capítulo V del Título Séptimo de este ordenamiento.
Artículo 487		Si el Superior revoca el fallo de primera instancia que declaró procedente el remate, luego que vuelvan los autos al juzgado de su origen, se mandará cancelar la anotación de la demanda en el registro público y en su caso se devolverá la finca al demandado, ordenando al depositario que rinda cuentas con pago en el término que le fije el juez, que no podrá exceder de treinta días. Si el remate se hubiera ya verificado, se hará efectiva la fianza en la vía de apremio.
Artículo 488		En el caso de la adjudicación prevista en el segundo párrafo del artículo 2916 del Código Civil, se deberá solicitar avalúo del bien para fijar el precio que corresponda a la cosa en el momento de exigirse el pago, debiéndose aplicar en lo conducente lo señalado en el artículo 486 de este ordenamiento. La venta se hará de la manera que se hubiere convenido, y a falta de convenio, por medio de corredores. El deudor puede oponerse a la adjudicación alegando las excepciones que tuviere, y esta oposición se substanciará incidentalmente. También pueden oponerse a la venta los acreedores hipotecarios posteriores, alegando prescripción de la acción hipotecaria.
Artículo 511	CAPITULO V De la vía de apremio SECCION I De la ejecución de sentencia	Si los bienes embargados no estuvieren valuados anteriormente, se pasarán al avalúo y venta en almoneda pública en los términos prevenidos por este Código. No se requiere avalúo cuando el precio conste en instrumento público o se haya fijado por consentimiento de los interesados o se determine por otros medios, según las estipulaciones del contrato, a menos que en el curso del tiempo o por mejoras, hubiere variado el precio.
Artículo 523		Cuando la sentencia condene a dividir una cosa común y no dé las bases para ello, se convocará a los interesados a una junta, para que en la presencia judicial determinen las bases de la partición o designen un partidor, y si no se pusieren de acuerdo en una u otra cosa, el juez designará a persona que haga la partición y que sea perito en la materia, si fueren menester conocimientos especiales. Señalará a éste el término prudente para que presente el proyecto partitorio.
Artículo 544	SECCION II De los embargos	Quedan exceptuados de embargo: IV. La maquinaria, instrumentos y animales propios para el cultivo agrícola, en cuanto fueren necesarios para el servicio de la finca a que estén destinados, a juicio del juez, a cuyo efecto oír el informe de un perito nombrado por él; VII. Los efectos, maquinaria e instrumentos propios para el fomento y giro de las negociaciones mercantiles e industriales, en cuanto fueren necesarios para su servicio y movimiento, a juicio del juez, a cuyo efecto oír el dictamen de un perito nombrado por él, pero podrán ser intervenidos juntamente con la negociación a que estén destinados;

Referencia	Descripción / contenido
Artículo 562	<p>Al ejecutarse las sentencias se formará la sección de ejecución y se integrará con el mandamiento de embargo; los incidentes relativos a ampliación y reducción del mismo; los de venta y remate de los bienes secuestrados; nombramientos, remociones y remuneraciones de peritos y depositarios; y, en general, lo que comprenda la sección de ejecución en los juicios ejecutivos e hipotecarios, así como en las providencias precautorias.</p> <p>Los incidentes de liquidación de sentencia, rendición de cuentas y determinación de daños y perjuicios se seguirán en el cuaderno principal.</p> <p>SECCION III De los remates Artículo 566.- Cuando los bienes embargados fueren raíces, antes de procederse a su avalúo, se acordará que se expida mandamiento al registrador de la propiedad para que remita certificado de gravámenes de los últimos diez años; pero si en autos obrare ya otro certificado, sólo se pedirá al Registro el relativo al período transcurrido desde la fecha de aquél hasta la en que se solicite.</p>
Artículo 567	Si del certificado aparecieren gravámenes, se hará saber a los acreedores el estado de ejecución, para que intervengan en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniere.
Artículo 568	<p>Los acreedores citados conforme al artículo anterior tendrán derecho:</p> <p>III. Para nombrar a su costa un perito que, con los nombrados por el ejecutante y el ejecutado, practique el avalúo de la cosa. Nunca disfrutará de este derecho después de practicado el avalúo por los peritos de las partes o el tercero en discordia, en su caso, ni cuando la valorización se haga por otros medios.</p>
Artículo 569	El avalúo se practicará de acuerdo con las reglas establecidas para la prueba pericial. Si fueren más de dos los peritos valuadores, no habrá necesidad de nombrar tercero en discordia.
Artículo 570	Hecho el avalúo se sacarán los bienes a pública subasta, anunciándose por medio de edictos que se fijarán por dos veces en los tableros de avisos del juzgado y en los de la Tesorería del Distrito Federal, debiendo mediar entre una y otra publicación siete días hábiles y, entre la última y la fecha del remate, igual plazo. Si el valor de la cosa pasare del equivalente a ciento ochenta y dos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, se insertarán además los edictos en un periódico de información. A petición de cualquiera de las partes y a su costa el juez puede usar, además de los dichos, algún otro medio de publicidad para convocar postores.
Artículo 572	Si el bien o los bienes raíces estuvieren situados en lugares distintos al del juicio, en todos ellos se publicarán los edictos en los sitios de costumbre y en las puertas de los juzgados respectivos. En el caso a que este artículo se refiere, se ampliará el término de los edictos, concediéndose un día más por cada doscientos kilómetros o por una fracción que exceda de la mitad, y se calculará para designarlo la distancia mayor a que se hallen los bienes. Puede el juez usar, además de los dichos, algún otro medio de publicidad para llamar postores.
Artículo 573	<p>Es postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada por los contratantes, con tal de que la parte de contado sea suficiente para pagar el crédito o créditos que han sido objeto del juicio y las costas.</p> <p>Cuando por el importe del avalúo no sea suficiente la parte de contado para cubrir el crédito o créditos y las costas, será postura legal las dos tercias partes del avalúo dadas al contado.</p>
Artículo 577	Desde que se anuncie el remate y durante éste, se pondrán de manifiesto los planos que hubiere y estarán a la vista los avalúos.
Artículo 582	<p>No habiendo postor quedará al arbitrio del ejecutante pedir en el momento de la diligencia que se le adjudiquen los bienes por el precio del avalúo que sirvió de base para el remate o que se saquen de nuevo a pública subasta con rebaja del veinte por ciento de la tasación.</p> <p>Esta segunda subasta se anunciará y celebrará en igual forma que la anterior.</p>
Artículo 587	Cualquier liquidación que tenga que hacerse de los gravámenes que afecten a los inmuebles vendidos, gastos de la ejecución y demás, se regulará por el juez con un escrito de cada parte y resolución dentro del tercer día.
Artículo 597	<p>Si en el contrato se ha fijado el precio en que una finca hipotecada haya de ser adjudicada al acreedor sin haberse renunciado la subasta, el remate se hará teniéndose como postura legal la que exceda del precio señalado para la adjudicación, y cubra con el contado lo sentenciado. Si no hubiere postura legal, se llevará a efecto desde luego la adjudicación en el precio convenido.</p> <p>Si en el contrato se ha fijado precio a la finca hipotecada, sin convenio expreso sobre la adjudicación al acreedor, no se hará nuevo avalúo y el precio señalado será el que sirva de base para el remate.</p>

Referencia		Descripción / contenido
Artículo 598		<p>Cuando los bienes, cuyo remate se haya decretado, fueran muebles, se observará lo siguiente:</p> <p>I. Se efectuará su venta siempre de contado, por medio de corredor o casa de comercio que expendan objetos o mercancías similares, haciéndole saber, para la busca de compradores el precio fijado por peritos o por convenio de las partes;</p>
Artículo 608		<p>El reconocimiento y ejecución de sentencia extranjera se sujetará a las siguientes reglas:</p> <p>III. Todas las cuestiones relativas a depositaria, avalúo, remate y demás relacionadas con la liquidación y ejecución coactiva de sentencia dictada por tribunal extranjero serán resueltas por el tribunal de la homologación.</p>
Artículo 782	<p>TITULO DECIMOCUARTO Juicios Sucesorios CAPITULO I Disposiciones Generales</p>	<p>Iniciado el juicio y siendo los herederos mayores de edad, podrán después del reconocimiento de sus derechos, encomendar a un notario la formación de inventarios, avalúos, liquidación y partición de la herencia, procediendo en todo de común acuerdo, que constará en una o varias actas. Podrán convenir los interesados que los acuerdos se tomen a mayoría de votos, que siempre serán por personas.</p> <p>Cuando no hubiere este convenio, la oposición de parte se substanciará incidentalmente ante el juez que previno.</p>
Artículo 786		<p>La sección segunda se llamará de inventarios, y contendrá:</p> <p>I. El inventario provisional del interventor;</p> <p>II. El inventario y avalúo que forme el albacea;</p> <p>III. Los incidentes que se promuevan;</p> <p>IV. La resolución sobre el inventario y avalúo.</p>
Artículo 754	<p>CAPITULO II De la Rectificación y Graduación de Créditos</p>	<p>Después de esta junta y en ausencia de convenios, resueltas las apelaciones y oposiciones que se hubieren suscitado, el síndico procurará la venta de los bienes del concursado, y el juez mandará hacer la de los muebles, conforme a lo prevenido en el artículo 598, sirviendo de base para la venta el que conste en inventarios, con un quebranto de veinte por ciento. Si no hubiere valor en los inventarios, se mandará tasar por un corredor titulado si lo hubiere, y, en su defecto, por comerciante acreditado. Los inmuebles se sacarán a remate conforme a las reglas respectivas, nombrando al perito valuador el juez.</p>
Artículo 816	<p>CAPITULO IV Del Inventario y avalúo</p>	<p>Dentro de diez días de haber aceptado su cargo, el albacea debe proceder a la formación de inventarios y avalúos, dando aviso al juzgado para los efectos del artículo 819, y dentro de los sesenta días de la misma fecha deberá presentarlos.</p> <p>El inventario y avalúo se practicarán simultáneamente, siempre que no fuere imposible por la naturaleza de los bienes.</p>
Artículo 819		<p>Los herederos, dentro de los diez días que sigan a la declaración o reconocimiento de sus derechos, designarán, a mayoría de votos, un perito valuador, y si no lo hicieron o no se pusieron de acuerdo el juez lo designará.</p>
Artículo 822		<p>El perito designado valorará todos los bienes inventariados.</p>
Artículo 824		<p>Practicados el inventario y avalúo serán agregados a los autos y se pondrá de manifiesto en la Secretaría, por cinco días, para que los interesados puedan examinarlos, citándoseles al efecto por cédula o correo.</p>
Artículo 825		<p>Si transcurriere ese término sin haberse hecho oposición, el juez lo aprobará sin más trámites. Si se dedujese oposición contra el inventario o avalúo, se substanciarán las que se presentaren en forma incidental, con una audiencia común, si fueren varias, a lo que concurrirán los interesados y el perito que hubiese practicado la valorización, para que con las pruebas rendidas se discuta la cuestión promovida.</p> <p>Para dar curso a esta oposición es indispensable expresar concretamente cuál es el valor que se atribuye a cada uno de los bienes y cuáles sean las pruebas que se invocan como base de la objeción al inventario.</p>
Artículo 826		<p>Si los que dedujeron oposición no asistieron a la audiencia, se les tendrá por desistidos. Si dejaren de presentarse los peritos, perderán el derecho de cobrar honorarios por los trabajos practicados.</p> <p>En la tramitación de este incidente cada parte es responsable de la asistencia de los peritos que propusiere, de manera que la audiencia no se suspenderá por la ausencia de todos o de alguno de los propuestos.</p>
Artículo 828		<p>Si las reclamaciones tuvieron por objeto impugnar simultáneamente el inventario y el avalúo respecto de un mismo bien, una misma resolución abarcará las dos oposiciones.</p>
Artículo 831		<p>Los gastos de inventario y avalúo son a cargo de la herencia, salvo que el testador hubiere dispuesto otra cosa.</p>
Artículo 844		<p>Aprobados el inventario y el avalúo de los bienes y terminados todos los incidentes a que uno y otro hayan dado lugar, se procederá a la liquidación del caudal.</p>

Referencia		Descripción / Contenido
Artículo 871	CAPITULO VII De la transmisión hereditaria del Patrimonio Familiar.	En todo lo relativo a la sucesión de los bienes del patrimonio familiar se observarán las disposiciones de este Título, que no se opongan a las siguientes reglas: II. El inventario y avalúo se harán por el cónyuge que sobreviva o el albacea si estuviere designado y, en su defecto, por el heredero que sea de más edad; el avalúo deberá ser firmado por un perito oficial o, en su defecto por cualquier comerciante de honorabilidad reconocida;
Artículo 883		Si para la debida identificación fuere necesario reconocer la firma, por no existir los testigos de identificación que hubieren intervenido, o por no estimarse bastante sus declaraciones, el tribunal nombrará un perito para que confronte la firma con las indubitadas que existan del testador, y teniendo en cuenta su dictamen hará la declaración que corresponda.
Artículo 883		Si para la debida identificación fuere necesario reconocer la firma, por no existir los testigos de identificación que hubieren intervenido, o por no estimarse bastante sus declaraciones, el tribunal nombrará un perito para que confronte la firma con las indubitadas que existan del testador, y teniendo en cuenta su dictamen hará la declaración que corresponda.
Artículo 904		La declaración de incapacidad por alguna de las causas a que se refiere el artículo 450, fracción II, del Código Civil para el Distrito Federal; se acreditará en juicio ordinario que se seguirá entre el peticionario y un tutor interino que para tal objeto designe el juez. Como diligencias prejudiciales se practicarán las siguientes: IV. Dictadas las providencias que establecen las fracciones anteriores se procederá a un segundo reconocimiento médico del presunto incapacitado, con peritos diferentes, en los mismos términos que los señalados por la fracción II. En caso de discrepancia con los peritos que rindieron el primer dictamen se practicará una junta de avenencia a la mayor brevedad posible y si no la hubiere el juez designará peritos terceros en discordia.
Artículo 905		En el juicio ordinario a que se refiere el artículo anterior, se observarán las siguientes reglas:  III. El estado de incapacidad puede probarse por cualquier medio idóneo de convicción; pero en todo caso se requiere la certificación de dos médicos o psicólogos, por lo menos, preferentemente de instituciones de salud oficiales. Cada parte puede nombrar un perito médico para que intervenga en la audiencia y rinda su dictamen. El examen del presunto incapacitado se hará en presencia del Juez, con citación de las partes y del Ministerio Público. El juez podrá hacer al examinado, a los médicos, a las partes y a los testigos cuantas preguntas estime convenientes para calificar el resultado de las pruebas.
Artículo 916		Para decretar la venta de bienes se necesita que al pedirse se expresen el motivo de la enajenación y el objeto a que se debe aplicarse la suma que se obtenga, y que se justifique la absoluta necesidad o la evidente utilidad de la enajenación. Si fuere el tutor quien solicitare la venta, debe proponer, al hacer la promoción, las bases del remate en cuanto a la cantidad que deba darse de contado, el plazo, interés y garantías del remanente. La solicitud del tutor se substanciará en forma de incidente con el curador y el Ministerio Público. La sentencia que se dictare es apelable en ambos efectos. Los peritos que se designen para hacer el avalúo serán nombrados por el juez.
Artículo 920		Para la venta de los bienes inmuebles del hijo, o de los muebles preciosos, requerirán los que ejercen la patria potestad la autorización judicial en los mismos términos que los señalados en el artículo 916. El incidente se substanciará con el Ministerio Público y con un tutor especial que para el efecto, nombre el juez desde las primeras diligencias. La base de la primera almoneda, si es bien raíz, será el precio fijado por los peritos, y la postura legal no será menor de los dos tercios de este precio. Bajo las mismas condiciones podrán gravar los padres los bienes inmuebles de sus hijos, o consentir la extinción de derechos reales.
Artículo 934	CAPITULO VI Apeo y Deslinde	La petición de apeo debe contener: I. El nombre y ubicación de la finca que debe deslindarse; II. La parte o partes en que el acto debe ejecutarse; III. Los nombres de los colindantes que pueden tener interés en el apeo; IV. El sitio donde están y donde deben colocarse las señales, y, si éstas no existen, el lugar donde estuvieron; V. Los planos y demás documentos que vengan a servir para la diligencia, y designación de un perito por parte del prominente.
Artículo 935		Hecha la promoción, el juez la mandará hacer saber a los colindantes para que dentro de tres días presenten los títulos y documentos de su posesión, y nombren perito si quieren hacerlo, y se señalará el día, hora y lugar para que dé principio la diligencia de deslinde. Si fuere necesario identificar alguno o algunos de los puntos de deslinde, los interesados podrán presentar dos testigos de identificación cada uno, a la hora de la diligencia.

Referencia		Descripción / contenido
Artículo 936		<p>El día y hora señalados, el juez, acompañado del secretario, peritos, testigos de identificación e interesados que asistan al lugar designado para dar principio a la diligencia, conforme a las reglas siguientes:</p> <p>IV. Si hay oposición de alguno de los colindantes respecto a un punto determinado, por considerar que conforme a sus títulos quede comprendido dentro de los límites de su propiedad, el tribunal oír a los testigos de identificación y a los peritos, e invitará a los interesados a que se pongan de acuerdo. Si esto se lograre, se hará constar y se otorgará la posesión según su sentido. Si no se lograre el acuerdo, se abstendrá el juez de hacer declaración alguna en cuanto a la posesión, respetando en ella a quien la disfrute, y mandará reservar sus derechos a los interesados para que los hagan valer en el juicio correspondiente;</p>
Artículo 937		<p>Los gastos generales del apeo se harán por el que lo promueva. Los que importen la intervención de los peritos que designen y de los testigos que presenten los colindantes, serán pagados por el que nombre a los unos y presente a los otros.</p>
Artículo 948		<p>Si por cualquier circunstancia la audiencia no puede celebrarse, ésta se verificará dentro de los ocho días siguientes. Las partes deberán presentar a sus testigos y peritos. De manifestar bajo protesta de decir verdad no estar en aptitud de hacerlo, se impondrá al actuario del juzgado la obligación de citar a los primeros y de hacer saber su cargo a los segundos, citándolos asimismo, para la audiencia respectiva, en la que deberán rendir dictamen. Dicha citación se hará con apercibimiento de arresto hasta por treinta y seis horas, de no comparecer el testigo o el perito sin causa justificada y al prominente de la prueba, de imponerle una multa hasta por el equivalente de treinta días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, en caso de que el señalamiento de domicilio resulte inexacto o de comprobarse que se solicitó la prueba con el propósito de retardar el procedimiento, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad resultante. Las partes en caso de que se ofrezca la prueba confesional, deberán ser citadas con apercibimiento de ser declaradas confesadas de las posiciones que se les articulen y sean calificadas de legales, a menos que acrediten justa causa para no asistir.</p>
Artículo 960		<p>Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que haya sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:</p> <p>I.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;</p>
Artículo 960 Continúa		<p>II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.</p>
Artículo 3	TITULO ESPECIAL De la Justicia de Paz	<p>Si se dudare del valor de la cosa demandada o del interés del pleito, antes de expedirse la cita para el demandado, el juez oír a los testigos de un perito que él mismo nombrará a costa del actor.</p> <p>Aun cuando esto se hubiere hecho, el demandado, en el acto del juicio, podrá pedir que se declare que el negocio no es de la jurisdicción de paz, por exceder su cuantía del monto a que se refiere el artículo inmediato anterior.</p>
Artículo 15		<p>Los peritos, testigos y, en general, terceros que no constituyan parte, pueden ser citados por correo, telégrafo y aun teléfono, cerciorándose el secretario, previamente, de la exactitud de la dirección de la persona citada.</p> <p>Identidad de las partes.</p>
Artículo 20		<p>Concurriendo al juzgado las partes en virtud de la citación, se abrirá la audiencia y en ella se observarán las siguientes prevenciones:</p> <p>I. Expondrán oralmente sus pretensiones por su orden, el actor su demanda, y el demandado su contestación, y exhibirán los documentos y objetos que estimen conducentes a su defensa y presentarán a los testigos y peritos que pretendan sean oídos;</p> <p>II. Las partes pueden hacerse mutuamente las preguntas que quieran, interrogar a los testigos y peritos y en general, presentar todas las pruebas que se puedan rendir, desde luego;</p>
Artículo 30		<p>El remate de bienes muebles se hará en la forma que determina el artículo 598 del Código de Procedimientos Civiles para el DF. Si se tratare de bienes raíces se anunciará el remate por medio de avisos que se fijen en los lugares de costumbre y en la puerta del juzgado, y se hará previa citación de los acreedores que resulten del certificado de gravámenes que sin causa de derechos expedirá el registrador público de la propiedad. El avalúo se hará por medio de cualquier clase de pruebas que el juez podrá allegar de oficio.</p>

Referencia	Descripción / contenido
Artículo 43	<p>Las audiencias serán públicas. Si en la hora señalada para una audiencia no se hubiere terminado el negocio o negocios anteriores, las personas citadas deberán permanecer hasta que llegue su turno al asunto respectivo, siguiéndose rigurosamente para la vista de los negocios el orden que les corresponda, según la lista del día, que se fijará en los tableros del juzgado desde la víspera.</p> <p>Cuando fuere necesario esperar alguna persona a quien hubiere llamado a la audiencia, o conceder tiempo a los peritos para que examinen las cosas acerca de las que hayan de emitir dictamen, u ocurriere algún otro caso que lo exija, a juicio del juez, se suspenderá la audiencia por un término prudente, no mayor de una hora, y si fuere enteramente indispensable, dispondrá el juez la continuación para el día siguiente, a más tardar. La violación de este precepto amerita corrección disciplinaria, que impondrá el superior, y será anotada en el expediente que a cada funcionario judicial corresponda.</p>

### Citas al Código de Comercio.

Referencia	Descripción / contenido
Artículo 1079	<p>CAPITULO V De los Términos Judiciales</p> <p>Cuando la ley no señale término para la práctica de algún acto judicial, o para el ejercicio de algún derecho, se tendrán por señalados los siguientes:</p> <p>I. Ocho días, a juicio del juez, para que dentro de ellos se señalen fechas de audiencia para la recepción de pruebas, reconocimiento de firmas, confesión, posiciones, declaraciones, exhibición de documentos, juicio de peritos y práctica de otras diligencias, a no ser que por circunstancias especiales, creyere justo el juez ampliar el término;</p>
Artículo 1089	<p>CAPITULO VII De las Costas</p> <p>Si los honorarios de los peritos o de cualesquiera otros funcionarios no sujetos a arancel, fueren impugnados, se oír a otros dos individuos de su profesión. No habiéndolos en la población de la residencia del tribunal o juez que conozca de los autos, podrá recurrirse a los de los inmediatos.</p>
Artículo 1132	<p>CAPITULO IX De los Impedimentos, Recusaciones y Excusas</p> <p>I. En negocios en que tenga interés directo o indirecto;</p> <p>II. En los que interesen de la misma manera a sus parientes consanguíneos en línea recta, sin limitación de grados, a las colaterales dentro del cuarto grado y a los afines dentro del segundo, uno y otro inclusive;</p> <p>III. Cuando tengan pendiente el juez o sus expresados parientes un pleito semejante al de que se trate;</p> <p>IV. Siempre que entre el juez y alguno de los interesados haya relación de intimidad nacida de algún acto religioso o civil, sancionado y respetado por la costumbre;</p> <p>V. Ser el juez actualmente socio, arrendatario o dependiente de alguna de las partes;</p> <p>VI. Haber sido tutor o curador de alguno de los interesados, o administrar actualmente sus bienes;</p> <p>VII. Ser heredero, legatario o donatario de alguna de las partes;</p> <p>VIII. Ser el juez, o su mujer, o sus hijos, deudores o fiadores de alguna de las partes;</p> <p>IX. Haber sido el juez abogado o procurador, perito o testigo en el negocio de que se trate;</p>
Artículo 1205	<p>CAPITULO XII Reglas Generales sobre la Prueba</p> <p>Son admisibles como medios de prueba todos aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos y en consecuencia serán tomadas como pruebas las declaraciones de las partes, terceros, peritos, documentos públicos o privados, inspección judicial, fotografías, facsímiles, cintas cinematográficas, de videos, de sonido, mensajes de datos, reconstrucciones de hechos y en general cualquier otra similar u objeto que sirva para averiguar la verdad.</p>
Artículo 1247	<p>CAPITULO XIV De los Instrumentos y Documentos</p> <p>El juez podrá hacer por sí mismo la comprobación después de oír a los peritos revisores y apreciará el resultado de esta prueba conforme a las reglas de la sana crítica, sin tener que sujetarse al dictamen de aquéllos, y aún puede ordenar que se repita el cotejo por otros peritos.</p>
Artículo 1257	<p>En todos los casos en que se trate únicamente de peritajes sobre el valor de cualquier clase de bienes y derechos, los mismos se realizarán por avalúos que practiquen dos corredores públicos o instituciones de crédito, nombrados por cada una de las partes, y en caso de diferencias en los montos que arrojen los avalúos, no mayor del treinta por ciento en relación con el monto mayor, se mediarán estas diferencias. De ser mayor tal diferencia, se nombrará un perito tercero en discordia, conforme al artículo 1255 de este código, en lo conducente. En el supuesto de que alguna de las partes no exhiba el avalúo a que se refiere el párrafo anterior, el valor de los bienes y derechos será el del avalúo que se presente por la parte que lo exhiba, perdiendo su derecho la contraria para impugnarlo.</p>



Referencia		Descripción / contenido
Artículo 1257 Continúa		Cuando el juez lo estime necesario, podrá designar a algún corredor público, institución de crédito, al Nacional Monte de Piedad o a dependencias o entidades públicas que practican avalúos.
Artículo 1258		Las partes tendrán derecho a interrogar al o a los peritos que hayan rendido su dictamen, salvo en los casos de avalúos a que se refiere el artículo 1257, y a que el juez ordene su comparecencia en la audiencia que para tal fin se señale, en la que se interrogará por aquél que la haya solicitado o por todos los colitigantes que la hayan pedido.
Artículo 1259	CAPITULO XVI Del Reconocimiento o Inspección Judicial	El reconocimiento o inspección judicial puede practicarse á petición de parte o de oficio, si el juez lo cree necesario. El reconocimiento se practicará el día, hora y lugar que se señalen. Las partes, sus representantes o abogados pueden concurrir a la inspección y hacer las observaciones que estimen oportunas. También podrán concurrir a ellas los testigos de identidad o peritos que fueren necesarios.
Artículo 1260		Del reconocimiento se levantará una acta, que firmarán todos los que a él concurren, y en la que se asentarán con exactitud los puntos que lo hayan provocado, las observaciones de los interesados, las declaraciones de los peritos, si los hubiere, y todo lo que el juez creyere conveniente para esclarecer la verdad.
Artículo 1300	CAPITULO XX Del Valor de las Pruebas	Los avalúos harán prueba plena.
Artículo 1391	TITULO TERCERO De los Juicios Ejecutivos	El procedimiento ejecutivo tiene lugar cuando la demanda se funda en documento que traiga aparejada ejecución. VI. La decisión de los peritos designados en los seguros para fijar el importe del siniestro, observándose lo prescrito en la ley de la materia;
Artículo 1401		En los escritos de demanda, contestación y desahogo de vista de ésta, las partes ofrecerán sus pruebas, relacionándolas con los puntos controvertidos, proporcionando el nombre, apellidos y domicilio de los testigos que hubieren mencionado en los escritos señalados al principio de este artículo; así como los de sus peritos, y la clase de pericial de que se trate con el cuestionario que deban resolver; y todas las demás pruebas que permitan las leyes.
Artículo 1410		A virtud de la sentencia de remate, se procederá a la venta de los bienes secuestrados, previo avalúo hecho por dos corredores o peritos y un tercero en caso de discordia, nombrados aquellos por las partes y éste por el juez.
Artículo 1411		Presentado el avalúo y notificadas las partes para que ocurran al juzgado a imponerse de aquel, se anunciará en la forma legal la venta de los bienes, por tres veces, dentro de tres días, si fuesen muebles, y dentro de nueve si fuesen raíces, rematándose en seguida en pública almoneda y al mejor postor conforme a derecho.
Artículo 1412 Bis		Cuando el monto líquido de la condena fuere superior al valor de los bienes embargados, previamente valuados en términos del artículo 1410 de este Código, y del certificado de gravámenes no aparecieren otros acreedores, el ejecutante podrá optar por la adjudicación directa de los bienes que haya en su favor al valor fijado en el avalúo.
Artículo 1414 bis	TITULO TERCERO BIS CAPITULO I Del procedimiento Extrajudicial de Ejecución de Garantías	Se tramitará en esta vía el pago de los créditos vencidos y la obtención de la posesión de los bienes objeto de las garantías otorgadas mediante prenda sin transmisión de posesión o fideicomiso de garantía, siempre que no existan controversias en cuanto a la exigibilidad del crédito, la cantidad reclamada y la entrega de la posesión de los bienes mencionados. Para efectos de lo anterior, el valor de los bienes podrá determinarse por cualquiera de los siguientes procedimientos: I. Por el dictamen que rinda el perito que las partes designen para tal efecto desde la celebración del contrato o en fecha posterior, o II. Por cualquier otro procedimiento que acuerden las partes por escrito. Al celebrar el contrato las partes deberán establecer las bases para designar a una persona autorizada, distinta del acreedor, para que realice el avalúo de los bienes, en caso de que éste no pueda llevarse a cabo, en términos de lo establecido en las fracciones de este artículo.
Artículo 1414 bis 15		La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a sus testigos, peritos, documentos públicos y privados, pliego de posiciones y demás pruebas que les hayan sido admitidas. Cuando las partes tengan que rendir prueba testimonial o pericial para acreditar algún hecho, deberán ofrecerla en los escritos de demanda o contestación, señalando el nombre y apellidos de sus testigos y de sus peritos, en su caso, y exhibir copia de los interrogatorios al tenor de los cuales deban ser examinados los testigos o del cuestionario para los peritos. El juez ordenará que se entregue una copia a cada una de las partes, para que al verificarse la audiencia puedan formular repreguntas por escrito o verbalmente.

Referencia		Descripción / contenido
Artículo <b>1414 bis 15</b> Continúa		La prueba de inspección ocular deberá ofrecerse con igual oportunidad que las anteriores. Al promoverse la prueba pericial, el juez hará la designación de un perito, o de los que el estime convenientes para la práctica de la diligencia, sin perjuicio de que cada parte pueda designar también un perito para que se asocie al nombrado por el juez o rinda dictamen por separado. La prueba pericial será calificada por el juez según prudente estimación. Si llamado un testigo o solicitado un documento que haya sido admitido como prueba, ésta no se desahoga por causa imputable al oferente, a más tardar en la audiencia, se declarará desierta, a menos que exista una causa de fuerza mayor debidamente comprobada.
Artículo <b>1414 bis 17</b>		Obtenido el valor de avalúo de los bienes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1414 bis, se estará a lo siguiente: I. Cuando el valor de los bienes sea igual al monto del adeudo condenado, quedará liquidado totalmente el crédito respectivo, sin corresponder en consecuencia acción o derecho alguno a la parte actora para ejercitar o hacer valer con posterioridad en contra del demandado, por lo que respecta al contrato base de la acción. En este caso, el acreedor o el fiduciario, según corresponda, podrá disponer libremente de los bienes objeto de la garantía; II. Cuando el valor de los bienes sea menor al monto del adeudo condenado, el acreedor o fiduciario, según corresponda, podrá disponer libremente de los bienes objeto de la garantía y conservará las acciones que en derecho le correspondan, por la diferencia que no le haya sido cubierta, conforme lo establecen las leyes correspondientes. Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior, a los créditos a la vivienda por un monto inferior a 100,000 Unidades de Inversión (UDIs), siempre que se haya pagado cuando menos el 50% del saldo insoluto del crédito. En este caso el valor del bien dado en garantía, actualizado a UDIs, responderá por el resto del crédito otorgado, sin corresponder en consecuencia acción o derecho alguno sobre otros bienes, títulos o derechos que no hayan sido dados en garantía a la parte actora para ejercitar o hacer valer con posterioridad en contra del deudor, por lo que respecta al contrato base de la acción. En ningún caso y bajo ninguna forma se podrá renunciar a este derecho;
Artículo <b>1436</b>		Las partes podrán determinar libremente el lugar del arbitraje. En caso de no haber acuerdo al respecto, el tribunal arbitral determinará el lugar del arbitraje, atendiendo las circunstancias del caso, inclusive las conveniencias de las partes. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo precedente, el tribunal arbitral podrá salvo acuerdo en contrario de las partes, reunirse en cualquier lugar que estime apropiado para celebrar deliberaciones entre sus miembros, oír a las partes, a los testigos, o a los peritos, o para examinar mercancías u otros bienes o documentos.
Artículo <b>1442</b>		Salvo acuerdo en contrario de las partes, el tribunal arbitral podrá nombrar uno o más peritos para que le informen sobre materias concretas y solicitar a cualquiera de las partes que proporcione al perito toda la información pertinente, o le presente para su inspección o le proporcione acceso a todos los documentos, mercancías u otros bienes pertinentes.
Artículo <b>1443</b>		Salvo acuerdo en contrario de las partes, cuando una parte lo solicite o el tribunal arbitral lo considere necesario, el perito, después de la presentación de su dictamen escrito u oral, deberá participar en una audiencia en la que las partes tendrán oportunidad de formular preguntas y presentar peritos para que informen sobre los puntos controvertidos.