



BUAP

BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

Facultad de Ingeniería.

Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado.

**Marco Legal, Laboral y Procedimental
del Perito Valuador Judicial en el
Estado de Veracruz**

TESIS

Que para obtener el grado de
MAESTRO EN VALUACIÓN

Presenta:

ARQ. FERNANDO PÉREZ ROMERO

Director de tesis:

Mtro. David Antonio Sánchez Jiménez

Puebla, Pue.

Marzo 2016

Mtro. Edgar Iram Villagrán Arroyo
Director de la Facultad de Ingeniería
de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
P r e s e n t e

El suscrito Mtro. David Antonio Sánchez Jiménez, Director del Tema de Tesis denominado: **“Marco legal, laboral y procedimental del perito valuador judicial en el Estado de Veracruz.”**, que presenta el C. Fernando Pérez Romero, egresado de la Maestría en Valuación, se permite informarle que después de haber revisado la tesis correspondiente, no existe inconveniente en **autorizar la impresión** de la misma, ya que cumple con el formato establecido en el reglamento de titulación de la Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado. Por lo que se extiende la presente para los fines que convengan al interesado.

A T E N T A M E N T E

Puebla, Pue. A 25 de Septiembre del 2015



Mtro. David Antonio Sánchez Jiménez
Director de Tesis

ccp Mesa de Exámenes Profesionales
ccp Interesado
ccp Archivo



BUAP

Oficio No. 2870/2015

C. Fernando Pérez Romero
Pasanté de la Maestría en Valuación
Facultad de Ingeniería, BUAP.
Presente

Por medio del presente, el suscrito M.I. Edgar Iram Villagrán Arroyo, Director de la Facultad de Ingeniería, de acuerdo a su solicitud de aprobación de Trabajo de Tesis, le autoriza desarrollar el tema intitulado: **Marco legal, laboral y procedimental del perito valuador judicial en el estado de Veracruz**. Para obtener el grado de Maestro en Valuación. Asignándose como Asesor al Mtro. David Antonio Sánchez Jiménez.

Sin otro particular de momento, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
"PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJORES"
H. Puebla de Zaragoza, septiembre 7 de 2015

M.I. EDGAR IRAM VILLAGRÁN ARROYO
DIRECTOR



C.c.p. Mtro. David Antonio Sánchez Jiménez, Asesor del Trabajo de Tesis.
C.c.p. Archivo

GJS/DSJ/sco*

DEDICATORIA Y AGRADECIMIENTOS

A ti señor Dios, por el milagro de la vida, por darme fuerza, confianza, aliento y permitir que siga maravillándome con tu obra.

A mi esposa Marcela por su amor, apoyo, comprensión, por estar junto a mí todos estos años, te amo entrañablemente, eres la razón de mi vida.

A mis hijos Fernando y Estefanía, luz, alegría y motivo para seguir a delante.

A mi madre Rosalinda y a tía Martha, por su amor y apoyo incondicional.

A la memoria de mi padre Fernando, quién nunca dudó de mí.

Al Lic. José Romero Vargas, porque con él empezó a nacer la inquietud de aprender más acerca de la valuación.

Al Maestro Roberto Antonio Herrera y Betancourt por ser él quien me impulsó para iniciar este capítulo que hoy se cierra.

A la Maestra Alma Renée Cacheaux Álvarez por su amistad e interés en que terminara de esta Tesis.

Al Maestro David Antonio Sánchez Jiménez por su tiempo para dirigir y asesorar esta Tesis.

A mis profesores, sinodales, compañeros y amigos, un gusto haberlos conocido.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
I. Planteamiento	2
II. Justificación del Problema	3
III. Hipótesis	3
IV. Objetivo General.....	3
V. Objetivos Particulares	3
VI. Metodología	4
CAPITULO I – PANORAMA DE REFERENCIA	5
1.1. Breve Historia de la Valuación en México.....	6
1.1.1. México pre-hispánico	7
1.1.2. La conquista	7
1.1.3, Siglos XVIII y XIX.....	8
1.1.4. Siglo XX.....	9
1.2. Conceptos Básicos de Valuación.....	11
CAPÍTULO II - MARCO NORMATIVO JUDICIAL.....	21
2.1. Orden Jerárquico Normativo	22
2.1.1. Jurisdiccionales	22
2.1.2. Administrativos	23
2.2. División Territorial.....	25
2.3. Juzgado.....	26
2.3.1. Juzgado de Primera Instancia	27
2.4. Juicio	27
2.5. Determinantes de valor en la valuación de bienes inmuebles	28

CAPÍTULO III - EL PERITO VALUADOR	31
3.1. La prueba pericial	33
3.2. El avalúo como prueba pericial.....	34
3.3. Requisitos para ser Perito Valuador	35
3.4. Impedimentos para ser Perito Valuador	36
3.5. Nombramiento del Perito.....	36
3.6. Aceptación del Cargo	36
3.7. Elaboración y redacción que debe observarse en un Avalúo Judicial	37
3.8. Ratificación del Perito.....	40
3.9. Perito Tercero en Discordia	40
3.9.1. Recusación de un Perito Tercero en Discordia	41
3.10. Honorarios.....	41
3.11. Sanciones	42
CAPÍTULO IV - DESARROLLO DE UN JUICIO ORDINARIO CIVIL	44
4.1. Proceso y Juicio	45
4.2. Juicio Ordinario Civil	46
4.3. Fase Postulatoria	48
4.4. Interposición de la Demanda	48
4.5. El emplazamiento y sus efectos	49
4.6. Participación activa del demandado	50
4.7. La rebeldía	51
4.8. Fase probatoria	52
4.9. La carga de la prueba.....	52
4.10. Objeto de la prueba	53

4.11. Procedimiento probatorio-----	54
4.11.1. Prueba confesional -----	55
4.11.2. Prueba por documento -----	55
4.11.3. Prueba pericial -----	56
4.11.4. Prueba testimonial -----	57
4.11.5. Prueba presuncional -----	58
4.12. Fase conclusiva-----	59
4.13. Sentencia y cosa juzgada-----	59
4.14. Dictamen Pericial-----	60
4.14.1. Acuerdo de la designación de Perito -----	61
4.14.2. Notificación y aceptación del cargo de Perito -----	62
4.14.3. Primera prórroga para la entrega del Peritaje-----	63
4.14.4. Segunda prórroga para la entrega del Peritaje -----	65
4.14.5. Contestación a la prórroga para la entrega del Peritaje-----	67
4.14.6. Dictamen Pericial -----	68
4.14.7. Dictamen Pericial Complementario -----	77
CONCLUSIONES-----	79
El valuador y la ética-----	79
El perfil del valuador-----	79
Propuestas sobre el avalúo judicial y su procedimiento-----	79
Recomendaciones-----	81
BIBLIOGRAFÍA-----	82

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, en importantes herramientas como 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 se han convertido en parte importante en el desarrollo de los litigios que se llevan a cabo en los diferentes Tribunales de Justicia del país y que sirven de gran apoyo a jueces y magistrados para impartir sentencia.

La diversificación de la valuación profesional al servicio de diversas instituciones públicas y privadas, con leyes y normatividades actualizadas a las nuevas necesidades y requisitos de la sociedad, ha modernizado para bien la práctica profesional y dado como resultado prestadores de servicios mejor preparados, lo cual ofrece un valor agregado a los solicitantes de estos servicios.

Este estudio se basa en información documental que brinda al valuador profesional una guía en aquellos temas relacionados con los dictámenes judiciales sobre bienes inmuebles que los valuadores presentan como auxiliares dentro de un proceso legal y que constituyen el apoyo de los Jueces en Tribunales y Juzgados Civiles del Estado de Veracruz.

La intención es brindar los lineamientos adecuados para operar profesionalmente en este campo de trabajo y aclarar dudas o confusiones en el desarrollo de los mismos.

I. Planteamiento

El servicio que presta un perito valuador es de gran importancia para poder brindar justicia de forma eficaz, certera y verdadera en los juicios civiles en los cuales se requiere de su intervención.

Los peritos deben de ser expertos en las materias afines a las necesidades de los tribunales que los solicitan; pero no siempre es así, ya que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos permite que se empleen personas que en ocasiones no reúnen los conocimientos técnicos básicos para desarrollar de manera adecuada estos peritajes judiciales.

El juicio ordinario, es el procedimiento declarativo o de conocimiento judicial, de menor o mayor cuantía, de aplicación general y supletorio respecto de los otros procedimientos, escrito y destinado a resolver en primera instancia los conflictos que dentro del mismo se promuevan. Este tipo de controversias procesales implican, en la mayoría de los casos, cantidades monetarias que es necesario determinar para poder retribuir según corresponda a las partes en disputa.

Lo que lleva a la intervención de un perito valuador judicial quién será el encargado de estimar estos importes a través de la prueba pericial y que según el artículo 211 del Código Federal de Procedimientos Civiles el valor obtenido quedará a la prudente apreciación del tribunal.

De igual manera se presentarán una serie de recomendaciones encaminadas a mejorar la normatividad en las instituciones encargadas de impartir justicia que debe seguir el perito valuador judicial cuando sean requeridos sus servicios en este tipo de encomiendas.

II. Justificación del Problema

Los peritajes judiciales que antes se presentaban de manera por demás informal, ahora son requeridos en forma más precisa y confiable, las exigencias para determinar correctamente los límites de los predios y el valor de los mismos se han incrementado, actualmente es necesario brindar mayor certeza y veracidad en la información que se solicita en un peritaje judicial, a fin de que este sirva de apoyo a los jueces y que estos puedan resolver los juicios en base a la ley. Es por esto que se pretende realizar una investigación que permita determinar el campo de acción desde el marco legal y procedimental de un perito valuador en los juicios civiles.

III. Hipótesis

Establecer el marco legal, procedimental, técnico y metodológico con el cual se pueda calificar y valorar al profesional que presta sus servicios como perito valuador en los juicios civiles.

IV. Objetivo General

Establecer los conocimientos teóricos y prácticos necesarios en el campo de la valuación así como los fundamentos legales que posibiliten efectuar valuaciones judiciales de bienes inmuebles que sirvan como pruebas periciales en las distintas controversias de tipo civil o mercantil que se presenten en los Tribunales de Justicia en el Estado de Veracruz.

V. Objetivos Particulares

- a. Revisar los antecedentes y el marco legal aplicable a la valuación judicial en materia civil y mercantil.

- b. Aplicar la metodología de valuación judicial.
- c. Dar elementos para reconocer al perito valuador judicial como una actividad profesional, una fuente alternativa de trabajo, y un servicio a la sociedad en general.
- d. Realizar ejemplos de peritajes con la metodología propuesta, para poder realizar de forma correcta un dictamen que posteriormente podrá ser utilizado como prueba en un juicio civil o mercantil.

VI. Metodología

Investigación documental de las leyes y códigos que emanan de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para poder analizar y proponer, a partir de este punto, las bases para aplicar la metodología en apoyo al desempeño profesional del Perito Valuador Judicial en los juicios civiles y mercantiles en los que intervenga.

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

Otras regulaciones que hay que contemplar pues aplican lineamientos para la práctica de la Valuación Judicial son la Ley del Ejercicio Profesional para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y la Ley de Valuación Inmobiliaria del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

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

Capítulo I – PANORAMA DE REFERENCIA

La valuación de un inmueble no se subordina al empleo de una rigurosa e impecable técnica, siempre es imprescindible el aporte del sentido común del análisis ponderativo y de un criterio de equidad en el valor, de hecho se puede decir que la valuación es una ciencia, una técnica y un arte. Lo que se pretende es que la valuación de un bien inmueble no sea fruto de la improvisación.

La función de valorar no se debe concretar exclusivamente a encontrar el valor de una cosa, sino a demostrar con fundamentos y con una exhaustiva investigación de mercado, todo aquello que conduce a determinar su valor, a fin de satisfacer a los clientes, al Juez o a la institución que ha solicitado este valor.

El valuador se debe convertir en un verdadero investigador que absorba toda la información que pueda ser útil para sus fines, como es la búsqueda de antecedentes y comparables confiables que son las primeras dificultades con la que se tropieza un valuador.

Dentro de las controversias de orden legal ante los Tribunales de Justicia del Estado de Veracruz, que sirven para dar cumplimiento a los procesos y llevar a cabo la prueba pericial en la que se fundamentan puntos y cuestionamientos específicos que se deben resolver, es necesaria la actuación de un profesional de la valuación que sea capaz de brindar respuesta a estas interrogantes; un profesional que tenga una orientación y conocimiento en materia de legislación, es decir, saber los derechos y obligaciones que tiene ante la justicia que rige al Estado Mexicano, para que dentro de un marco legal se fundamente su participación y que el peritaje que presente ante los tribunales sirva para que el Juez, de una sentencia justa, clara y rápida.

De conformidad con la doctrina y espíritu de la ley, los peritos no deben concretar su actividad a emitir simplemente un dictamen, sino que deben fundamentarlo con

todos los medios que encuentren a su alcance, tanto en las ciencias en que son letrados, como en los antecedentes de los expedientes, en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, leyes, códigos, reglamentos, decretos, acuerdos de voluntades, actos unilaterales, circulares y todo lo que emane de la Constitución Política, para dar una función de asesoramiento en la ciencia y técnica, a la Justicia.

Sirva pues estas reflexiones como introducción a los conocimientos básicos que requieren todos aquellos profesionistas, interesados en practicar la valuación inmobiliaria en el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

1.1. Breve Historia de la Valuación en México

El hombre a lo largo de su historia siempre le ha brindado un valor muy alto al derecho y posesión de la tierra y a su contenido, sea este natural o artificial, situación que ha planteado la imperante necesidad de conocer de forma precisa sus características físicas y linderos, esto ha ocasionado en muchos casos fuertes pasiones que han desencadenado violencia, no solo entre los vecinos de un predio, sino también entre las naciones.

La razón de esto parece muy simple y es que la propiedad o posesión de una determinada porción de territorio, representa el espacio vital que cualquier ser humano requiere para descansar, protegerse de las inclemencias del clima, así como para efectuar cualquier actividad económica social o cultural.

Uno de los principales elementos que fundamentan el valor de la tierra, es el lugar geográfico en que se ubica, que este se relaciona intrínsecamente con el uso del suelo, servicios, equipamiento urbano, nivel socioeconómico, tipo de las construcciones, etc.; todos ellos condicionan las preferencias y posibilidades

económicas de la población, impactando directamente a partir de la oferta y la demanda al mercado inmobiliario.

1.1.1. México pre-Hispánico

Después de la fundación de Tenochtitlán el 18 de Agosto de 1325, los aztecas iniciaron la conquista de territorios y la imposición de tributos como forma de enriquecimiento. Durante la época de auge, antes de la llegada de los españoles, la ciudad cuenta con un aparato administrativo fiscal integrado, entre otros por un Chihuacóhuatl, similar a un ministro de Hacienda y un Hueycalpixque, equivalente a un tesorero general, del cual dependen numerosos recaudadores.

Los aztecas dividieron sus tierras y dominios para fines jurídicos, económicos, administrativos y fiscales, haciendo una clasificación en: propiedad pública, tierra de los templos, tierra de los nobles, tierra de la guerra y la propiedad comunal; hasta el momento de la conquista en que estas tierras pasaron a ser propiedad de la corona de Castilla.

1.1.2. La conquista

Recién concluida la conquista, Hernán Cortés encarga el primer plano de la ciudad a Alonso García Bravo, quién es auxiliado por Bernardino Vázquez Tapia y por dos aztecas. Este primer plano es conocido como la “Traza de Cortés”.

En México, el 14 de agosto de 1528 el cabildo de la ciudad practica el primer avalúo, con cuyo resultado se define la construcción de un libramiento a Rodrigo de Pontecillos de \$44.00 en oro por las obras que ejecutó en la ciudad. El fundo legal de los pueblos nace en la ordenanza del 26 de mayo de 1567.

Los primeros avalúos practicados por peritos designados por las autoridades, se ejecutaron en el año de 1607 con el fin de allegarse recursos, para realizar las obras de desagüe de las aguas excedentes del valle y de la ciudad de México, en que se gravaron todas las casas de la ciudad, previo avalúo que se encargó al Arq. Andrés de la Concha.

Don Francisco de Sedano publica en el año de 1790 un censo o padrón, con el valor de las propiedades de la Ciudad de México. Para el año de 1806 y en virtud de que la mayor parte de las transacciones comerciales se hacían a “bona fide”.

El diario de México publicó en ese año, diversos artículos que se llamaron “nociones elementales sobre el comercio”, las que eran determinadas por suposiciones o principios de la ciencia económica; se presentaron divididas en capítulos que aparecían en diferentes fechas y son el fundamento del valor de las cosas para hacer cambios.

1.1.3. Siglos XVIII y XIX

En diciembre de 1830 el síndico primero del ayuntamiento, encomendó mediante una comisión de su seno, a los arquitectos Don Joaquín de Heredia y Don Francisco de Paula Heredia el avalúo de los terrenos de la ciudad, cuyos resultados se publicaron en la memoria económica de la municipalidad de México por orden del Excelentísimo Ayuntamiento.

Posteriormente se practicó el avalúo de todas las casas que deberían pagar impuestos. Estos avalúos se iniciaron el 1º de octubre de 1836. Se practicaron por un perito designado por la oficina y lo ratificaba otro perito, cuando había inconformidad se nombraba otro y se designaba un tercero en discordia, no para que prevaleciera su opinión, sino que se tomaba un promedio de las tres

estimaciones. Esto es prácticamente el principio del inicio para la apreciación del perito tercero en discordia dentro de los juzgados.

En el año de 1856 se promulga la ley de Desamortización, cuyo propósito fue destruir las propiedades de “manos muertas” al arrancarlas del patrimonio del clero. Después de prohibir que las corporaciones religiosas civiles poseyeran bienes raíces.

Los créditos que otorgaban los escasos bancos existentes eran de tipo refaccionario o de rehabilitación y avío, no requiriéndose de avalúos comerciales como los que hoy conocemos, sino que ellos se otorgaban más basados en la confianza y honorabilidad de los acreditados; es decir, los créditos eran personales, basándose en los balances presentados, aunque la garantía fuere la hipotecaria o la prendaria. Los concedían casi exclusivamente a los particulares, y para ello bastaba una apreciación hecha por un arquitecto o ingeniero de la propiedad por hipotecar, sin que se llegase a lo que hoy constituye un avalúo.

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

1.1.4. Siglo XX

En el área industrial, la valuación se desarrolló de una manera formal desde 1890 con el auge que se presentaba en la época el desarrollo industrial. Se considera que a partir del año 1900, los ingenieros, economistas y financieros comenzaron a aportar sus conocimientos en la valuación, la cual había sido competencia exclusiva de los comerciantes.

En el último cuarto del siglo XX, una vez que se consolidó la República al triunfo sobre el efímero Imperio de Maximiliano, se inició lentamente la recuperación económica del país, hasta que se afianzo durante el período de 30 años de paz del gobierno del General Porfirio Díaz. La actividad económica era en ese tiempo relativamente reducida, estando enfocada a la agricultura, minería, ferrocarriles y comercio, y en forma reducida a la industria.

Los pocos bancos que existían otorgaban créditos sin requerir avalúos, ya que se confiaba en la honorabilidad y la buena fe del acreditado y el soporte era el balance de bienes que presentaba el cliente, es decir eran créditos refaccionarios o de habilitación y avío.

Los avalúos que se llegaban a practicar eran en situaciones de garantía de pago por problemas de tipo judicial. En ese entonces se practicaban solo a criterio del valuador, lo que se hacía sin ceñirse a normas previamente establecidas, y ya desde ese entonces eran presentadas al leal saber y entender del perito designado.

Durante los primeros 25 años de este siglo, el crédito hipotecario fue muy escaso y se otorgaban tomando en cuenta la solvencia económica y moral del acreditado. Se tomaba en cuenta el valor fiscal presentado en las estimaciones catastrales de entonces, esas mismas que hasta la fecha continúan atrasadas y lejanas de la realidad.

Entonces el “Banco Internacional Hipotecario de México S. A.” operaba en préstamos hipotecarios sobre predios urbanos pero principalmente sobre predios rústicos. Al parecer su operación no tuvo éxito y este banco fue liquidado.

En 1925 se creó la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro para créditos hipotecarios en la compra de casas para empleados federales. Los avalúos los

realizaban sus inspectores pero hubo créditos que no quedaron debidamente garantizados, por lo que se creó su departamento de valuación.

Por primera vez se utilizaron técnicas distintas a las catastrales.

En el año de 1945 solo existían Catastros en el Distrito Federal, Jalisco y Veracruz; un año después dio inicio el Catastro en el Estado de Sonora. Los trabajos catastrales realizados pusieron al descubierto un gran número de solares que evadían el pago del predial por ocultamiento, propietarios dudosos, exenciones vencidas y acuerdos de cuestionable legalidad entre autoridades y particulares, como el pago por manzana y no por pago individual.

El día 13 de julio de 1954 un grupo de valuadores bancarios de bienes inmuebles funda la Asociación de Valuadores.

A partir del año 1991 a la fecha es indispensable tener título profesional afín a la especialidad en que se dictaminará.

1.2. Conceptos Básicos de Valuación

A fin de tener una mejor comprensión e interpretación del lenguaje utilizado en los distintos temas de valuación, es necesario dar a conocer algunas de las definiciones más comúnmente utilizadas, tomadas del Glosario de Términos de Valuación del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; Sociedad Hipotecaria Federal, Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, instituciones que rigen la Valuación de Inmuebles dentro del País, así como del Diario oficial de la Federación.

Apercibir. “Expresión utilizada en las notificaciones y/o citaciones judiciales en donde se advierte o previene de las consecuencias o sanciones en que incurrirá quien no cumpla con lo solicitado en ellas”.¹

Avalúo. “Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado”.²

Bien. “Es cualquier derecho original de propiedad. Se constituye cuando una persona invierte trabajo y/o tiempo para obtener una cosa que puede usar y de la que obtiene un provecho y de la cual puede disponer libremente”.³

Bien Comparable. “Es un bien con características semejantes al bien que se está valuando, cuyos datos se obtienen de una recopilación en el mercado, tanto de ofertas como de operaciones realizadas recientemente. El comparable debe ser lo más semejante al bien valuado en razón de sus características físicas, de localización, de mercado, económicas y jurídicas a fin de ajustarlo y establecer, mediante el proceso de homologación, una indicación del valor más probable de venta del bien que se está valuando”.⁴

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

¹ Glosario de Términos INDAABIN

² Glosario de Términos INDAABIN

³ Glosario de Términos INDAABIN

⁴ Glosario de Términos INDAABIN

Bien Mueble. Es un conjunto de derechos sobre un objeto utilitario o artístico, no anexado permanentemente a la tierra. El término bien mueble se refiere, entonces, a todo lo que no es inmueble, como son: maquinaria, equipo, mobiliario, joyas, obras de arte y vehículos. Las principales características de un bien mueble son su movilidad y su tangibilidad. Comprende los objetos en sí mismos además de los elementos intangibles atribuidos a las obligaciones y derechos de propiedad sobre ellos.

Construcción. “La que se edifica con objeto de permanecer adherida al terreno de manera tal que no pueda separarse del suelo sin deteriorarse.”⁵

Costo. “Es el conjunto de gastos necesarios para producir un bien, dentro de un sistema de producción. En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien. El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien. Puede o no incluir utilidades, promoción, y comercialización de un bien. Por otra parte, el precio pagado por un comprador al adquirir bienes o servicios se convierte en un costo para él.”⁶

Demanda y Etapa de Ofrecimiento de Pruebas. En derecho, la demanda es un acto de iniciación procesal, que conlleva una pretensión procesal, presentada ante juez, siendo competente de conocer sobre el asunto, el del domicilio del demandado, el cual también se determina por su cuantía y de la cuantía de lo reclamado. En la demanda de conformidad al Código Procesal Civil y Mercantil, debe de ofrecerse la prueba con la cual se pretende establecer sus pretensiones.

Depreciación. “Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionado por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la

⁵ Ley de Catastro del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

⁶ Glosario de Términos INDAABIN

obsolescencia económica (externa). 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.”⁷

Dirimir. “Decidir o concluir una controversia estableciendo mayoría o mediante fórmula conciliadora.”⁸

Discernir. Distinguir las cosas entre sí, o diferenciar el bien y el mal. Es el nombramiento que da el juez a una persona para desempeñar la tutela o un cargo.

Factor de Homologación. “Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.”⁹

Factor Resultante. “Es el complemento del factor de demérito o sea aquella fracción que mide el valor de un bien al compararlo con el valor de un bien nuevo después de ajustarlo por su depreciación total.”¹⁰

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

Lote. “Superficie de terreno cuyos linderos forman un perímetro continuo, delimitado física o legalmente.”¹¹

⁷ Glosario de Términos Corporación Mexicana de Valuación

⁸ Glosario de Términos Jurídicos

⁹ Glosario de Términos INDAABIN

¹⁰ Glosario de Términos INDAABIN

Mercado. “Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.”¹²

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.

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 que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

¹¹ Glosario de Términos Jurídicos

¹² Glosario de Términos INDAABIN

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. El estimado del Valor de un inmueble por este método se basa en el costo de reproducción o reemplazo 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.

Nombramiento. Dentro de un juicio ordinario civil, se conoce al acto de “nombrar” o proponer a un perito valuador para que realice el avalúo de un bien.

Obras Complementarias. “Son Bienes que sin ser indispensables, amplían el confort o que agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble, como pueden ser rejas, patios, jardines, fuentes, albercas, terrazas y balcones, entre otras.”¹³

Parte. “Es cada una de las personas que por voluntad, intereses o determinación legal, interviene en un acto jurídico plural. Litigante, sea denominado actor o reo; y también en el proceso criminal, el querellante o acusado. Tercero que interviene en un proceso jurisdiccional.”¹⁴

Parte Actora. “En el procedimiento judicial, es el demandante o actor. La opuesta a la parte demandada. Aunque ambas actúan en verdad; esta lo hace antes.”¹⁵

¹³ Glosario de Términos INDAABIN

¹⁴ Glosario de Términos Jurídicos

¹⁵ Glosario de Términos Jurídicos

Parte Demandada. “La llevada a litigar por la ajena iniciativa de la parte actora, siempre que se oponga a la misma, al menos en algo de lo pretendido judicialmente por aquella. El desenvolvimiento procesal se efectúa en el sinónimo habitual que es demandado.”¹⁶

Pericia. “Se refiere a poseer conocimientos especiales, práctica en una materia o cosa. El uso forense de la palabra pericia, por informe pericial no tiene aprobación académica.”¹⁷

Pericial. Concerniente al perito, con la intervención y opinión de él.

Perito. 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 que entran en el caudal de una cultura general media, puede ser titulado o práctico.

Perito Valuador. Es aquel valuador con título y cédula profesional expedidos por la Secretaría de Educación Pública, que conoce las normas generalmente establecidas para determinar el valor de las cosas, y conoce además el marco legal que lo rige, puede ser propuesto por las partes o por el juez, y posteriormente nombrado por el Juez. El valuador, se convierte en perito valuador desde el momento en que interviene en un proceso judicial.

Precio. “Es la cantidad que se pide, se ofrece o se paga 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 se le

¹⁶ Glosario de Términos Jurídicos

¹⁷ Glosario de Términos Jurídicos

denomina costo. El precio que se paga representa la intersección de la oferta y la demanda. El precio también equivale al valor establecido en un avalúo.”¹⁸

Prevenir. La prevención es el requerimiento que el juez hace bien a las partes o bien a los peritos a efecto de que cumplan con lo solicitado por él, que en todo caso, implica el cumplimiento de la ley o del procedimiento, atendiendo a las obligaciones que conlleva la calidad con la cual actúan en el proceso.

Proceso de Valuación. “Es el conjunto de fases sucesivas de la operación para realizar un trabajo de valuación desde su solicitud hasta la emisión del dictamen. Normalmente consta de:

- a. Identificación del avalúo.
- b. Inspección del bien a valorar.
- c. Recopilación de información.
- d. Aplicación del procedimiento técnico pertinente, de los enfoques de valuación.
- e. Cálculo de valores.
- f. Obtención del valor conclusivo.
- g. Elaboración del Documento Valuatorio correspondiente.”¹⁹

Recusar. Impedir la actuación de ciertas personas en el proceso ya que tiene un impedimento que se especifica en código procesal. Para hacer valer la recusación la parte inconforme o que tenga conocimiento del impedimento, tiene un plazo para hacerlo valer y además tendrá que exponer razones válidas y solicitarlo por escrito.

¹⁸ Glosario de Términos INDAABIN

¹⁹ Glosario de Términos INDAABIN

Señalamiento. Dentro de un juicio ordinario civil, se conoce al acto de “señalar” o establecer una fecha determinada, determinando el día y la hora para que se efectúe una diligencia.

Terreno. “Es una porción de la superficie de la tierra, cuyo ámbito se extiende hasta el centro de la tierra y hasta el cielo. La propiedad del terreno y de los derechos inherentes al régimen de propiedad, están sujetos a las leyes de cada país en particular en México, en primer lugar al Artículo 27 de la Constitución Política.”²⁰

Valor. “Es un concepto económico que se refiere al precio que se establece entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden. Es la cualidad de un objeto determinado que lo hace de interés para un individuo o grupo.”²¹

Valor Comercial. “Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión. Se considera representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor. Es el resultado del análisis de hasta 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.”²²

²⁰ Glosario de Términos Corporación Mexicana de Valuación

²¹ Glosario de Términos INDAABIN

²² Glosario de Términos INDAABIN

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.

Valuador. Cualquier persona que estima el valor de un bien.

Vivienda. “Estructura material destinada a albergar una familia o grupo social, con el fin de realizar la función de habitar, constituida por una o varias piezas habitables y un espacio para cocinar, y generalmente, sobre todo en el medio urbano, un espacio para baño y limpieza personal.”²³

Terminada la definición de los diversos conceptos, que serán empleados durante el desarrollo de esta tesis, se continuará con la integración del Tribunal de Justicia del Estado de Veracruz; quienes tienen atribuciones para ser auxiliares en la administración de justicia, así como a las características de la prueba pericial.

²³ Glosario de Términos SHF

CAPÍTULO II - MARCO NORMATIVO JUDICIAL

“Acorde al texto de la disposición contenida en el artículo 40 del Pacto Federal, el artículo 1° de la Constitución Política Local, establece, que el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave es parte integrante de la Federación Mexicana, libre y autónomo en su administración y gobierno interiores. Señala, también, en su artículo 17, que el Poder Público del Estado es popular, representativo y democrático, y para su ejercicio se divide en legislativo, ejecutivo y judicial.

El Poder Judicial, es el garante de la constitucionalidad en el Estado, y tiene a su cargo, como función primigenia, la tarea de administrar justicia en el territorio veracruzano.

Para el desempeño de sus funciones, el Poder Judicial se deposita en un Tribunal Superior de Justicia, en un Tribunal de lo Contencioso Administrativo, en un Tribunal de Conciliación y Arbitraje; así como en los Juzgados de Primera Instancia, Menores, Municipales, de Comunidad y en la Comisión Jurisdiccional de Menores Infractores. Así lo disponen los artículos 55 de la Constitución Local, y 2° de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

La sede oficial del Poder Judicial es el municipio de Xalapa-Enríquez y, para el mejor desempeño de la función jurisdiccional, sus órganos podrán contar con salas o juzgados en los distintos municipios, distritos y regiones del Estado, en los términos que fije la normativa atinente. Desde agosto de 1999, el Palacio de Justicia alberga en sus instalaciones al Tribunal Superior de Justicia, al Tribunal de lo Contencioso Administrativo, al Tribunal de Conciliación y Arbitraje, y al Consejo de la Judicatura.

Una de las atribuciones del Poder Judicial, es la de dictar las medidas procedentes para que la administración de justicia sea pronta, expedita y completa.”²⁴

2.1. Orden Jerárquico Normativo

Según la Ley número 583 Orgánica del Poder Judicial del Estado libre y soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave. En su última reforma publicada en la gaceta oficial del Estado número 308, el día 4 de Agosto del año 2015; en su título Primero “Disposiciones Generales”, Artículo 2, se menciona que el Poder Judicial del Estado se deposita en: los órganos que señalan la Constitución Política del Estado y esta Ley, y se regirá por los principios de excelencia, profesionalismo, independencia, honestidad, eficiencia, imparcialidad, legalidad y objetividad. Estará integrado por los órganos siguientes:

2.1.1. Jurisdiccionales

1. El Tribunal Superior de Justicia;
2. El Tribunal de lo Contencioso Administrativo;
3. El Tribunal de Conciliación y Arbitraje;
4. Los juzgados de primera instancia;
5. Los juzgados en materia familiar;
6. Los juzgados de procesos y procedimientos penales orales, los que se integrarán por:
 - a. Jueces de control;
 - b. Tribunales de enjuiciamiento, que se compondrán por uno o tres jueces;
 - c. Jueces ejecutores de sentencia.
7. Los juzgados especializados para adolescentes, que se compondrán por:
 - a. El juez de garantías;

²⁴ Poder Judicial del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

- b. El juez de juicio;
 - c. El juez de ejecución de medidas sancionadoras.
8. Los juzgados menores;
 9. Los juzgados municipales;
 10. Los juzgados de comunidad; y
 11. Los demás especializados, cuya competencia determine el Consejo de la Judicatura, en atención a las necesidades del servicio y a la disponibilidad presupuestal.

2.1.2. Administrativos

1. La Presidencia del Tribunal Superior de Justicia, que se auxiliará por:
 - a. La Coordinación de Comunicación Social;
 - b. La Unidad de Transparencia y Acceso a la Información; y
 - c. La Unidad de Género.
2. El Consejo de la Judicatura del Poder Judicial, mismo que se apoyará en:
 - a. La Visitaduría Judicial;
 - b. El Instituto de Capacitación del Poder Judicial del Estado;
 - c. La Dirección General de Administración;
 - d. La Dirección de Control y Estadística;
 - e. La Dirección de Compilación y Sistematización de Criterios;
 - f. La Dirección de la Defensoría y del Registro Estatal de Peritos;
 - g. El Comité Técnico y de Administración del Fondo Auxiliar para la Impartición de Justicia; y
 - h. La Contraloría del Poder Judicial.

En la misma Ley número 583 Orgánica del Poder Judicial del Estado libre y soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave. En el título Segundo “De los órganos jurisdiccionales del Poder Judicial” Capítulo IV, De los Juzgados. Sección Primera De los Juzgados de Primera Instancia y Especializados. Se hace referencia a los

lugares sede en donde actuarán los distintos Juzgados de Primera Instancia así como su especialización.

“Los juzgados de primera instancia y especializados residirán en los lugares que acuerde el Consejo de la Judicatura y se integrarán por los jueces, secretarios, actuarios y el personal necesario para su funcionamiento, en los términos que disponga la normativa aplicable y que fije el presupuesto. El Consejo de la Judicatura, de acuerdo a la disponibilidad presupuestal, creará los juzgados de primera instancia o especializados necesarios para el buen funcionamiento de la administración de justicia; y podrá establecer la competencia territorial y por materia de acuerdo a los requerimientos.”²⁵

“En los distritos judiciales que cuenten con un solo juzgado de primera instancia, éste se denominará mixto y conocerá de las materias penal, civil, familiar, mercantil y de extinción de dominio. Cuando haya dos o más juzgados de primera instancia, se designarán por número ordinal; los nones conocerán de la materia penal y los pares de lo civil, familiar o mercantil, según lo determine el Consejo de la Judicatura.”²⁶

En la misma Ley en el título Segundo “De los órganos jurisdiccionales del poder judicial” Capítulo VI, de los Juzgados de Primera Instancia y Especializados, se menciona los entes auxiliares para la administración de justicia del Poder Judicial del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

“Serán auxiliares de la administración de justicia.

²⁵ Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado libre y soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave.
Artículo 54

²⁶ Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado libre y soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave.
Artículo 56

1. Los servidores públicos dependientes de la Dirección de los Servicios Periciales de la Fiscalía General del Estado;
2. Los notarios, corredores públicos, albaceas provisionales y definitivos, tutores o curadores, y los depositarios cuya designación no corresponda a los interesados en los juicios;
3. Los peritos, traductores e intérpretes;
4. Los servidores públicos del Registro Civil;
5. Los servidores públicos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
6. Las corporaciones policíacas estatales y municipales;
7. Los responsables de las funciones de prevención y reinserción social; y
8. Los demás servidores públicos del Estado y municipios, a los que las leyes confieran ese carácter.

Los auxiliares de la administración de justicia cooperarán con las autoridades judiciales, en los términos que éstas legalmente lo soliciten.”²⁷

2.2. División Territorial

En el título Sexto “División Territorial” Capítulo I, Artículos 199 y 200, referente a los Distritos Judiciales, de la Ley número 583 Orgánica del Poder Judicial del Estado libre y soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave se menciona que, en cada uno de los distritos judiciales que componen el territorio, el Consejo de la Judicatura establecerá, mediante acuerdos generales, el número de juzgados, y en su caso, su especialización.

²⁷ Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado libre y soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave.
Artículo 114

También se comenta que, el territorio del Estado se divide en veintiún Distritos Judiciales, siendo el Decimocuarto Distrito (XIV): el que comprende los Municipios de Córdoba, Amatlán de los Reyes, Atoyac, Camarón de Tejeda, Carrillo Puerto, Coetzala, Cuichapa, Cuitláhuac, Chocamán, Fortín, Naranjal, Omealca, Paso del Macho, Tezonapa, Tomatlán, Yanga y la congregación Ayojapa, del Municipio de Zongolica.

El municipio designado en primer lugar en cada una de las fracciones del artículo anterior, en este caso Córdoba, Veracruz, será la cabecera de este Distrito Judicial.

2.3. Juzgado

Tenemos que decir que esta palabra se encuentra en el latín pues emana del verbo *iudicare*, que puede traducirse como “dictar un veredicto”. Un juzgado es un tribunal de un solo juez o una junta de jueces que concurren con el objetivo de dar una sentencia. El término, por extensión, se utiliza para nombrar al sitio donde se juzga.

Juzgado se utiliza como sinónimo de corte o tribunal de justicia. En este caso, el juzgado es un órgano público que resuelve litigios bajo su jurisdicción. Como ya se mencionó, puede tratarse de un tribunal unipersonal (las resoluciones las dicta un único juez) o de un tribunal colegiado (una pluralidad de jueces quienes dictan las resoluciones).

Los juzgados también pueden distinguirse entre ordinarios (los que responden a los asuntos que ocurren en su jurisdicción, cualquiera que sea su naturaleza o actores), especiales (establecidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para resolver ciertas materias particulares o juzgar a determinadas personas) y arbitrales (cuyos jueces no son funcionarios públicos).

De acuerdo a la jerarquía, existen juzgados inferiores (los que ocupan el grado inferior de la pirámide judicial) o superiores (también llamados magistrados).

Respecto a la fase de procedimiento en que intervienen, por otra parte, puede hablarse de juzgado de instrucción o de primera instancia (a cargo de las actuaciones preparatorias del juicio) o juzgado sentenciador (los que dictan la sentencia). Otra clasificación de los juzgados son los de competencia común y los especiales, de acuerdo a su ámbito de competencia en el marco de la legislación vigente.

2.3.1. Juzgado de Primera Instancia. Se les denomina así a los juzgados que conocen primeramente de una controversia para dirimirla, son tribunales pertenecientes al Organismo Judicial, y tienen como objetivo principal conocer los casos, hechos o procesos judiciales, así como delictivos en primera instancia, es decir, después de los juzgados de paz o juzgados menores y pueden ser de tipo penal o civil.

Estos Juzgados que conocen primero del asunto lo resuelven a través de una sentencia. En el estado de Veracruz a los juzgados del orden penal se les distingue con números nones y con números pares a los juzgados del orden civil, la cantidad de juzgados instalados en cada distrito depende de la población existente.

2.4. Juicio

No obstante que la palabra proceso es más técnica, en la legislación mexicana se utiliza la palabra juicio en la mayoría de los códigos procesales civiles y en la legislación mercantil. Juicio, par tanto, significa la relación jurídica que implica la actividad de las partes y del juez para obtener una sentencia en materia civil, familiar o mercantil.

2.5. 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.

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 y muebles. Para los fines del Código no solo el suelo es inmueble, sino también todo aquello que esté unido a un inmueble y los derechos reales sobre los inmuebles así como el material rodante de los ferrocarriles, líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Los bienes son inmuebles por su naturaleza o por disposición de la ley. 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. 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. Los derechos de autor se consideran bienes muebles.

Para entender y poder analizar el entorno de los inmuebles, hay que comprender las condiciones que influyen alrededor 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 la República Mexicana.

- a. **Fuerzas Físicas.** Son aquellas que influyen al modificar el medio ambiente del inmueble, como son los fenómenos climáticos, meteorológicos, geológicos y geográficos.
- b. **Fuerzas 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.
- c. **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.
- d. **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.
- e. **Fuerzas Sociales.** La existencia de fenómenos y los movimientos de origen social y la manera en que impactan en la zona.

- f. **Fuerzas Psicológicas.** Es la influencia que determinados hechos o acontecimientos que llegan a influir sobre alguna zona o inmueble específico, impactando sobre la conciencia colectiva.

CAPÍTULO III – EL PERITO VALUADOR

Una vez descrito el orden jerárquico normativo del Poder Judicial del Estado de Veracruz, se revisará lo que la Ley requiere de un Perito Judicial, en cuanto a su capacidad, obligaciones, derechos, comparecencias honorarios y sanciones.

“El perito es un auxiliar en la administración de justicia, un colaborador del juez, en los términos que estos legalmente lo soliciten”.²⁸

La función del perito es la de exponer en su dictamen sus observaciones materiales y opiniones personales acerca de los hechos cuestionados, 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.

“Los peritos deben tener título en la ciencia o arte a que pertenezca la cuestión sobre que ha de oírse su parecer, si la profesión o el arte no estuviere legalmente reglamentado, o, estándolo, no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas, a juicio del tribunal, aun cuando no tengan título.”²⁹

Existen dos tipos de peritos, los propuestos por una o ambas partes (y luego aceptados por el juez o el fiscal), y los nombrados judicialmente. Ambos ejercen la misma influencia en el juicio.

²⁸ Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. Artículo 114

²⁹ Código Federal de Procedimientos Civiles. Artículo 144.

1. Perito de parte, el que elabora el dictamen pericial elegido directamente por la parte que se trate (actor o demandado). Debe cumplir las características referidas anteriormente y en concreto el poseer y acreditar conocimientos correspondientes al objeto de la pericia. Evidentemente, los peritos de parte, pueden ser tachados por cualquier causa que les desmerezca profesionalmente. Por encima del título cobra ahora importancia la persona del perito y la cualificación de sus conocimientos especializados. El perito podrá ser tachado si concurre alguna de las siguientes características:

- a. Ser cónyuge o pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil de una de las partes o de sus abogados o procuradores.
- b. Tener interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante.
- c. Estar o haber estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses con alguna de las partes o con sus abogados o procuradores.
- d. Amistad íntima o enemistad con cualquiera de las partes o sus procuradores o abogados.
- e. Cualquier otra circunstancia, debidamente acreditada, que les haga desmerecer en el concepto profesional.

2. Perito a instancia judicial. Implica que las partes no aportan dictamen alguno con los actos de alegación y prefieren esperar a la dependencia del proceso y generar un dictamen dentro del mismo..

Las características de estas periciales deben de ser las mismas que las de instancia de parte, obviamente, habida cuenta de la profesionalidad que la ley exige de los peritos. Los peritos a instancia judicial no podrán ser objeto de tacha, pero si de recusación por los motivos tasados por la ley.

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.

- a. **De parte.** “Puede ser Actora o Demandada. Nombrado por el cliente o por el juez.
- b. **Tercero en Discordia.** Único. Nombrado por el juez.
- c. **Rebeldía.** Puede ser de parte Actora o Demandada. Nombrado por el juez, en sustitución de quien es declarado en Rebeldía.
- d. **Recusación.** De parte o Tercero en Discordia. Nombrado por el juez, en sustitución de quien es recusado por alguna de las partes.”³⁰

3.1. La Prueba Pericial

La prueba pericial es aquella que aporta al proceso, mediante el dictamen pericial, conocimientos científicos, artísticos, técnicos o prácticos que permiten al juez valorar la existencia de hechos, la manera de ser de éstos, o que le permite conocer el contenido o sentido de otras pruebas practicadas en el seno del procedimiento judicial.

El perito pues, cumple la misión de transmitir dichos hechos o circunstancias en el proceso judicial, proporcionando al juez la información técnica o especializada necesaria para la valoración y apreciación del material solicitado que está fuera de los conocimientos jurídicos y también de la cultura media o comúnmente exigible.

³⁰ Código de Procedimientos Civiles del Estado de Veracruz. Artículos 272, 273, 274, 277.

Los peritos no sirven al juez, sino que son auxiliares de su función, para explicar las causas o motivos del daño, sus probables consecuencias o el monto pecuniario. La prueba pericial tiene básicamente tres notas características:

- a. La actividad pericial es una actividad de naturaleza consultiva e instrumental. La actuación profesional del perito en un sentido estricto consiste en la evaluación de una opinión fundada. Nunca el perito a través de su informe o su ratificación judicial decide ni resuelve. Suministra datos, conclusiones y opiniones al juzgador.
- b. En todo momento hablamos de una actividad rogada, dicese, solicitada a instancia de otra persona, o entidad, distinta del perito. La pericia, en general, no depende ni se ve alterada por el hecho de que la decisión recaiga sobre una cuestión controvertida ni por parte de quién provenga su solicitud. El perito es un profesional independiente que emite su juicio de valor a instancias de la solicitud que le proviene externamente.
- c. Y en tercer lugar, es el resultado de un proceso complejo, que se compone a su vez y principalmente de dos fases, la fase de análisis y la fase de conclusiones o dictamen. La primera fase, de análisis, comprende el conjunto de operaciones destinadas al reconocimiento del objeto de la pericia. La fase de conclusiones describe las operaciones realizadas y las conclusiones alcanzadas tras el examen correspondiente. Este dictamen se emite de forma escrita, de manera individual.

3.2. 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.

3.3. Requisitos para ser Perito Judicial

A continuación se muestran los requisitos que se necesitan para ser perito judicial en los Tribunales de Justicia del Estado de Veracruz, los cuales son garantía de que la persona comisionada para estos trabajos de valuación es un profesional competente e íntegro para poder cumplir con los trabajos encomendados por el juez.

1. Ser ciudadano mexicano.
2. Tener conocimiento, capacidad y preparación en la ciencia, arte u oficio sobre el que va a dictaminar y poseer, en su caso, título profesional expedido por una institución de enseñanza superior legalmente facultada para ello.
3. Tener una antigüedad de cuando menos cinco años en la práctica de la materia. Sobre la que va a dictaminar.
4. No haber sido condenado por delito doloso.
5. No tener impedimento físico o enfermedad que lo imposibilite para el ejercicio de su cargo y.
6. No ser ministro de ningún culto religioso.

3.4. Impedimentos para ser Perito Judicial

En caso de que se compruebe que el perito judicial tiene intereses directos o indirectos con alguna de las partes o intereses particulares con el objeto del proceso, o cualquier otra causa razonable que le impida actuar con total imparcialidad y honradez en el proceso en litigio será motivo para destituirlo de su cargo.

En el supuesto de que el perito tenga alguna razón que le impida la aceptación, y el juez la admitiera, se designará nuevo perito del listado de que dispone el juzgado.

3.5. Nombramiento del Perito

Conforme a lo indicado en el Título Sexto, Capítulo V, - Prueba pericial, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, en donde se refiere, en el artículo 272 que, los peritos deben tener título en la ciencia o arte a que pertenezca el punto sujeto a su dictamen, si la profesión o el arte estuvieren legalmente reglamentados; si la profesión o el arte no estuvieren legalmente reglamentados o estándolo, no hubiere peritos titulados en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas, aun cuando no tengan título.

3.6. Aceptación del Cargo

Conforme a lo indicado en el Título Sexto, Capítulo V, - Prueba pericial, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, en donde se refiere, en el artículo 273, una vez ofrecida la prueba pericial, y en caso de que cumpla con los requerimientos mencionados en el artículo 274, 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, tras haberse copiado cuanta documentación necesite de los autos, actuación que debe de facilitarse en su máxima expresión por los funcionarios públicos de juzgados, así como que tienen la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular, quedando obligados a rendir por escrito 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.

Asimismo, se da la posibilidad de que las partes y sus defensores puedan presenciar las operaciones tales como el reconocimiento de lugares, objetos o personas, la valoración de un predio, sus colindancias, características, etc. Siempre y cuando dicha presencia no impida o estorbe la labor pericial y se pueda garantizar el acierto e imparcialidad del dictamen.

3.7. Elaboración y redacción que debe observarse en un avalúo judicial.

La preparación del informe escrito es un aspecto esencial de la valuación; de nada sirve hacer una buena inspección de campo y una buena investigación de valores, si lo que se plasma en el documento "informe de avalúo" carece de suficientes elementos técnicos y que éstos sean justificantes de la apreciación; es decir, este informe debe incluir todos los aspectos que influyan en el valor, de la unidad económica en sí.

Debe ser redactado en una forma descriptiva y clara, considerando que va dirigido a servidores públicos o personas que no necesariamente conocen de avalúos; de tal manera que su simple lectura presente una idea cabal de lo que se está valuando.

Por minuciosa que haya sido la labor de campo y de gabinete, perderá importancia si el valuador no alcanza a transmitir sus impresiones y juicios en un informe exacto, lógico y convincente. La extensión y las características del informe dependerán, naturalmente, de la clase e importancia del bien a valorar.

El informe valuatorio debe presentar únicamente los datos importantes, en forma clara y precisa evitando aspectos sin importancia y situaciones contradictorias, pero sin convertirse en fuente de retórica. Su sintaxis debe ser correcta y conviene evitar palabras que el valuador entienda pero su lector tal vez no y en todo caso debe presentar una explicación breve de los términos técnicos en valuación empleados.

El perito valuador debe realizar el informe valuatorio con el apartado de dictamen en un formato que contenga los siguientes rubros, listados de manera enunciativa más no limitativa:

- a.** Antecedentes, personas e instituciones involucradas, y fundamento jurídico del acto legal y del avalúo.
- b.** Uso, Propósito, Finalidad y fecha del avalúo, ubicación y dirección oficial.
- c.** Descripción y resultados de los procedimientos técnicos aplicados.
- d.** Determinación de él o de los enfoques pertinentes y cálculo del valor para cada uno.
- e.** Inventario con los datos descriptivos del bien o los bienes, así como con los valores de cada bien obtenidos por los distintos enfoques, de acuerdo a las necesidades de cada caso.
- f.** Consideraciones previas a la conclusión, condiciones limitantes y declaraciones

- g.** Ponderación de resultados para obtener el valor comercial.
- h.** Nombres y firmas de los servidores públicos, funcionarios, personal técnico, peritos valuadores y representantes en los cuerpos colegiados de avalúos que hayan intervenido en el trabajo valuatorio.
- i.** Fecha del Dictamen de avalúo.
- j.** Fotografías y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo de valuación y conocimiento de los bienes expropiados.
- k.** Otros anexos que resulten pertinentes

Una vez emitido el informe, el juez valorará si es conveniente o necesaria la comparecencia del perito a fin de aportar las aclaraciones o explicaciones oportunas. En el supuesto de que el juez acuerde que el perito asista al acto del juicio, las partes podrán pedirle:

- a.** Exposición completa del dictamen.
- b.** Explicación del dictamen o de algunos de sus extremos.
- c.** Respuestas a preguntas y objeciones sobre el método, premisas y conclusiones emitidas.
- d.** Respuestas a solicitudes de ampliación del dictamen a otros puntos conexos, por si pudiera llevarse a cabo en el mismo acto y a efectos, en cualquier caso, de conocer la opinión del perito sobre la posibilidad y utilización de la ampliación, así como del plazo necesario para llevarla a cabo.
- e.** Crítica del dictamen de que se trate.
- f.** Formulación de tachas que pudieran afectarle.

3.8. 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.

3.9. Perito Tercero en Discordia

Conforme al mismo artículo 273. 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.

La falta de presentación del escrito del perito de la parte 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 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, 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.

3.9.1 Recusación de un Perito Tercero en discordia. Conforme al artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, 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.

3.10. Honorarios

El perito tiene el derecho a que se le retribuya económicamente por la elaboración del peritaje.

En el caso del perito de parte, esta remuneración dependerá de un acuerdo previo realizado entre el parte solicitante y el perito, tanto en su cantidad como en su forma de pago.

Respecto a los peritos nombrados por el juez, ya sea tercero en discordia o en sustitución por recusación o rebeldía, “El honorario de cada perito será pagado por la parte que lo nombró, o en cuyo defecto lo hubiere nombrado el juez. El del tercero, será pagado por ambas partes, sin perjuicio de lo que disponga la resolución definitiva sobre condenación en costas.”³¹

³¹ Código de Procedimientos Civiles del Estado de Veracruz. Artículo 278.

3.11. 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 Estado de Veracruz, cuando dichas faltas llegasen a tipificar el delito, se anotarán en el registro judicial además de aplicar las sanciones que procedan.

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 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.

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.

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 el equivalente “a cinco días de salario mínimo general vigente en la Capital del Estado durante el mes de enero del año que corresponda y será responsable de los daños causados por su culpa, sin perjuicio de lo que previene el artículo 274.”³²

Si el perito valuador no llegara a presentarse a la audiencia a la que ha sido debidamente citado, su informe pericial quedará sin validez.

³² Código de Procedimientos Civiles del Estado de Veracruz. Artículo 276.

CAPÍTULO IV - DESARROLLO DE UN JUICIO ORDINARIO CIVIL

En este apartado se comprenderá las etapas del juicio ordinario civil, iniciando con la prejudicial hasta llegar a la sentencia; en particular, se identificará, analizará y relacionará el contenido, alcances, modalidades, elementos y características de las fases del juicio ordinario civil, desde la postulatoria con la interposición de la demanda hasta la sentencia; además del carácter de cosa juzgada; la correcta redacción de los escritos que, de acuerdo con casos hipotéticos se pueden presentar en un procedimiento civil, lo que le permitirá el desempeño profesional en el ámbito de la postulación.

El principio de acceso a la justicia señala que los justiciables están obligados a acudir a los tribunales a que se les administre justicia. El principio de audiencia es general, afecta a todas las áreas jurídicas específicas integrantes del derechos procesal, se resume en que nadie puede ser condenado sin haber sido oído y vencido en juicio, implica que ningún ciudadano tiene que soportar una sentencia adversa sin que previamente haya tenido la oportunidad de alegar en su defensa todo aquello que considere oportuno.

Por otro lado, el principio dispositivo establece que el proceso civil se inicia a instancia de parte, denominada “parte actora”, lo que significa que el objeto del proceso es determinado inicialmente por el demandante, exponiendo los hechos y fundamentos de derechos en que se basa y el pronunciamiento o resolución que solicita del juez. Con las alegaciones que pueda hacer el demandado en su defensa, se termina por concretar el objeto del proceso, es decir, aquello sobre lo que se discutirá a lo largo del juicio y que concluirá con una sentencia.

Dichos principios derivan de las garantías judiciales establecidas en los artículos 14 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las cuales, así como el proceso mismo y las normas adjetivas que rigen su actuación, están a

disposición de los justiciables y dependerá de ellos saber transformar en actos esas garantías; por tanto, es labor indispensable brindar al estudiante una materia que le permita conocer el recorrido procesal de todo litigio para obtener del órgano jurisdiccional la estimación o desestimación de sus acciones o defensas, a través del inicio, desarrollo y conclusión de un proceso en el que se reclama o se defiende un derecho ante la autoridad, y que será la piedra angular del ejercicio de su vida profesional como abogado postulante mediante la práctica diaria ante los órganos jurisdiccionales.

4.1. Proceso y Juicio

Cuando nos referimos a los vocablos “proceso” y “juicio”, una primera lectura nos sugiere estar hablando de un mismo tema, como si se tratara de una cuestión meramente semántica; no obstante, estamos ante figuras diferentes en su acepción y estructura.

Es necesario identificar y distinguir las características y diferencias de una y otra, profundizando en el análisis de las propias de los procesos, vistos como el desarrollo sucesivo de fases procesales integradas por actos que realizan las partes para reclamar o defender sus derechos, y el juicio como sinónimo de proceso, pero también de sentencia, el acto más importante del proceso.

En el antiguo derecho romano, a la segunda etapa del proceso se le llamaba juicio, en algunas partes de Europa se le denomina juicio a todas las etapas que conforman el proceso.

En la práctica del sistema procesal mexicano suele denominarse juicio al proceso judicial, sin que ello presente inconvenientes de trascendencia.

Es necesario conocer el proceso como único medio para lograr la materialización del derecho, las diversas formas que pueden revestir los procesos, así como sus características principales y los supuestos básicos que lo llevarán a determinar su procedencia.

Desde la época de los romanos la escritura se ve como un signo de avance, los procesos inicialmente orales en los sistemas procesales romanos fueron perdiendo esta característica, tornándose escritos. Así, la escritura se convirtió en un signo de seguridad y certeza jurídica, en el sistema mexicano se ha insertado la oralidad en los juicios penales y reafirmado en los juicios civiles, por ello es importante analizar y conocer la forma de desarrollo que actualmente se sigue en el proceso civil.

Se describirán de forma general las reglas, normas y leyes que aplican para un avalúo judicial.

4.2. Juicio Ordinario Civil

Todo reclamo acerca de los bienes de las personas (patrimonio, derechos, seguridad, libertad) que se encuentren protegidos en una norma de derecho, debe actuarse ante la autoridad judicial a través de un proceso o juicio, que siempre tiene una forma de tomar vida y también una de extinguirse. El derecho procesal civil se encarga básicamente del estudio de las formas legales que deben cumplirse en todo proceso, de cómo debe iniciarse y terminar; de cuales son aquellas formalidades que debe cumplir una parte actora para lograr una sentencia condenatoria del demandado; y también de los actos procesales encaminados a obtener una sentencia absolutoria en el caso del demandado.

La actuación, tanto del actor como del demandado, se desarrolla dentro del proceso, que es único y tiene la característica de ser preclusivo, esto es, dividido

en etapas, las cuales se cierran al agotarse y van dando lugar a la etapa siguiente; así, al concluirse cada una de éstas en los términos fijados en la ley, finaliza el juicio y habrá una sentencia absolutoria o condenatoria, de acuerdo con la manera en cómo las partes vayan actuando la ley en defensa de sus intereses.

El primer acto que da vida a todo proceso es la demanda y el acto que la concluye es la sentencia, así, el proceso ordinario civil está conformado básicamente por cinco etapas procesales en las que las partes despliegan su actuación; no obstante, habrá casos en los que no pueda iniciarse el proceso porque el actor carezca de algún o algunos elementos indispensables que le impidan formular su demanda, entonces, el derecho procesal también nos da la respuesta de cómo suplir esas carencias a través de los actos prejudiciales en sus diversas tipos (medios preparatorios, medidas cautelares y medios provocatorios).

La demanda debe cumplir con determinados requisitos establecidos en la ley, los cuales determinarán el primer acto procesal del juez después de recibirla. Estos requisitos son de naturaleza diversa, y su cumplimiento u omisión tiene efectos diferentes en el proceso; por tanto, usted deberá identificar estos tipos de requisitos y comprender la importancia de su cumplimiento.

La fase probatoria es de gran trascendencia en el proceso civil, ya que de su correcta tramitación depende que el actor y, en su caso, el demandado puedan demostrar al juez la existencia de los hechos en que fundan su acción y excepciones, respectivamente.

Por ello es importante se conozca cuáles son las pruebas que se deben ofrecer, así como aquellas que, aun cuando no se ofrezcan formalmente, deben ser anunciadas desde el escrito inicial de demanda para que posteriormente sean admitidas por el juez.

4.3. Fase postulatoria

El contenido de toda norma se encuentra dispuesto para que los gobernados la cumplan voluntariamente; cuando esto sucede la voluntad general de la ley tiene un cumplimiento natural; pero cuando en una situación específica las situaciones de hecho, de realidad, dejan de adecuarse al contenido dispuesto en la norma, entonces decimos que la voluntad concreta de la ley ya no se verifica de un modo espontáneo, y por ende, será necesario forzar su cumplimiento por medio del proceso.

La forma en que podemos forzar ese cumplimiento es mediante la demanda como el primer acto procesal por el que se inicia el funcionamiento del órgano jurisdiccional. Es necesario conocer los requisitos de forma y demás elementos de tipo material, accidental y esencial, que deben incluirse al plantear una demanda, y comprender la importancia de su cumplimiento a efecto de que el órgano jurisdiccional la admita y no la rechace; asimismo, identificar las pruebas que deben ofrecerse en la demanda y distinguir de aquellas que únicamente deben anunciarse.

4.4. Interposición de la demanda

Una demanda formulada no produce ningún efecto sólo por el hecho de haber sido redactada de acuerdo a lo establecido en el código adjetivo aplicable; las partes señaladas en esa demanda no han adquirido su carácter de actor y demandado, respectivamente. A fin de que esos efectos se produzcan, la demanda debe ser presentada oficialmente para que el órgano jurisdiccional que se haya designado como competente tome conocimiento de la demanda e inicie su actuación, y así se integrará la relación jurídica procesal.

La presentación de la demanda tiene efectos importantes y trascendentes para el proceso. Al recibirla, el juez al que correspondió su conocimiento debe dictar su primera resolución, que puede tener tres sentidos diferentes: admitir la demanda si cumple con todos los requisitos exigibles, desechar la demanda si no se cumplen todos los requisitos exigibles y, por último, prevenir al actor cuando la omisión de algún requisito pueda subsanarse.

4.5. El emplazamiento y sus efectos

El acto procesal más importante dentro del proceso es el emplazamiento, y su importancia radica en que por medio de éste, el tribunal hace un llamamiento al demandado para que comparezca a deducir sus derechos, a defenderse; es el acto en que se otorga al demandado la oportunidad de ejercer su garantía de audiencia, prevista en el artículo 14 constitucional, y pueda ser oído en el juicio en que ha sido demandado.

Existen diversas formas de hacer saber al demandado este llamamiento por parte del tribunal, así como las formalidades que deben cumplirse para que el emplazamiento que se realice sea considerado legal, ya que de no efectuarse esas formalidades, se estaría en presencia de un emplazamiento ilegal y, por tanto, afectado de nulidad.

Las formas de emplazamiento son aquellas estrictamente reguladas y permitidas en la ley, de tal forma que un emplazamiento debe encuadrar forzosamente en alguna de ellas, siempre y cuando se actualicen sus supuestos de procedencia; para realizarlo el tribunal debe tener pleno conocimiento del lugar en donde se ubique el demandado para constituirse en su domicilio y cumplir todas y cada una de las formalidades que se establecen en la ley.

4.6. Participación Activa del Demandado

Ante el reclamo que se le hace, es decisión del demandado determinar la actitud que va a tomar ante el juicio en el que se le ha emplazado. El demandado decidirá si reconoce la demanda y si se somete a lo que le están reclamando (allanamiento), si hace caso omiso de la demanda y no comparece ante el juez (rebeldía) o si, por el contrario, no reconoce las prestaciones que se le reclaman y decide defenderse combatiendo la demandada (contestación); también puede optar por defenderse y además contraatacar, contrademandar o, técnicamente dicho, reconvenir a quien lo demanda (contestación con reconvención).

Cuando el demandado opta por alguna de las dos últimas opciones, se dice que está tomando una actitud activa ante la demanda, lo que implica su intervención dinámica en el proceso; y esta actividad la desarrolla, primero, contestando la demanda, oponiendo defensas y excepciones y, en su caso, contrademandando y formulando la reconvención respectiva.

No siempre será necesario llevar los juicios hasta sus últimas instancias, no siempre se enfrentan litigios engorrosos durante mucho tiempo. Puede haber casos en los que el demandado reconozca que el actor tiene derecho en lo que le reclama y decida someterse a sus pretensiones, esto es, que decida allanarse; puede también suceder que el demandado considere que los hechos narrados por el actor son ciertos y sólo le interese discutir la aplicación del derecho y decida reconocerlo así.

En cualquiera de los dos supuestos, se está ante la posibilidad de concluir el juicio de una forma más rápida de lo que sería si el demandado decidiera contestar la demanda.

4.7. La rebeldía

Durante el proceso, las partes tienen a su cargo el desahogo de los actos procesales que correspondan a sus intereses; la realización o no de éstos, solo beneficia o perjudica a la parte a la que le corresponda. Cuando una de las partes deja de realizar esos actos procesales, se establece una situación de rebeldía, la cual consiste en la desobediencia de las resoluciones del juez que le han impuesto una carga procesal.

Así, el demandado puede situarse en rebeldía voluntariamente, cuando así le dicte su convicción de acuerdo a la valoración que haga de sus intereses y de los intereses que se le reclaman en juicio; pero también puede verse colocado involuntariamente en rebeldía, cuando por causas ajenas a su control desconoce el contenido de la resolución que impone la carga procesal que debe realizar. La desobediencia a las resoluciones judiciales que imponen una carga procesal, acarrea consecuencias establecidas en la ley, las cuales se actualizan una vez que el tribunal emite el decreto de rebeldía en el que hace efectivas esas consecuencias.

La rebeldía puede configurarse durante todo el proceso y puede presentar dos niveles diferentes: total o parcial. La rebeldía total se configura cuando un litigante demandado se abstiene de contestar la demanda y en consecuencia no comparece ante el juez para defenderse. El juicio en estas condiciones seguirá su curso solo con la intervención del actor, con quien se irán agotando todas las fases procesales, sin que esto prive al demandado rebelde de comparecer posteriormente a dicho juicio. Por ello, se puede tener un procedimiento en ausencia del rebelde o en presencia del rebelde. Por su parte, la rebeldía parcial es aquella en la que puede incurrir cualquiera de las partes respecto de cargas procesales específicas que dentro del proceso les corresponden.

4.8. Fase probatoria

Al presentar su demanda al órgano jurisdiccional, la parte actora expone al juez una narración de hechos que son la base de sus pretensiones. Asimismo, el demandado al contestar esa demanda expone al juez su propia narración de los hechos, que son su versión y controvierten a los expuestos por la parte actora.

Para la defensa de sus intereses, las partes tienen la necesidad de probar la existencia de los hechos aducidos en sus respectivos escritos. Por ello, es necesario en todo juicio la existencia de una fase en la cual se desarrolle la actividad demostrativa que corresponde a los contendientes.

4.9. La carga de la prueba

El procedimiento civil se rige, entre otros, por el principio dispositivo en virtud del cual las partes tienen a su disposición los medios establecidos en la ley para la defensa de sus intereses; se deja en ellas la facultad de hacer uso o no de dichos medios.

En materia probatoria es regla general que las partes asuman la carga de probar los hechos constitutivos de sus pretensiones; se dice que, salvo excepciones de ley, quien afirma está obligado a probar.

En todo proceso civil corresponde a las partes —actor y demandado— probar los hechos que afirmen al juez; se dice entonces que cada parte tiene la carga de la prueba de sus pretensiones, lo que se traduce en la necesidad que tienen de acreditar sus afirmaciones: los hechos que las partes exponen al juez son hechos de existencia, son hechos positivos; por tanto, se colocan en la necesidad de acreditar al juez hechos de existencia positivos.

No obstante, en algunos casos es posible que aun argumentando hechos negativos, la parte que los argumente se vea en la necesidad de acreditar tales hechos.

En el proceso civil, la actuación de las partes está determinada por los intereses que defienden en el juicio, en este sentido, se puede decir que es en las partes en quienes en principio recae el deber de probar sus respectivas pretensiones, pues solo ellas, actor y demandado, tienen interés en ganar el asunto y en que la autoridad judicial estime sus pretensiones.

No obstante, es posible que el juez pueda intervenir en el proceso probatorio, reservado en principio exclusivamente a las partes, con la única finalidad de lograr un mejor conocimiento de la verdad de los hechos controvertidos.

4.10. Objeto de la prueba

Dentro del proceso probatorio la carga de la prueba se distribuye entre las partes y es a ellas a quienes corresponde acreditar los hechos controvertidos y relacionados a sus intereses. Ahora bien, las partes pueden argumentar hechos de diversa naturaleza, positivos, negativos, útiles, inútiles, etc.; estos aspectos permiten hacer una separación y distinción de los hechos que, atendiendo a su naturaleza, requieren ser probados y los que no necesitan demostración.

De la misma forma, para demostrar la procedencia de las acciones o excepciones que intentan, las partes no solo argumentan hechos al juez, sino que refuerzan sus pretensiones dentro de un marco de diversas fuentes, tales como jurisprudencia, derecho extranjero, derecho consuetudinario. En este sentido es importante determinar si, respecto de estas fuentes que invocan las partes, también se constituye una carga de la prueba para ellas.

4.11. Procedimiento probatorio

Para que las partes puedan desembarazarse de sus cargas probatorias y puedan demostrar al juez la existencia de los hechos que han afirmado, deben apegarse al procedimiento establecido en la ley para tales efectos. El procedimiento probatorio es la segunda fase del proceso en general, y este, a su vez, está integrado por diversos momentos y exigencias muy específicas que las partes deben ir cumpliendo, para aportar debidamente al juez las pruebas de su interés.

Tales momentos y exigencias específicas son: Los plazos para su ofrecimiento; el periodo o los días con que cuentan las partes para brindarlas; los requisitos para su admisión, aspectos importantes para evitar su desechamiento; y las formalidades para su recepción.

El procedimiento probatorio se desarrolla con base en plazos y términos establecidos en la ley, conforme a los cuales las partes deben realizar los actos procesales que les corresponden, estos plazos pueden variar dependiendo de la etapa demostrativa específica en la cual se encuentren.

Las principales etapas del procedimiento probatorio son: ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, las cuales deben desarrollarse en los plazos legales establecidos, no antes y no después; si alguna de las partes no se apega a estos plazos, ello le acarreará consecuencias jurídicas que redundarán en perjuicio de sus intereses.

Por ello es importante conocer y distinguir los plazos rectores del procedimiento probatorio, en el que las partes deben ofrecer y rendir las pruebas para sustentar su defensa.

4.11.1 Prueba Confesional. La prueba confesional es uno de los medios probatorios más antiguos que las partes en un juicio han utilizado para demostrar sus hechos; durante mucho tiempo se le consideró, de entre todos los medios probatorios, el de mayor importancia.

A través de la confesión se busca siempre un objetivo: Obtener la verdad de un hecho, por ello, históricamente ha estado ligada a instituciones con finalidades encontradas, como la religión (en los casos en que se requería del juramento en invocación de la divinidad para atestiguar la verdad afirmada por una persona) y la tortura.

En el proceso civil, la confesión implica el reconocimiento personal que hacen las partes de un hecho atribuido como propio. En consecuencia, implica la aceptación personal de haber sido actor de un acontecimiento, lo cual acarreará al aceptante consecuencias desfavorables a sus intereses en el proceso en que sean parte.

4.11.2 Prueba por Documento. En nuestra tradición civil, por regla general, los actos jurídicos se hacen constar en documentos, estableciéndose así una relación entre documentos y actos jurídicos, consistente en que en la gran mayoría de los documentos se plasman o se contienen datos sobre los actos jurídicos realizados, constatándose por tanto en los textos su existencia.

Todo documento puede provenir principalmente dos fuentes: aquellos expedidos por una autoridad investida de fe pública, los cuales no requieren de ningún trámite adicional para que hagan prueba plena en un juicio; y los procedentes de los particulares, aquellos formados entre sí por las partes en el juicio los cuales requieren de aspectos adicionales de reconocimiento para que hagan prueba en un juicio.

Respecto de ambos tipos de documentos, está latente la posibilidad de que alguna de las partes ponga en duda su autenticidad, el contenido o el origen de la firma de dichos documentos o, bien, que no esté de acuerdo con su alcance probatorio. Inspección y Reconocimiento Judicial.

4.11.3 Prueba Pericial. En defensa de sus intereses, las partes requieren probar hechos de naturaleza y contenido diverso, los medios de prueba que estas decidan utilizar en un juicio dependen de la naturaleza de las prestaciones reclamadas y, en consecuencia, de los hechos que deban acreditar.

En los casos en que una de las partes tenga la carga de probar un hecho de carácter científico o técnico, y requiera para ello de un experto especializado en la materia controvertida, podrá auxiliarse de un tercero llamado “perito”, quien a través de un dictamen expondrá al juez el resultado de la aplicación de sus conocimientos sobre los puntos que le fueron sometidos.

Para lo anterior, el perito del cual se pretende obtener un dictamen debe acreditar ante el juez su calificación especializada como experto en la materia, oficio o profesión requeridos, y cumplir una serie de requisitos, a efecto de que el juez confirme legalmente su designación como perito encargado de rendir el dictamen con el cual la parte oferente acreditará sus hechos.

El perito es un auxiliar de la administración de justicia, como tal, su función específica se constriñe a la aplicación de conocimientos especializados en la materia o rama de su experiencia y particular calificación técnica o científica.

En principio, los peritos son designados por las partes, quienes tienen la libertad de elegirlos. No obstante, habrá casos en los que el propio juzgado los designe.

En ambos supuestos, los peritos designados por las partes o el juez, deben cumplir determinados requisitos legales para intervenir en un juicio, aportando sus conocimientos técnicos o científicos especializados al juez, con el propósito de que éste resuelva un determinado litigio.

4.11.4 Prueba Testimonial. En su función de administrar justicia, el Estado requiere el auxilio y colaboración de toda persona que tenga conocimiento de los hechos controvertidos en juicio, en congruencia con esta necesidad, el legislador ha impuesto a todos los gobernados el deber de auxiliar al Estado en su labor de administrar justicia.

Por ello, la mayoría de los ciudadanos son potenciales auxiliares del Estado y están obligados a rendir testimonio acerca de los hechos de los que tengan conocimiento. Por regla general, toda persona que tenga conocimiento de los hechos que las partes deben de probar en juicio, está obligada a declarar como testigo, debiendo emitir su declaración ante el juez para el esclarecimiento de alguno o de todos los hechos debatidos, con el único interés de contribuir a la decisión de un proceso.

La forma en que el testigo comunica al juez su conocimiento sobre los hechos controvertidos, debe sujetarse también a la técnica correspondiente para su interrogatorio, la cual difiere y no debe confundirse con el pliego de posiciones elaborado para el desahogo de la prueba confesional.

El testimonio es una prueba cuya percepción y valoración debe realizarse con suma cautela, porque la fidelidad del relato emitido al juez, depende de diversos factores, como:

La atención del testigo en el momento en el cual acaecieron los hechos narrados; su memoria; sus condiciones psíquicas en el momento de efectuar la narración. E igualmente, porque a menudo los intereses que juegan en torno a las partes, presionan sobre él y lo inducen con mayor o menor energía a la reticencia y al engaño.

4.11.5 Prueba Presuncional. Dentro de los medios de prueba establecidos en la ley, se incluyen algunos que, aun estando muy vinculados con la prueba, no se les considera plenamente como tales; a estos medios o elementos de prueba se les llama presunciones.

Presumir es sospechar, conjeturar, juzgar por inducción, de allí que técnicamente a este acto se le define como la consecuencia que se deduce de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido.

Considerada por algunos doctrinarios como un verdadero medio de prueba y por otros como una forma de limitar o exonerar de la carga de la prueba a alguna de las partes, la presunción es una operación lógica y crítica de los elementos de prueba existentes en el juicio, la cual aun cuando no aporta información nueva al procedimiento a través del material aportado, con base en ella se llegan a extraer nuevas implicaciones que pueden tener el carácter de novedosas.

4.12. Fase conclusiva

Una vez agotado el desahogo de las pruebas ofrecidas y admitidas a las partes, tiene lugar la etapa final de la audiencia de pruebas, la cual es a su vez, la fase final del procedimiento mismo, pues es en la que se concluye el proceso, al ofrecer la oportunidad a las partes contendientes en el juicio, para aportar al juzgador sus conclusiones y su particular forma de apreciar el valor de las pruebas rendidas por cada una en él, exponiendo al juez cómo dichas pruebas trascenderán en beneficio de sus intereses.

Así, las razones que las partes aportan al juez en la etapa conclusiva del juicio se llaman alegatos. Evidentemente, cada una de las partes tiene interés en que el proceso concluya de un modo determinado, así por ejemplo: Quien pretende ser acreedor aspira a la condena del deudor y este, a su vez, busca su absolución, por tanto, es natural que las partes traten de reforzar lo expuesto en la demanda o en la contestación, respectivamente. En esta última etapa del proceso, las partes tienen la posibilidad, en vista de las pruebas rendidas, de alegar e inducir en cierta medida al juez, proporcionándole las razones idóneas, para que dicte la resolución del juicio a favor de sus intereses.

La fase conclusiva o de alegatos puede ser interpretada como suministradora de razones al juez, razones que sin duda siempre serán parciales porque reforzarán la verdad sostenida por cada parte.

4.13. Sentencia y cosa juzgada

Después de agotarse las distintas etapas del proceso, este tiene un fin, un punto en el que debe concluir la actuación de las partes y del propio juez. Las partes concluyen su actuación cuando aportan al juez el material probatorio con el cual pretenden acreditar los hechos que le han expuesto al tribunal.

El juez, también consuma su actuación, dictando la sentencia correspondiente del asunto sometido a su conocimiento. La sentencia es el acto procesal del juez en el que aplica el Derecho al caso concreto decidiéndolo, estimando o desestimando, las pretensiones perseguidas por las partes en el juicio, y al ser la resolución más importante del proceso, debe integrarse con diversos elementos y requisitos indispensables, cuyo objetivo es hacerla vinculante para sus destinatarios.

La resolución judicial que decide el fondo del asunto se denomina sentencia definitiva, porque, para el tribunal que la dicta es la resolución última, correspondiente al asunto conocido y substanciado; no obstante es posible obtener su modificación a través de los medios de impugnación que regule el ordenamiento adjetivo.

Cuando todos los medios para impugnar la sentencia son agotados, dicha sentencia habrá adquirido fuerza de cosa juzgada. La sentencia definitiva también proyecta los efectos de su sentido hacia la parte que fue condenada, una de las consecuencias derivadas hacia la parte perdedora es en algunos supuestos, el ser condenada a pagar, a la parte ganadora, el monto de las costas procesales correspondientes, de acuerdo con los actos procesales que la parte vencedora debió realizar durante el proceso.

4.14. Dictamen Pericial

A continuación se muestra el dictamen pericial realizado por un valuador en los Tribunales de Justicia del Estado de Veracruz. Se tomó un caso real en la ciudad de Cuitláhuac, Veracruz, perteneciente al Décimo Cuarto (XIV) Distrito Judicial de Córdoba, Veracruz.

Este juicio tomado como ejemplo trata sobre un conflicto familiar por una casa habitación que al fallecimiento de la propietaria fue tomada en posesión de forma

indebida por una de sus hijas, esto es, sin el consentimiento de los demás hermanos, quienes demandaron el desalojo de la misma, para poder dividirla en partes equitativas entre todos los legales beneficiarios o vender la propiedad y dar a cada uno de los copropietarios un monto pecuniario igual.

El trabajo a desarrollar en primer lugar consistía en determinar si el bien inmueble aceptaba una cómoda división repartiendo a cada copropietario una fracción igual o equivalente del bien. En segundo lugar, si esto no fuera posible, determinar el valor monetario de la propiedad para repartir en cantidades iguales a cada copropietario después de un proceso de compra venta.

El trabajo fue realizado de forma satisfactoria, aunque llevó una demora en sus tiempos debido a que el posesionario no daba permiso de entrar a la propiedad para realizar la prueba pericial, teniendo que solicitar hasta en dos ocasiones una prórroga para la entrega del dictamen.

Se muestran a continuación las transcripciones fieles tomadas del expediente en cuestión de los documentos en los cuales el perito valuador judicial tomó parte a fin de tratar en medida de lo posible, mostrar el desempeño de su labor, desde el acuerdo para su designación, hasta la entrega del dictamen. Y así como el formato empleado por el perito judicial ante los Tribunales de Justicia del Estado de Veracruz.

4.14.1. Acuerdo para la designación de Perito

Acuerdo: Vista la certificación con que me da cuenta el secretario de acuerdos de este juzgado, en vista de que no comparece la parte demandada para la plática y para que proporcionen un perito partidor o valuador en su caso, en tal virtud con fundamento que regula esta audiencia, la Suscrita designa como perito partidor o valuador al C. ARQUITECTO FERNANDO PEREZ ROMERO, con domicilio en avenida 5, entre calles 3 y 5 numero 316 "B", colonia centro de esta ciudad, a quien deberá de notificarse personalmente en su domicilio haciéndosele saber que se le concede el término de dos días para que acepte el cargo y tres días para que rinda su dictamen pericial, por otra parte independientemente del peritaje que

rinda el perito partidador deberá de indicar a este juzgado las características del bien inmueble, describir las medidas, superficie y linderos que le corresponda a cada uno de de los copropietarios o en su caso de que no fueran factible, deberá de indicar el valor que arroja el bien para llevarlo a subasta pública.- Acuerdo que se notifica a la parte actora personalmente quien dijo, por conducto de su abogado patrono que lo oye, y por estrados a la parte demandada ISABEL PATRICIO VICENTE, dada su inasistencia a la presente audiencia y personalmente al perito por su conducto de las CC. Licenciadas MARIA SUSANA VERA SOLIS y/o MARIA JIMENA ANGELES AZUARA.- Con lo anterior se da por terminada la presente diligencia firmando al calce los que en ella intervinieron.- Doy fe.-----

En cuatro de diciembre del año dos mil trece, a las doce horas con cincuenta y cinco minutos, se incluye en la lista de acuerdos extracto del acuerdo que antecede bajo el numero 83 para notificar a las partes haciéndoseles saber que dicha notificación surtirá efectos del próximo día hábil a la misma hora.- Doy fe.-

4.14.2. Notificación y aceptación de cargo de Perito

En la Heroica Ciudad de Córdoba, Veracruz, siendo las nueve horas con doce minutos del día cinco de diciembre del año dos mil trece, la suscrita actuaria del Juzgado Segundo de Primera Instancia de este Distrito Judicial, la Licenciada María Susana Vera Solís, autorizada dentro de autos para el desahogo de la notificación, en este acto hago constar que comparece ante este juzgado el C. Arquitecto FERNANDO PÉREZ ROMERO, quien se identifica con su cédula profesional número 2281873 misma que se tiene a la vista y se le devuelve por serle de utilidad y en este acto procedo a notificarle en los términos del auto de fecha cuatro de diciembre del año dos mil trece, dictado dentro de la audiencia prevista por el artículo 369 del Código de Procedimientos Civiles y en este acto procedo a notificarle en los términos del auto que antecede, y le hago saber su nombramiento para los efectos de aceptación y protesta del cargo conferido y manifiesta que oye el auto que se le notifica y acepta el cargo conferido por el auto que antecede, y por sus generales dijo llamarse como ha quedado escrito ser originario de Córdoba, Veracruz, estado civil casado, edad cuarenta y nueve años VISTA LA ACEPTACIÓN DEL COMPARECIENTE es de discernirse y se discierne dicho cargo de perito que se le confiere con todas las facultades que le son inherentes que la ley impone y protesta su fiel desempeño y se le dan tres días para que emita su dictamen pericial, exhibe una foto copia simple de su cédula misma que se agrega en autos para su constancia, y no habiendo otra cosa mas que hacer constar se da por terminada la presente diligencia firmando al calce el acto de referencia.- DOY FE-----

RAZON.- en dieciséis de enero del año dos catorce se da cuenta al C. Juez con el escrito del arquitecto FERNANDO PEREZ ROMERO, de fecha nueve de diciembre del año dos mil trece, se anexan dos impresiones.- Conste.-----

Auto.- H. CORDOBA, VERACRUZ DIECISEIS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.----- VISTA la razón de cuenta y el escrito del arquitecto FERNANDO PEREZ ROMERO, agréguese a sus autos para que surtan sus efectos legales precedentes, en términos de del artículo 3º Constitucional, como lo solicita requiérase a la parte contendiente para que permita el acceso al perito para que recabe el avalúo ordenando autos, así mismo se le amplía el termino para rendir su dictamen en tres días a partir de que tenga acceso al inmueble a aportar.- Notifíquese por lista de acuerdos.- Lo proveyó y firma la C. Juez del Juzgado Segundo de Primera instancia de este Distrito Judicial Licenciada PATRICIA MONTELONGO GUERRERO, por ante el secretario Habilitado de acuerdos con quien actúa Licenciado EDGAR GUTIERREZ GOMEZ.- DOY FE.----

RAZON.- En dieciséis de enero del año dos mil catorce, a las doce hora con cincuenta y cinco minutos, se incluye en la lista de acuerdos estrato del acuerdo que antecede bajo el número 13 para notificar a las parte haciéndoseles saber que dicha notificación surtirá efectos el próximo día hábil a la misma hora.- Doy Fe.-----

4.14.3. Primera prórroga para la entrega del Peritaje

Expediente civil número 870/2011

C. JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA
P R E S E N T E.

ARQ. FERNANDO PÉREZ ROMERO, con la personalidad que me resulta de perito tercero en discordia dentro de los autos del expediente civil enunciado al rubro, por acuerdo de fecha cuatro de diciembre del presente año. Con las debidas atenciones y respetos que su Señoría merece, expongo lo siguiente:

En virtud de que el suscrito fui notificado y acepté el cargo conferido por su Señoría en fecha 05 de diciembre del año que nos corre por comparecencia, en los autos del controvertido civil en el que fui designado, en consecuencia el día inmediato posterior; es decir el día 06 del mismo mes y año, me constituí en la dirección que ocupa el inmueble sujeto al dictamen pericial. Sin embargo, me fue imposible llevar a cabo las mediciones y revisiones pertinentes que sirvan de base para el referido dictamen pericial, toda vez que, ninguna persona que habite u ocupe el inmueble respondió a mi llamado, mismo que se prolongó por espacio de tiempo de treinta minutos aproximadamente. No omito manifestar, que tal y como lo hago constar mediante muestra fotográfica que se anexa al presente escrito, el inmueble se encontraba cerrado con cadena aprisionada por un candado; esto en el portón que da acceso a la vía pública. Y con candado en la puerta principal que da acceso al inmueble en cita. Por lo que en consecuencia, y para estar en

condiciones de realizar la encomienda que por ley se me ha hecho, solicito a este tribunal se cite a las partes contendientes en este controvertido para efectos de que se presenten en el domicilio referido fecha y hora que esta autoridad designe y me faciliten el acceso al inmueble de referencia con el fin de que ciertamente pueda realizar el trabajo necesario. Así también solicito respetuosamente se me conceda prórroga bastante y suficiente a partir de la fecha en que el suscrito tenga acceso al multicitado inmueble.

Por lo anteriormente expuesto a usted C. Juez de la manera más respetuosa y atenta solicito lo siguiente:

PRIMERO.- Me tenga por presente con este escrito acatando el término concedido para rendir mi dictamen pericial y en el cual expongo y justifico mi imposibilidad para llevarlo a cabo.

SEGUNDO.- Fije usted fecha y hora para que el suscrito me presente nuevamente en la dirección que ocupa el inmueble sujeto al dictamen pericial, haciéndoles de conocimiento a las partes actora y demandada, para que se apersonen en el referido inmueble y faciliten al suscrito, el acceso para llevar a cabo mi encomienda.

TERCERO.- Se aperciba a las partes mediante las notificaciones necesarias que de no presentarse en fecha y hora que su señoría designe, el suscrito pueda solicitar el auxilio de las fuerzas policiales para que al llevar a cabo mi encomienda evite incurrir en hecho alguno que pudiera ser constitutivo de posible delito. O de ser factible, designe o instruya a personal a su digno cargo para que certifique lo que resulte de la diligencia de mérito.

CUARTO.- Se me conceda prórroga bastante y suficiente hasta la fecha y hora en que el suscrito tenga acceso al inmueble y realice mi labor pericial, y posteriormente se contabilice el término acorde el auto de cuatro de diciembre de la presente anualidad.

A T E N T A M E N T E

H. CÓRDOBA, VERACRUZ A 09 DE DICIEMBRE DEL 2013.

ARQ. FERNANDO PÉREZ ROMERO

RAZON: EN VEINTIOCHO DE MARZO DEL DOS MIL CATORCE, doy cuenta a la C. Juez con la promoción número 9 del C. ARQ. FERNANDO PEREZ ROMERO, de dieciocho de marzo del año en curso.-Conste.-----

H. CORDOBA, VERACRUZ, VEINTIOCHO DE MARZO DEL DOS MIL CATORCE.----- VISTA la promoción de cuenta del C. ARQ. FERNANDO PEREZ ROMERO, agréguese a los autos para que surta sus efectos legales, y dese cumplimiento al auto de dieciséis de enero del dos mil catorce, debiendo requerir de manera personal a la parte contendiente ISABEL PATRICIO VICENTE, en el domicilio señalado en autos, como se ordenó en dicho proveído, a fin de que pueda tener acceso el perito, para que recabe el avalúo ordenado en autos.- Notifíquese por lista de acuerdos y personalmente a la demandada por conducto de las C. Licenciadas MARIA SUSANA VERA SOLIS y/o MARIA JIMENA ÁNGELES AZUARA, oficiales administrativas adscritos a este Juzgado.- Lo proveyó y firma la C. Licenciada PATRICIA MONTENLONGO GUERRERO, Juez del Juzgado Segundo de Primera Instancia de este Distrito Judicial, por ante la C. Licenciada MARIA DEL CARMEN RIVERA HUESCA, secretaria de acuerdos con quien actúa.- DOY FE.-----

Actuarias

En veintiocho de marzo del dos mil catorce, a las doce horas con cincuenta y cinco minutos, se incluye en la lista de acuerdos extracto del acuerdo que antecede bajo el numero 08 para notificar a las partes haciéndoseles saber que dicha notificación surtirá efecto el próximo día hábil a la misma hora.- DOY FE.-----

4.14.4. Segunda prórroga para la entrega del Peritaje

Expediente Civil 870/2011

C. JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA
PRESENTE.

ARQ. FERNANDO PÉREZ ROMERO, como consta en el expediente que se cita al rubro del presente escrito, con la personalidad de perito tercero en discordia designado por esta autoridad, expongo:

Debido a que en diversas ocasiones el suscrito me constituido en el domicilio objeto del peritaje a realizar, sin que hasta el momento pueda realizar las mediciones y observaciones correspondientes y necesarias para emitir un peritaje apegado al valor real del inmueble casa-habitación; Debido a que como ya lo he expresado anteriormente. Existe un candado en el portón que da acceso al interior del terreno y el inmueble se encuentra también se encuentra cerrado. En consecuencia, solicito de manera muy respetuosa, a esta autoridad, sea esa quien ponga fecha y hora precisa para que las partes contendientes sin excusa ni pretexto se presenten y faciliten al suscrito el acceso para estar así en condiciones de llevar a cabo mi labor pericial. Y así también sean notificadas las mismas en los domicilios procesales que han autorizado.

Aunada a mi petición anterior, solicito que se gire atento oficio al comandante de la policía municipal de la localidad de Yanga, Veracruz, para que designe los elementos policiales necesarios para que hagan acto de presencia y vigilen la labor que realizare, para seguridad del suscrito y evitar cualquier conflicto posible. Por lo anteriormente manifestado y expuesto, solicito de manera respetuosa:

PRIMERO.- Establezca fecha y hora precisa para que las partes se presenten en el domicilio y faciliten al suscrito, el acceso al inmueble objeto del peritaje. Y de igual manera se le notifique personalmente en el domicilio procesal designado.

SEGUNDO.- Se gire oficio al comandante de la policía municipal de la localidad de Yanga, Veracruz; para que asistan al domicilio objeto del peritaje, en la fecha y hora que usted designe para la realización del mismo.

ATENTAMENTE

H. CORDOBA, VERACRUZ A 18 DE MARZO DEL 2014.

ARQ. FERNANDO PÉREZ ROMERO

H. CORDOBA, VERACRUZ, VEINTIOCHO DE MARZO DEL DOS MIL CATORCE
----- VISTA la promoción de cuenta del C. ARQ. FERNANDO PÉREZ ROMERO, agréguese a los autos para que surta sus efectos legales, y dese cumplimiento al auto de dieciséis de enero del dos mil catorce, debiendo requerir de manera personal a la parte contendiente ISABEL PATRICIO VICENTE, en el domicilio señalado en autos, como se ordenó en dicho proveído, a fin de que pueda tener acceso el perito, para que recabe el avalúo ordenado en autos.- Notifíquese por lista de acuerdos y personalmente a la demandada por conducto de las C. Licenciadas MARÍA SUSANA VERA SOLÍS y/o MARIA JIMENA ÁNGELES AZUARA, oficiales administrativas adscritas a este juzgado.- Lo proveyó y firma la C. Licenciada PATRICIA MONTENLONGO GUERRERO, Juez del Juzgado Segundo de Primera Instancia de este Distrito Judicial, por ante la C. Licenciada MARIA DEL CARMEN RIVERA HUESCA, secretaria de acuerdos con quien actúa.- DOY FE.-----

4.14.5. Contestación a la segunda prórroga para la entrega del Peritaje

JUICIO ORDINARIO CIVIL
NÚMERO 870/2011
PROMOV. POR CRISTINA PATRICIO VICENTE
EN VS. DE ISABEL PATRICIO VICENTE

C. JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA
PRESENTE

LIC. PEDRO OSCAR BURGOA MEDINA, en mi carácter de abogado patrono de la C. ISABEL PATRICIO VICENTE, Ante Usted, expongo:

Que por medio del presente escrito y en vista del requerimiento realizado por la actuario de este Tribunal en fecha 15 de abril del 2014 en relación al auto de fecha veintiocho de marzo del dos mil catorce, vengo a oponerme al mismo en razón de que el suscrito y Lic. Sara del Carmen Carrera Castillo, estamos facultados únicamente en términos de los artículos 89 y 49 del Código de Procedimientos Civiles para el estado de Veracruz, para oír y recibir notificaciones mas no para hacer efectivo el contenido del auto de la fecha citada en el sentido de que el mismo dice... “Vista la promoción de cuenta del C. ARQ. FERNANDO PÉREZ ROMERO, agréguese a los autos para que surta sus efectos legales, y dese cumplimiento al auto de fecha dieciséis de enero del dos mil catorce, debiendo requerir de manera personal a la parte contendiente ISABEL PATRICIO VICENTE, en el domicilio señalado en autos, como se ordenó en dicho proveído, a fin de que pueda tener acceso el perito, para que recabe el avalúo ordenado en autos.- Notifíquese por lista de acuerdos y personalmente a la demandada por conducto de las Licenciadas...” y en vista de lo anterior y que me veo impedido para darle acceso a dicho profesionista para sus efectos legales en razón de no tener la posesión del predio materia del juicio y mucho menos para darle acceso, es por ello motivo y razón por lo que me opongo a dicho auto.

Por lo anteriormente expuesto, pido:

UNICO.- Se me tenga por presente en los términos indicados oponiendo al auto de fecha veintiocho de marzo del dos mil catorce por la razón expuesta.

PROTESTO LO NECESARIO

H. CÓRDOBA, VER., A 21 ABRIL DEL 2014.

LIC PEDRO OSCAR BURGOA MEDINA

**4.14.6. DICTAMEN PERICIAL PARA EL EXPEDIENTE N° 870 / 2011
JUICIO ORDINARIO CIVIL
PERITO VALUADOR: ARQ. FERNANDO PÉREZ ROMERO**

**C. JUEZ DEL JUZGADO SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA.
CÓRDOBA, VERACRUZ.
P R E S E N T E**

FERNANDO PÉREZ ROMERO, mexicano, mayor de edad, con cédula profesional 2281873 para ejercer la profesión de arquitecto, misma que me fue expedida por la Secretaria de Educación Pública, con fecha de 4 de Octubre del 2000, y con domicilio para oír y recibir notificaciones en Avenida 5 entre Calles 3 y 5 N° 316 - B, colonia Centro de esta ciudad de Córdoba, Veracruz, expongo:

En tiempo y forma, en mi carácter de perito tercero en discordia, presento ante este juzgado a su digno cargo, el siguiente **DICTAMEN PERICIAL** del inmueble consistente en predio urbano y construcción en el mismo, ubicado en Avenida 5, tercera manzana, N° 1008 entre calles 10 y 12, colonia Centro, de Yanga, Veracruz. Por lo que, teniendo el expediente de que se trata a la vista, transcribo y respondo a los puntos del siguiente:

DICTÁMEN PERICIAL

A.-) Que determine las características físicas del inmueble ubicado en avenida cinco, tercera manzana entre calles 10 y 12 número 1008 de la ciudad Yanga, Ver.

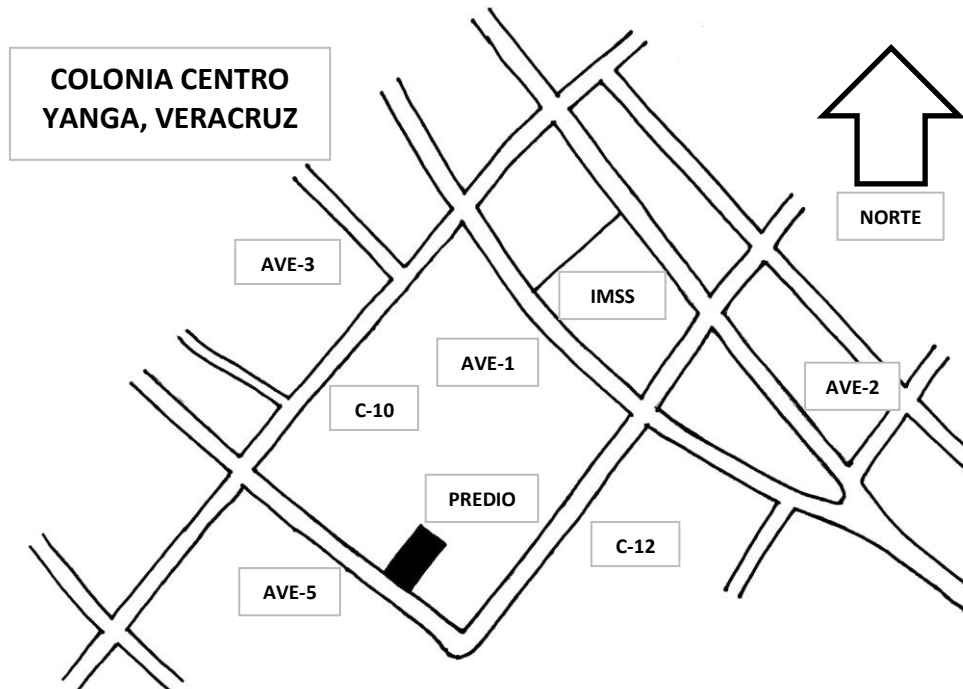
RESPUESTA.-) Me trasladé al inmueble que se ubica en Avenida 5, tercera manzana, N° 1008 entre calles 10 y 12, colonia Centro, de Yanga, Veracruz, y ubicado en este inmueble sujeto a dictamen pericial me constituí y procedí a tener plena identificación del mismo. Para llegar a este lugar saliendo de Córdoba, es necesario tomar la carretera federal a Veracruz, Llegando a la ciudad de Yanga, Ver., se toma la entrada a la ciudad por la avenida 1, se llega al centro de la ciudad identificado por el palacio municipal, parque e iglesia, continuando por esta avenida se encuentra uno con la unidad médica del IMSS en donde se da vuelta a la derecha para tomar la calle 10, se cruza la avenida 3 y al llegar a la avenida 5 se da vuelta a mano izquierda y se continua aproximadamente 80 metros en donde se encuentra el lote sujeto a dictamen pericial en la acera que ve al Norte.

CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la zona	Centro Su-Urbano.
Tipos de Construcción	Edificios de construcción antiguos y modernos resueltos en uno y dos niveles de mediana y buena calidad.

Índice de Saturación de la zona	80%.
Población	Normal.
Contaminación Ambiental	Polución atmosférica ligera por humos, partículas en suspensión y ruido por la proximidad a vías de comunicación terrestre local.
Uso del suelo	Mixto.
Vías de acceso e importancia de las mismas	Las avenidas y calles adyacentes al predio comunican a diferentes puntos del municipio y de la ciudad a través de la retícula urbana.
Servicios Públicos y Equipamiento Urbano	Agua potable, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, líneas de transporte colectivo de pasajeros foránea, templos y escuelas públicas, guarniciones y banquetas de concreto hidráulico, servicio de teléfono y TV cable.
Tramos de calle, calles Transversales, Limítrofes y Orientación	El predio se localiza en la avenida 5, tercera manzana, n° 1008 entre calles 10 y 12, colonia centro, de Yanga, Veracruz. En la acera que ve al norte.
Topografía y Configuración	Terreno de forma regular y topografía sensiblemente plana.
Características panorámicas Servidumbres y restricciones	Las que permite su ubicación. Ninguna.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Uso actual	Vivienda Unifamiliar.
Tipo de Construcción	Destinada a casa-habitación en una sola planta. Cuenta con sala, comedor-cocina, 3 recamaras, baño completo y una habitación en la parte posterior del predio.
Calidad y clasificación de la construcción	De mediana calidad. Clasificación económica.
Edad aproximada de la construcción	11 años.
Vida útil remanente	39 años.
Estado de conservación	Necesita reparaciones mayores en general.
Unidades rentables o susceptibles de rentar	Una unidad comercial.

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

A.-) OBRA NEGRA O GRUESA

Cimientos	Probables cimentaciones de piedra brasa mamposteada.
Estructura	Muros cargadores con refuerzos verticales y horizontales de concreto armado.
Muros	De block macizo de concreto ligero, asentados con mortero cemento-cal-arena.
Cubiertas	Techumbre a base de lámina estructural galvanizada, fijada a la estructura a base de perfiles metálicos, y losa plana de concreto armado de 10 cm espesor en cuarto de baño.

B.-) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

Aplanados en muros	Inexistentes.
Plafones	Inexistentes.
Pisos	De cemento pulido en interiores. De cemento escobillado en exteriores.
Pintura	Inexistente.

C.-) INSTALACIONES ELECTRICAS

Sistema de iluminación y contactos de energía visibles acometidas según normas CFE, apagadores y contactos económicos de marca nacional.

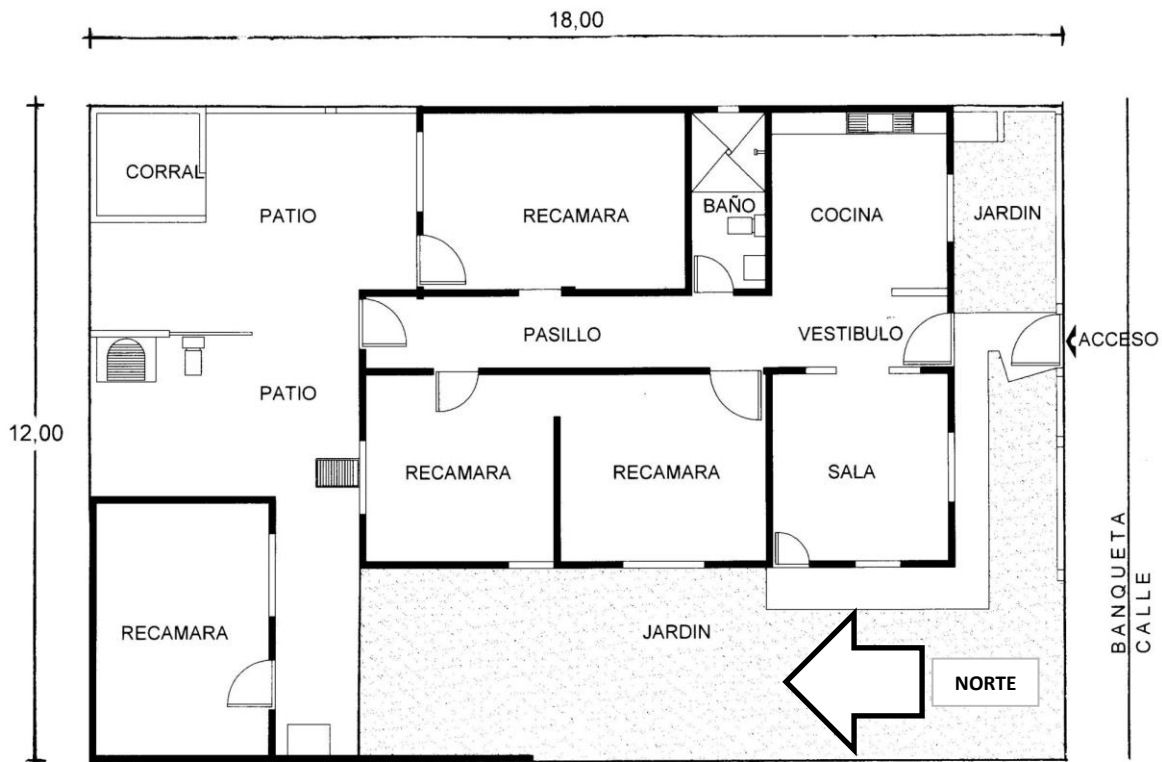
D.-) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

De la toma domiciliaria a tinaco en la azotea del baño, alimentación a muebles por gravedad con tubería interior de cobre, descargas pluviales mediante pendiente en cubiertas, red a drenaje municipal a base de tubería de concreto simple.

Muebles de baño	Nacionales de tipo económico.
-----------------	-------------------------------

- E.-) PUERTAS Y VENTANERÍA Puertas exteriores e interiores, así como protecciones a base de perfiles metálicos redondos y tubulares, con lámina galvanizada.
- F.-) CARPINTERÍA Inexistente.
- G.-) VIDRIERIA De 3 mm transparente y de gota, de calidad económica.
- H.-) CERRAJERÍA Chapas de calidad nacional.
- I.-) FACHADAS De líneas sencillas con techumbres inclinadas.
- J.-) INSTALACIONES ESPECIALES Aleros sobre fachadas.

CROQUIS DE DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE



PLANTA ARQUITECTONICA

B.-) El Que determine la superficie total del inmueble en avenida cinco, tercera manzana entre calles 10 y 12 número 1008 de la ciudad Yanga, Ver.

RESPUESTA.-) El bien inmueble sujeto a dictamen pericial tiene forma regular por los cuatro puntos cardinales y presenta las siguientes:

MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE

AL NORTE	En 12.00 m con la avenida 5.
AL SUR	En 12.00 m con la propiedad que es o fue de la señorita Asunción María Osorio Campos.
AL ESTE	En 18.00 m con la propiedad que es o fue de la señorita Asunción María Osorio Campos.
AL OESTE	En 18.00 m con la propiedad que es o fue de la señorita Asunción María Osorio Campos.
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	216.00 m ² . Según escritura pública número 8900 de fecha 31 de Diciembre de 2001.

C.-) Que determine la durabilidad (tiempo-vida) del inmueble ubicado en avenida cinco, tercera manzana entre calles 10 y 12 número 1008 de la ciudad Yanga, Ver.

RESPUESTA.-) El bien inmueble tiene una vida útil aproximada de 60 años con mantenimiento adecuado sin embargo este inmueble requiere reparaciones mayores consideradas como aquellas en donde se necesita realizar reparaciones o modificaciones que restituyan a la estructura original, incluyendo el cambio completo de acabados, de tal forma que obedezca a los nuevos proyectos; incluye aquellas donde la remodelación se combine con otros tipos constructivos. Por lo tanto dado es estado de conservación actual la vida útil se considera hasta de 50 años.

D.-) Que determine el perito el valor real y comercial del inmueble, ubicado en avenida cinco, tercera manzana entre calles 10 y 12 número 1008 de la ciudad Yanga, Ver.

RESPUESTA.-) El valor real y comercial del inmueble se basa en el análisis de los diferentes tipos y estados conservación de las construcciones, depreciación por tiempo de vida útil, localización, frentes a vías de acceso, tipos de accesos, desarrollo urbano actual y potencial, topografía, y mercadeo de la zona.

VALOR POR METODO DE COSTOS VALOR DEL TERRENO MÉTODO LAO-TSE

Datos

Lote tipo	10.00 X 20.00 m
Superficie lote valuado	216.00 m ²
Valor de Calle	\$600.00

	Lote Tipo	Lote Valuado
Frente	F = 10.00 m	f = 12.00 m
Fondo	L = 20.00 m	l = 18.00 m
Perímetro	P = 60.00 m	p = 60.00 m
Área	A = 200.00 m ²	a = 216.00 m ²

Coeficiente de Eficiencia

$$\sqrt[6]{\frac{f}{F} \times \frac{L}{l} \times \frac{P}{p} \times \frac{A}{a}} \quad \sqrt[6]{1.20 \times 1.11 \times 1.00 \times 0.96}$$

$$\sqrt[6]{\frac{12}{10} \times \frac{20}{18} \times \frac{60}{60} \times \frac{200}{216}} \quad \sqrt[6]{1.2830} = 1.0424$$

Valor Unitario del Terreno por m2

Íntegro	216.00	\$600.00	1.0424	Predio Regular	\$135,095.04
Superficie Total	216.00		Total del Terreno		\$135,095.04

Valor unitario de las construcciones

Tipo	Superficie m2	Valor Reposicion Nuevo		Factor demérito	Valor Neto de Reposición	
		Unitario	Total		Unitario	Total
Casa habitación	103.10	\$3,445.00	\$355,179.50	0.6680	\$2,301.26	\$237,259.91
Superficie Total	103.10		\$355,179.50	Total de Construcciones		\$237,259.91

Valor unitario de las cobras complementarias

Tipo	cantidad y unidad	Valor Reposicion Nuevo		Factor demérito	Valor Neto de Reposición	
		Unitario	Total		Unitario	Total
1 Cisterna	0.00 l	\$22,500.00	\$0.00	0.6680	\$15,030.00	\$0.00
2 Bardas	0.00 m	\$1,250.00	\$0.00	0.6680	\$835.00	\$0.00
Superficie Total			\$0.00	Total Instalaciones		\$0.00

Valor Físico Directo

A	DEL TERRENO	\$135,095.04
B	DE LAS CONSTRUCCIONES	\$237,259.91
C	DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS	\$0.00
		\$372,354.95

VALOR POR METODO DE MERCADO

Información de Mercado

N°	Calle	Colonia	Informó	Precio
1	Avenida 2 entre calles 4 y 6	Centro	César Soto Narváez	\$500,000.00
2	Avenida 4 entre calle 7 y 9	Centro	Juan Jose Reyes Hernández	\$350,000.00
3	Calle 14 entre avenidas 6 y 8	Centro	Miguel Vargas Andrade	\$425,000.00

Investigación de Mercado

N°	SUPERFICIES m2		EDAD AÑOS	RENTA m2 CONSTRUCCIÓN		ZONA	UBICACIÓN	T/C
	ERRENDO	CONSTRUCCIÓN		TOTAL	UNITARIA \$/m2			
1	200.00	131.40	19	\$400,000.00	\$3,044.14	Menor	Intermedio	1.52
2	240.00	162.30	12	\$500,000.00	\$3,080.71	Mejor	Intermedio	1.48
3	220.00	123.70	12	\$425,000.00	\$3,435.73	Igual	Intermedio	1.78
				\$441,666.67	\$3,186.86			

Factores de Homologación

N°	SUPERFICIE	ZONA	EDAD	UBICACIÓN	INTENSIDAD	NEGOCIACIÓN	RESULTANTE
1	1.20	1.05	1.20	1.05	1.00	1.00	1.59
2	0.83	1.05	1.00	1.05	1.05	1.00	0.96
3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05
							1.20

Valor de Mercado

VALOR ESTIMADO DE MERCADO \$/M ²	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN	VALOR RESULTANTE DE MERCADO \$/m ²	ÁREA CONSTRUIDA m ²	VALOR DE MERCADO
\$3,186.86	1.20	\$3,824.23	103.10	\$394,278.32

CONCLUSIÓN

RESULTADO DE VALORES ESTIMADOS

VALOR DEL TERRENO	\$135,095.04
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	\$237,259.91
VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS	\$0.00
VALOR FÍSICO O DE COSTOS	\$372,354.95
VALOR DE MERCADO	\$394,278.32
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	NO APLICA

Por lo anterior considero que, el comercial del terreno y construcción dentro del mismo, motivo del presente estudio es representativo de su valor comercial a la fecha y en números redondos asciende a la cantidad de:

VALOR COMERCIAL **\$394,000.00**
(TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

E.-) Que manifieste el razonamiento que realizó para llegar a sus conclusiones emitidas.

RESPUESTA.-) El razonamiento que se realizó para obtener la conclusión final está basado en procedimientos técnicos, científicos y de mercado. Es necesario llevar a cabo un levantamiento físico del inmueble para poder tomar las medidas reales del predio y sus características particulares, obtener los m² de terreno que nos sirvan para determinar el coeficiente de eficiencia que es una medida de calificación o coeficiente que establece la diferencia entre lote valuado y el lote moda. El cual es de 10.00 m de frente X 20.00 m de fondo. Así también se establecen los valores de calle y de zona para poder determinar el valor del predio.

De igual forma se toman las medidas de la construcción existente y las fotografías pertinentes al caso. Se investiga por medio de documentos oficiales o de manera directa la vida útil de la construcción en años, desde su terminación hasta la fecha actual del presente estudio, para calcular la vida remanente de esta y su factor de edad, se verifica el estado de conservación y obsolescencia que presenta este inmueble ya que estos tres factores determinan la fluctuación en el Valor de Reposición Nuevo o costo por m² final.

Se realiza un estudio de mercado para determinar los valores de calle por m² de la zona y se utiliza el método Lao-Tsé para determinar del valor del predio. Se lleva a cabo el cálculo del costo paramétrico de construcción vigente adecuado al caso de estudio y se utiliza el método de depreciación total de la construcción para obtener el valor por m² de la misma.

Agotados los puntos del presente DICTAMEN PERICIAL respetuosamente pido a usted C. JUEZ: **UNICO.-** Acuerde tener por recibido en tiempo y forma el presente dictamen pericial, para que surta sus efectos legales procedentes.

H. CÓRDOBA, VER., AGOSTO 27 DEL 2014.

A T E N T A M E N T E

ARQ. FERNANDO PÉREZ ROMERO.
CÉDULA PROFESIONAL 2281873.

ANEXO FOTOGRÁFICO



Vista principal del inmueble desde la avenida 5.



Vista del acceso principal al interior del inmueble y número oficial.



Vista del inmueble desde la avenida 5 con dirección poniente.



Vista del inmueble desde la avenida 5 con dirección oriente.



Vista del jardín lateral del inmueble desde la parte frontal del mismo.



Vista del jardín lateral del inmueble desde la parte posterior del mismo.



Vista de habitación posterior del inmueble.



Vista del patio posterior del inmueble.

**4.14.7. DICTAMEN PERICIAL COMPLEMENTARIO PARA EL EXPEDIENTE
Nº 870 / 2011 JUICIO ORDINARIO CIVIL
PERITO VALUADOR: ARQ. FERNANDO PÉREZ ROMERO**

**C. JUEZ DEL JUZGADO SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA.
CÓRDOBA, VERACRUZ.
P R E S E N T E**

FERNANDO PÉREZ ROMERO, mexicano, mayor de edad, con cédula profesional 2281873 para ejercer la profesión de arquitecto, misma que me fue expedida por la Secretaria de Educación Pública, con fecha de 4 de Octubre del 2000, y con domicilio para oír y recibir notificaciones en Avenida 5 entre Calles 3 y 5 N° 316 - B, colonia Centro de esta ciudad de Córdoba, Veracruz, expongo:

En tiempo y forma, en mi carácter de perito tercero en discordia, presento ante este juzgado a su digno cargo, la respuesta al **ACUERDO ÚNICO** de la audiencia pública del día 03 de Diciembre de 2013 por auto de fecha 27 de agosto del 2013 del inmueble consistente en predio urbano y construcción en el mismo, ubicado en Avenida 5, tercera manzana, N° 1008 entre calles 10 y 12, colonia Centro, de Yanga, Veracruz.

ACUERDO.-) Indicar a este juzgado las características del bien inmueble, describir las medidas, superficie, y linderos que le corresponda a cada uno de los copropietarios o en su caso de que no fuera factible, deberá indicar el valor que arroja el bien para llevarlos a subasta pública.

RESPUESTA.-) El bien inmueble ubicado en la Avenida 5, tercera manzana, N° 1008 entre calles 10 y 12, colonia Centro, de Yanga, Veracruz., no es sujeto a división alguna ya que como se dijo en el peritaje que antecede, de acuerdo a sus medidas, colindancias y superficie este inmueble presenta 216.00 m2 de área, por lo que si se quiere dividir en cinco partes iguales como corresponde en relación al mismo número de copropietarios, a cada una de ellos se le deberá asignar 43.20 m2 lo que es un área menor a la mínima necesaria para poder escriturar. El lote mínimo permitido para estos casos es de 7.00 m de ancho X 15.00 m de largo y un área de 105.00 m2; según el Artículo 82, Capítulo Cuarto, - División y Fusión de predios. Título Cuarto.- Control al Desarrollo, de la Ley número 241 de Desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave emitida el día 08 de Abril de 2011, que a la letra dice: "Las dimensiones mínimas de lotes para vivienda unifamiliar serán de ciento cinco metros cuadrados, con un frente de siete metros lineales, y sólo en desarrollos habitacionales de interés social se permitirá el lote de ocupación unifamiliar cuyas dimensiones mínimas sean de sesenta y siete metros con cincuenta decímetros cuadrados de superficie y cuatro metros con cincuenta centímetros lineales de frente, siempre que sobre el mismo exista una vivienda estructuralmente

independiente o, en su caso, se demuestre fehacientemente que el adquirente o el desarrollador ha recibido crédito para su construcción inminente"... Ley publicada en la Gaceta Oficial, órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave el día miércoles 13 de Abril de 2011.

No omito manifestar que en relación al requerimiento que se me hace para indicar el valor que arroja el inmueble, digo que este ha sido previamente vertido en el dictamen pericial que obra en autos del expediente, y que en obvio de repeticiones manifiesto que el valor físico o directo del terreno y construcción dentro del mismo es representativo de su valor comercial a la fecha y en números redondos asciende a la cantidad de:

VALOR COMERCIAL **\$394,000.00**
(TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

Agotado el único punto del ACUERDO respetuosamente pido a usted C. JUEZ: **UNICO.-** Acuerde tener por recibido el presente documento en tiempo y forma, para que surta sus efectos legales procedentes.

H. CÓRDOBA, VER., FEBRERO 09 DEL 2015.

A T E N T A M E N T E

ARQ. FERNANDO PÉREZ ROMERO.
CÉDULA PROFESIONAL 2281873.

CONCLUSIONES

Conforme a la información presentada, podemos iniciar este apartado con las siguientes reflexiones

El valuador y la ética. Es necesario hacer de la ética como valor principal en el trabajo como valuador profesional, tanto en los estudios técnicos solicitados por alguna institución bancaria o financiera; por clientes particulares para toma de decisiones o peritajes sobre controversias de orden judicial.

Perfil del valuador. Es recomendable tener un perfil de preferencia técnico que brindan las licenciaturas de arquitectura, Ingeniería civil o carreras afines, con el propósito de garantizar los requisitos mínimos de calidad en los profesionistas que participarán en la ejecución de avalúos requeridos por el poder judicial,

Debe contar con la especialidad o maestría en valuación de Inmuebles, actualizarse de forma anual según lo solicitan las sociedades de valuación afiliadas a los colegios de profesionistas.

Propuestas sobre el avalúo judicial y su procedimiento. A fin de ser lo más preciso posible se deberá de dar un énfasis importante 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. Este estudio de mercado no deberá ser mayor a seis meses a la fecha de la sentencia.
2. Se le deberá de especificar al juez si el inmueble está en una zona homogénea de una colonia o bien sobre un corredor de valor; los terrenos ubicados sobre un corredor de valor cuentan con una mayor plusvalía.

3. El valor de las construcciones se considerará dentro del rango de clase que resulte de analizar las características del inmueble en proceso de litigio.
4. El valor de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, si las hubiere, deberá de basarse de acuerdo a su calidad, edad y estado de conservación.

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

1. El valor unitario comercial deberá ser producto de una investigación de mercado inmobiliario, garantizando que se trate de inmuebles similares al que se encuentra en litigio, efectuada en un período no mayor a seis meses anteriores a la fecha de la sentencia.
2. Se deberá cuidar en la homologación que los factores utilizados no tengan diferencias mayores al 30 por ciento el 70-120%, con lo que se logra un mayor grado de certidumbre y confiabilidad de las muestras.
3. Se le deberá especificar al juez cual es el tiempo estimado de exposición que requeriría para ser vendido, de acuerdo a las características inmobiliarias del bien y de un análisis de mercado real, determinante para establecer un factor comercial que afecte directamente al valor de mercado.

Con lo anterior esto se llega al valor unitario vendible o comercial, también conocido como valor unitario concluido.

Se sugiere que se empleen los valores físico y concluido como base, aplicando distintas ponderaciones para determinar el valor del inmueble en la sentencia

correspondiente, y evitar que se llegue a manipulación en las subastas o almonedas sobre los inmuebles en los que se dictó sentencia de remate por grupos con intereses particulares.

Es necesario soportar los elementos en el avalúo con el respaldo necesario para que el valor del inmueble en litigio sea lo más apegado a la realidad y ofrecer una prueba pericial completa que sirva realmente como apoyo legal en el veredicto que emita el juez.

Recomendaciones. 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 es necesario ratificar el mismo.

Es recomendable establecer con anterioridad el precio del peritaje a realizar mediante un contrato o presupuesto, contemplando los aranceles respectivos para este tipo de trabajo. Y no dejar de cobrar por los servicios prestados.

En muchas ocasiones el pago de los servicios periciales se evade por la parte a la que le corresponde, algo que se puede hacer al respecto es en el momento de la ratificación del documento, pues antes dicho acto se puede efectuar el pago de los honorarios correspondientes.

Cuando se entregue una copia fotostática de la cédula profesional al entregar el peritaje, es necesario establecer mediante una anotación en dicha copia, que esta es utilizada en específico para el caso involucrado con todos los datos respectivos.

BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Diario Oficial de la Federación 5 de Febrero de 1917. Texto Vigente. Última reforma publicada DOF 10 de julio de 2015

Código Penal Federal. Última reforma publicada DOF 12 de marzo de 2015.

Código Civil Federal. Última reforma publicada DOF 24 de diciembre de 2013.

Código Federal de Procedimientos Penales. Última reforma publicada DOF 29 de diciembre de 2014.

Código Federal de Procedimientos Civiles. Última reforma publicada DOF 09 de abril de 2012.

Constitución política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. Última reforma publicada en la gaceta oficial: 17 de julio de 2015.

Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
Última reforma publicada en la gaceta oficial: 26 de mayo de 2015

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz. Última reforma publicada en la gaceta oficial: 27 de enero de 2015

Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
Ley publicada en la gaceta oficial: 4 de agosto de 2015.

Ley del Ejercicio Profesional para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
Última reforma publicada en la gaceta oficial, 26 de diciembre de 2003.

Ley de Valuación Inmobiliaria del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. Ley publicada en la gaceta oficial, 16 de agosto del año 2007.

Cacheaux Álvarez Alma Renée. Apuntes de Clase, Legislación, Maestría en Valuación. Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, 2007.