



**UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO**



FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL

“JUICIO SUCESORIO INTESTAMENTARIO A BIENES”

TESINA

QUE PRESENTA:

ÁLVARO MIRANDA LANDA

PARA OBTENER EL TÍTULO DE INGENIERO CIVIL.

ASESOR:

DR. RAMIRO SILVA OROZCO

MORELIA, MICHOACÁN, MÉXICO, MAYO 2022.



UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN NICOLAS DE HIDALGO

Morelia, Mich a 18 de Marzo de 2022

C. ALVARO MIRANDA LANDA
PRESENTE

Asunto: Carta de Aceptación
de Inicio de Trabajo.

Por medio de la presente y en atención a su solicitud para iniciar el desarrollo de su trabajo relativo a la Licenciatura en Ingeniería Civil, una vez analizado el tema propuesto, se le comunica la aceptación a fin de que lleve a cabo el desarrollo del trabajo denominado "JUICIO SUCESORIO INTESTAMENTARIO A BIENES", mismo que será asesorado por el profesor Ramiro Silva Orozco.

Sin más por el momento, me despido enviándole un cordial saludo.

ATENTAMENTE



RAMIRO SILVA OROZCO H.
DIRECTOR
Facultad de Ingeniería Civil



RESUMEN.

Se desarrolló la investigación sobre el juicio sucesorio intestamentario a bienes. Este proceso se ha desarrollado en conjunto con un abogado para obtener la información necesaria de acuerdo a los antecedentes y el procedimiento del juicio civil. Se ha desenvuelto como lo indica el código de procedimientos civiles del Estado de Michoacán de Ocampo. El código de procedimientos civiles indica que el juicio de sucesión contiene cuatro secciones, del cual se enfoca en dos, la primera (sucesión), que parte de la denuncia de la muerte del cujus hasta la capacidad de heredar, la segunda (inventario y avalúo) de la cual se realiza un listado de todos los bienes que ha dejado el de cujus y como lo dice este segundo apartado el avalúo de las propiedades. Se ha localizado que existe una propiedad, con características de un local comercial, se realizó un plano topográfico para determinar medidas, colindancias y ubicación exacta con coordenadas UTM (Universal Transverse Mercator) como primicia al avalúo. Posteriormente se visitó y se realizó la inspección del inmueble para determinar el tipo de construcción, edad de construcción, materiales con que se construyó, condiciones del inmueble y ubicación de él. Recabando la información necesaria de la zona y evaluando al sujeto con los comparables que se han establecido de acuerdo al método de mercado, se analizó y se consideraron apropiados para elaborar el avalúo comercial. Estos comparables deben mantener características semejantes al sujeto, esto para determinar un valor comercial, el método de mercado nos sugiere que obtengamos información de mínimo tres comparables de terreno, tres comparables de inmueble y tres comparables que se encuentren en renta, para obtener esta información se debe realizar la investigación en campo y fungir como un posible comprador. Al realizar la homologación depende del criterio y experiencia del valuador para obtener el valor comercial.

PALABRAS CLAVE.

Avalúo, Inmueble, Mercado, Comparables, Juicio.



ABSTRACT.

The investigation into the in-testamentary succession trial of property was developed. This process has been developed in conjunction with an attorney at law, to obtain the necessary information, according to the background and procedure of the civil trial. The investigation was developed as indicated by the code of civil procedures of the State of Michoacán de Ocampo. This code of civil procedures indicates that the succession trial contains four sections; of which, this process will focus on two of them: the first (succession), which starts from the denunciation of the death of the *cujus* until the ability to inherit. The second (inventory and appraisal) of which a list of all the assets that the *cujus* has left, is made in accordance with what is mentioned in the second inventory resultant in the appraisal of all properties. It has been noted that there is a property with characteristics of a commercial premises; therefore, a topographic plan was made to determine measurements, boundaries, and exact location using Universal Transverse Mercator UTM coordinate system as a premise of the appraisal of such properties. Subsequently, the property was visited and inspected to determine the type of construction, age of the construction, materials with which it was built, conditions of the property and its location. This took place by the collection of necessary information from the area and evaluating the subject matter with the established comparables, according to the market method, which it was analyzed and considered appropriate to prepare the commercial appraisal. These comparables must maintain characteristics similar to the subject matter; this is to determine the commercial value. The market method suggests that we should obtain information of, at least, three comparable land, three comparable real estate, and three comparable that are for rent. To obtain this information, you must carry out the research in the field and serve as a potential buyer. When carrying out the homologation, to obtain the commercial value, will depends on the criteria and experience of the appraiser.



AGRADECIMIENTOS.

A la vida:

Por brindarme cada momento del cual obtuve lecciones, que, me han guiado a ser determinante y me ha dado la fortaleza de avanzar.

A mi familia:

Con toda gratitud y amor, por, haberme forjado como la persona que soy, por su apoyo incondicional, por ser presentes, concederme consejos, porque he predicado con el ejemplo.

A mis maestros:

Por su esfuerzo del día a día, al transmitir su conocimiento con humildad y afecto a mi persona y brindarme las herramientas para desarrollarme como profesionalista, sin dejar de ser Álvaro.

A mis amigos y compañeros:

Por su amistad franca y solidaria, por armonizar nuestro entorno y brindar confianza a quienes nos requieren.

Por eso y más, hoy dedico estas palabras, les reitero mi gratitud, MUCHAS GRACIAS.



ÍNDICE.

ÍNDICE	vi
ÍNDICE DE FIGURAS	viii
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	4
II.1. Órganos y sujetos de los juicios sucesorios. _____	5
CAPÍTULO III. TEORÍA DEL HECHO JURÍDICO	9
III.1. Etapas del procedimiento sucesorio. _____	9
III.1.1. Primera sección (sucesión). _____	9
a) Testamentaria. _____	9
b) Intestamentaria. _____	10
III.1.2. Segunda sección (de inventario y avalúo). _____	11
III.1.3. Tercera sección (administración). _____	12
III.1.4. Cuarta sección (partición). _____	13
CAPÍTULO IV. EXPEDIENTE	14
IV.1. Primera sección (sucesión). _____	14
IV.1.1. El testamento o testimonios de protocolización o la denuncia del interesado. _____	14
IV.1.2. Las citaciones de los herederos y la convocación de los aspirantes a la herencia. _____	15
IV.1.3. Lo relativo al nombramiento de albacea e interventores y al reconocimiento de los derechos sucesorios. _____	18
IV.1.4. Las resoluciones que se pronuncien sobre la validez del testamento, la capacidad legal para heredar y la preferencia. _____	23
IV.2. Segunda sección (inventario y avalúo). _____	32
CAPÍTULO V. AVALÚO	36
V.1. Método de mercado. _____	36
V.1.1. Estudio de mercado. _____	37
V.2. Base de datos. _____	37
V.2.1. Antecedentes. _____	37
V.2.2. Características urbanas. _____	38
V.2.3. Terreno. _____	39
V.2.4. Descripción general del inmueble. _____	40
V.2.5. Elementos de construcción. _____	41
V.2.6. Consideraciones previas al avalúo. _____	42
V.2.7. Enfoque de mercado. _____	45
V.2.8. Avalúo físico o directo. _____	51
V.2.9. Enfoque por capitalización de rentas. _____	52
V.2.10. Resumen. _____	53
V.2.11. Conclusiones. _____	53
V.2.12. Valor referido. _____	54



V.3. Reporte fotográfico. _____ 54

V.4. Anexos. _____ 55

CAPÍTULO VI. CONCLUSIÓN.....56

BIBLIOGRAFÍA.....58

ANEXOS59



ÍNDICE DE FIGURAS.

Figura IV.1. Acuse de presentación de demanda. _____	14
Figura IV.2. Certificado negativo de testamento. _____	16
Figura IV.3. Aviso a Secretaría de Finanzas y Administración del Estado de Michoacán (Fisco). _____	17
Figura IV.4. Aceptación de albacea provisional. _____	18
Figura IV.5. Testimonial de diversidad de nombres. _____	19
Figura IV.6. Oficio a girar en archivo general de notarias, para generar certificado negativo de testamento por diversidad de nombres. _____	20
Figura IV.7. Edicto. _____	21
Figura IV.9. Sentencia interlocutoria (pág. 1). _____	24
Figura IV.10. Sentencia interlocutoria (pág. 2). _____	25
Figura IV.11. Sentencia interlocutoria (pág. 3). _____	26
Figura IV.12. Sentencia interlocutoria (pág. 4). _____	27
Figura IV.13. Sentencia interlocutoria (pág. 5). _____	28
Figura IV.14. Sentencia interlocutoria (pág. 6). _____	29
Figura IV.15. Sentencia interlocutoria (pág. 7). _____	30
Figura IV.16. Sentencia interlocutoria (pág. 8). _____	31
Figura IV.17. Inventario. _____	32
Figura IV.18. Descripción del valor catastral con fundamento en el certificado catastral. _____	33
Figura IV.19. Caratula de escritura. _____	34
Figura IV.20. Plano topográfico del local comercial. _____	34
Figura IV.21. Certificado catastral. _____	35
Figura V.1. Antecedentes del local comercial. _____	38
Figura V.2. Características urbanas del local comercial. _____	39
Figura V.3. Descripción del terreno donde se ubica el local comercial. _____	40
Figura V.4. Descripción general del local comercial. _____	41



Figura V.5. Descripción de estructura y elementos que compone el local comercial. _____ 42

Figura V.6. Enfoque de mercado. _____ 46

Figura V.7. Análisis comparativo de mercado en terrenos que se encuentran ofertandose para su venta. _ 48

Figura V.8. Análisis comparativo de mercado en inmuebles que se encuentran ofertandose para su venta. _____ 49

Figura V.9. Análisis comparativo de mercado en inmuebles que se encuentran ofertandose en renta. ____ 50

Figura V.10. Análisis para obtención de estacionamiento. _____ 51

Figura. V.11. Derminación de factores que integra el local comercial. _____ 52

Figura. V.12. Enfoque por capitalización de rentas. _____ 53

Figura V.13. Resumen de los tres enfoques. _____ 53

Figura V.14. Concluye el valor comercial. _____ 54

Figura V.15. Fecha de caducidad de avalúo comercial. _____ 54

Figura V.16. Reporte fotográfico. _____ 55



CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.

La valuación inmobiliaria trata de comprender el valor de una determinada propiedad, compuesta generalmente por el suelo, edificación o inmueble (suelo y edificio), a partir del análisis de los elementos que le son propios y que pueden afectar más a su valor. Requiere un conocimiento puntual de los parámetros constructivos y cualitativos de la edificación, así como de los factores relativos a su ubicación y situación urbanística, entre otros aspectos, que identifican la zona donde se encuentra. La valoración debe entenderse, por tanto, como un proceso de cálculo de un valor económico establecido, de acuerdo, a unas metodologías de evaluación y a una técnica que tratan de construir un valor objetivo atendiendo a las características propias del bien y de los intereses en su entorno.

La valuación inmobiliaria es una profesión inestable, las condiciones del mercado están en cambios frecuentemente, los participantes del mercado periódicamente deben reevaluar sus expectativas. Las condiciones de trabajo para los valuadores siguen cambiando constantemente por el impacto de nuevas legislaciones y regulaciones. Otorgaremos una descripción del bien a valorar, mantendremos secuencia en nuestro trabajo para determinar el valor a la propiedad, ya que nos enfocamos en estimar en su justa medida monetaria la deseabilidad de poseer una propiedad; es un proceso de cálculo de valor económico establecido de acuerdo con metodologías de evaluación y técnicas que buscan construir un valor objetivo, atendiendo a las características propias del bien. Antes de realizar una compra-venta de un inmueble es fundamental solicitar un avalúo inmobiliario, ya que este garantiza que el inmueble que se oferta se encuentra en buen estado y que está al precio justo, además, evitará problemas jurídicos.

El enfoque de un juicio sucesorio intesamentario promueve la sucesión de derechos del de cujus en un bien. Todo juicio sucesorio que se realice por la vía judicial, estará integrado por cuatro secciones, ya sea testamentario o intestado



que van desde la muerte del de cujus hasta la adjudicación de bienes a los herederos. De las cuatro secciones solo integraremos dos secciones:

1) Primera sección; De sucesión y consistirá en:

- a) Denuncia del intestado.
- b) Las citaciones de quienes se crean con derechos a la herencia.
- c) Las acciones relativas al nombramiento y remoción de albacea e inventores, así como al reconocimiento de derechos hereditarios.
- d) Las resoluciones que se emitan sobre la validez de testamentos, la capacidad legal para heredar y la preferencia de derechos.

2) Segunda sección; Del inventario y avalúo consistirá en:

En el inventario y avalúo se listarán los bienes, señalándolos con toda precisión y claridad, en el orden siguiente:

- a) Dinero en efectivo;
- b) Alhajas;
- c) Efectos de comercio e industria;
- d) Semovientes;
- e) Frutos;
- f) Muebles;
- g) Raíces;
- h) Créditos activos;
- i) Documentos, escrituras y papeles de importancia que se encuentren;
- j) Los bienes ajenos; y,
- k) Las deudas mortuorias y hereditarias.

Para dar seguimiento al proceso de juicio sucesorio debemos asesorarnos y fundamentarnos en el código de procedimientos civiles o con un abogado experto en la materia.



La promoción de cada uno de los documentos antes mencionados deberá ser admitidos por un juzgado judicial

para la solvencia de los interesados sean reconocidos dentro de la sucesión y evitar conflictos legales.

Durante la secuencia procesal mencionada y para efectos de partición y adjudicación, es importante la elaboración de planos topográficos descriptivos y avalúo inmobiliario, es importante conocer la región en el cual se encuentra nuestro sujeto, el cual se analiza y describe para integrar su valor comercial.



CAPÍTULO II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Un Juicio sucesorio es un procedimiento que permite determinar y declarar quiénes serán los herederos de los bienes del difunto, sobre todo en los casos en los que no exista testamento o este sea impugnado por alguno de los interesados. La autoridad competente determinará cuáles son los bienes y derechos que forman parte de la masa hereditaria, así como las personas que tengan mejor derecho sobre la misma.

Este tipo de procedimientos puede ser llevado tanto ante un juez en materia civil, como ante un notario público, inclusive por variación catastral en oficinas catastrales en el estado, siempre y cuando todos los interesados estén de acuerdo. Inmediatamente que se inicie el procedimiento sucesorio, el juez o el notario deberá obtener el informe de existencia o inexistencia de alguna disposición testamentaria otorgada por el autor de la sucesión.

Asimismo, el autor Baqueiro Rojas, en términos generales, nos señala que debe entenderse que, en materia jurídica, la sucesión supone el cambio del titular de un derecho; y, en términos del derecho sucesorio, esto implica un cambio en los titulares de un patrimonio (bienes, derecho y obligaciones), ya que un titular, heredero o legatario sigue y sucede a otro (autor de la sucesión).¹

Para Ovalle Favela, dice por su parte que la denominación de juicios sucesorios se designa en los procedimientos universales mortis causa, que tienen por objeto la trasmisión del patrimonio. Y menciona que son intestados o ab intestato, cuando el autor de la sucesión hubiese fallecido sin haber dejado testamento válido, por lo que la trasmisión del patrimonio hereditario debe de llevarse conforme a las reglas de la sucesión legítima; y que en los juicios sucesorios se les llama testamentaria, cuando habiendo dejado expresada su

¹ Baqueiro Rojas, Edgard, y Buenrostro Báez, Rosalía Derecho sucesorio, 1ra. Ed, México, 2009, p. 8.



voluntad, el autor de la sucesión en un testamento, la trasmisión del patrimonio hereditario se debe ajustar a lo ordenado en dicho testamento.²

Por último para Gómez Lara, el juicio sucesorio, en tal virtud, es un procedimiento ejecutivo de liquidación mediante el cual se toma todo el patrimonio, o sea, el conjunto de obligaciones y derechos estimables en dinero, de una persona y, en virtud del fallecimiento de ésta, se hace una depuración, una liquidación y una aplicación de sus bienes, pagando las deudas, cobrando los créditos, determinando ingresos, poniendo al corriente las cuentas y depurando los pasivos y activos, de manera que después de haber sido liquidadas y aclaradas todas estas situaciones, los bienes restantes, una vez cubiertas las deudas y los créditos, pueden ser aplicables y adjudicados a quienes tengan derecho de ser sus nuevos titulares.³

Ahora bien, en nuestro derecho, tratándose de la sucesión mortis causa, la herencia o disposición de los bienes para después de la muerte debe ser conforme a la voluntad del propietario, y falta de la manifestación de ésta, conforme a la disposición de la ley, lo anterior, se traduce en la forma de iniciar un procedimiento sucesorio, lo cual depende si el de cujus o autor de la herencia, dejó o no disposición testamentaria, para que las personas que se sientan con algún derecho inicien con el procedimiento judicial, para lo cual es necesario, en el supuesto de que no se haya dejado disposición testamentaria se tendrá que abrir el procedimiento intestamentario, por medio de una denuncia de quienes tendrán derecho a heredar y será por lo que estipula la ley.

II.1. Órganos y sujetos de los juicios sucesorios.

Es importante mencionar los órganos y sujetos que intervienen en un procedimiento sucesorio, ya que son indispensables para poder llevar de forma

² Ovalle Favela, José, Derecho Procesal Civil, 10ª. Ed, México, 2013, p.445 y 446.

³ Gómez Lara, Cipriano, Derecho Procesal Civil, 7ª. Ed, México, 2005, p. 306.



correcta y cumplir con las formalidades que nos ordena nuestro Código de procedimientos Civiles del estado de Michoacán. Los cuales son los siguientes:

a) Autor de la herencia.

La función del autor de la herencia como sujeto del derecho hereditario es radicalmente distinta en ambas sucesiones; la legítima y la testamentaria. En la primera, podemos decir que desempeña un papel de simple punto de referencia para que se opere la transmisión a título universal, extinguiéndose su personalidad con motivo de su muerte y, en la sucesión testamentaria, el testador si es un sujeto del derecho hereditario cuya conducta jurídica se encuentra regulada no solo para dictar válidamente su testamento, sino también para definir hasta dónde alcanza el poder de su voluntad por reconocimiento de la norma y en qué aspectos debe subordinarse a disposiciones prohibitivas o imperativas que los obligan a disponer en cierta forma de sus bienes según sus diversas legislaciones que no admitan plenamente la libertad de testar.⁴ De lo anterior, es importante destacar que un procedimiento sucesorio, ya sea de forma testamentaria o intestamentaria, en ambos juicios se inician con la muerte del autor de la herencia, y de ahí se revisará, si dejó o no disposición testamentaria, pero hay que dejar en claro que la forma de comenzar un juicio sucesorio deriva de la muerte del de cujus.

b) Herederos.

El código lo caracteriza porque adquiere a título universal. Es al que se le atribuye la universalidad del patrimonio o una parte alícuota del mismo. Tiene una vocación eventual a la totalidad de los bienes del autor de la sucesión. Es propiamente el sucesor del de cujus, sustituto en la titularidad de su patrimonio. El heredero, causahabiente responde las cargas de la herencia.⁵ Con esto tenemos que el heredero tiene un papel muy importante en la sucesión, ya que su función consiste en adquirir los bienes que conforman la masa hereditaria de

⁴ Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, 7ª Ed, México 1994, p. 33.

⁵ Arce y Cervantes, José, De las Sucesiones, op. Cit., p. 65 y 66.



acuerdo a la forma establecida en el testamento o al orden de prelación de acuerdo a su derecho a heredar.

c) Albacea.

Es el administrador de los bienes que constituyen la masa hereditaria, encargándose por lo tanto de la realización de todos los actos tendientes a la conservación, administración y adjudicación de los bienes del de cujus.⁶ Complementando lo anterior, se puede decir, que el albacea es el representante de la sucesión para actuar en nombre y por cuenta de ésta, además la persona nombrada como albacea tiene la obligación de defender los bienes que forman la masa hereditaria.

d) Legatarios.

El legatario no continúa la personalidad de la herencia ni las relaciones patrimoniales de éste; en tanto que para el heredero existe una transmisión del patrimonio como universalidad como unidad abstracta, para el legatario existe simplemente una transmisión a título particular sobre un bien determinado.⁷ Se puede llegar a concluir que el legatario es el adquirente a título particular de un bien determinado a diferencia del heredero quien es el adquirente a título universal, el cual responde de todas las cargas que pudiera tener la masa hereditaria, a diferencia del legatario quien no responde.

e) Ministerio público.

Primeramente, para entender la función e intervención que tiene el Ministerio público en los juicios sucesorios, debemos saber que este se encarga de la investigación y persecución de los delitos, además su función es la recolección de datos pertinentes para esclarecer los hechos, materia de la denuncia o querrela que a su vez se constituyen como la forma de inicio del procedimiento penal.⁸ En los Juicios sucesorios la intervención del Ministerio

⁶ Gómez Lara, Cipriano, Derecho Procesal Civil, op. Cit., p. 308.

⁷ Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, op. Cit., p. 78.

⁸ GARCIA, VILLEGAS Jaime Ernesto, ANÁLISIS SOBRE LA RESERVA DE LA INVESTIGACIÓN INICIAL EN EL SISTEMA ACUSATORIO, Facultad de Derecho UACH, Lecturas Jurídicas, latindex, ISSN: 1870-6487, Reserva: 04-2007- 051012164100-102, Volumen 40 parte II, Noviembre 2017, p 272.



público es de suma importancia, toda vez, que representará a las personas herederas ausentes, en tanto no se presenten o no acrediten quién las represente legítimamente, y a las niñas, niños y adolescentes, personas con discapacidad mental o intelectual o aquellas personas declaradas por la autoridad judicial en estado de interdicción que no tengan representante legal, mientras se les nombra a quien corresponda, hasta que se haga el reconocimiento y declaración de herederos o herederas. Con ello, se entiende la importancia del Ministerio público en los juicios sucesorios, ya que representan a las personas vulnerables, que no cuenten por el momento con un representante legal.

f) *Interventor.*

Es la institución creada por la ley para cuidar que se respeten los derechos de determinados interesados en la sucesión. Los interventores no son nombrados por el testador y su función es vigilar al albacea. En líneas generales el interventor es “el vigilante del albacea”, por lo que su función es vigilar el exacto cumplimiento del cargo del albacea.⁹ Los herederos que se encuentren inconformes con la designación del albacea, pueden solicitar al juez de conocimiento que se nombre un interventor con la finalidad de vigilar al albacea durante su encargo, ya que es su función principal.

⁹ Baqueiro Rojas, Edgard, y Buenrostro Báez, Rosalía Derecho sucesorio, op. Cit., p. 157.



CAPÍTULO III. TEORÍA DEL HECHO JURÍDICO.

III.1. Etapas del procedimiento sucesorio.

Becerra Bautista nos señala que, para lograr la finalidad de los juicios sucesorios, la transmisión del patrimonio hereditario a los herederos y legatarios, es necesario determinar quiénes son los herederos; qué bienes constituyen el acervo hereditario y, finalmente, cómo deben de distribuirse esos bienes, derechos y obligaciones entre los herederos. A estos tres aspectos se agrega el concerniente a la administración de los bienes. Estas cuatro finalidades quedan enmarcadas en las siguientes secciones que integran todo juicio sucesorio:¹⁰

- i. **La primera sección (Sucesión):** el reconocimiento de los derechos sucesorios.
- ii. **La segunda sección (Inventario):** inventario y avalúo de los bienes.
- iii. **La tercera sección (Administración):** la administración de los bienes.
- iv. **La cuarta sección (Partición):** la partición y adjudicación de los bienes.

Estas secciones, son las que conforman todo juicio sucesorio, independientemente si se tramita de forma testamentaria o intestamentaria, para su mejor comprensión analizaremos cada etapa en particular.

III.1.1. Primera sección (sucesión).

a) Testamentaria.

El que promueva el juicio testamentario deberá presentar el testamento del difunto. El juez, para recabar informes sobre la existencia de algún otro

¹⁰ Becerra Bautista José, El proceso Civil en México, 13ª ed., Porrúa, México, 1990, p. 521.



testamento, ordenará que se gire oficio al Archivo General de Notarias en el estado, el cual solicitará información sobre la existencia de alguna disposición testamentaria y tendrá por radicado el juicio sucesorio, lo dará a conocer a los demás herederos, en caso de existir albacea nombrado en el testamento, se le da a conocer y, si no lo hubiese, proceden a elegirlo. La junta se llevará a cabo dentro de los 10 días siguientes a la citación si la mayoría de los herederos residen en el lugar del juicio, si no es así, el juez señalará el plazo que sea prudente, a la junta deberán de ser citados también los representantes legítimos o tutores de los menores, discapacitados y los representantes legítimos de los ausentes y al Ministerio Público. Si el testamento no es impugnado ni se objeta la capacidad de los interesados, en la misma audiencia el juez reconocerá como herederos a los que estén nombrados en las porciones que le correspondan y declarará legítimo el testamento y valida la institución de herederos. Con lo anterior, refiriéndonos a la primera sección de un juicio sucesorio testamentario, podemos resumir, que se pretende llamar a juicio a todos los interesados nombrados en el testamento para que hagan valer sus derechos y se les informe la última voluntad del autor de la herencia y posteriormente se les repartan los bienes de acuerdo a lo estipulado en el testamento.

b) Intestamentaria.

Al promoverse un intestado, el denunciante debe de acompañar la copia certificada del acta de defunción del autor de la herencia y de las actas del estado civil que acrediten su parentesco o lazo que lo haya unido con aquél, así como indicar los nombres y domicilios de los parientes en línea recta y del cónyuge supérstite. El juez ordenará que se giren los oficios indicados en el caso de las testamentarias, tendrá por radicada la sucesión y mandará notificar a las personas que se hubieren señalado como presuntas herederas, haciéndoles saber el nombres de la persona difunta y las demás circunstancias que le identifiquen, así como la fecha del lugar de nacimiento, para que justifiquen sus derechos a la herencia y nombren a una persona como albacea, fijándoseles para este efecto un plazo que, atendidas las circunstancias que concurran, prudentemente se señalará. Las personas herederas por sucesión legítima que



sean descendientes, ascendientes y cónyuge supérstite de la persona difunta, podrán obtener la declaración su derecho, justificando con los correspondientes documentos o con la prueba que sea legalmente posible, su parentesco o relación con la autora de la sucesión. Practicadas las diligencias antes previstas, el juzgado dictará la declaración de las personas herederas, si lo estimare procedente; en caso contrario la denegará con reserva de su derecho a las que la hayan pretendido para que promuevan el juicio respectivo. Hecha la declaración de personas herederas, el juzgado requerirá a fin de que designen albacea a la cual le ha de otorgar tal nombramiento. Se omitirá ésta si la heredera fuere única o si las personas interesadas, desde su presentación en juicio dieron su voto por escrito o comparecencia pues, en este caso, al hacerse la declaración de herederas, el juzgado también hará la designación de albacea. En forma general, la primera sección de sucesión debe de contener:

- i. Denuncia del intestado.
- ii. Las citaciones de quienes se crean con derechos a la herencia.
- iii. Las acciones relativas al nombramiento y remoción de albacea e inventores, así como al reconocimiento de derechos hereditarios.
- iv. Las resoluciones que se emitan sobre la validez de testamentos, la capacidad legal para heredar y la preferencia de derechos.

III.1.2. Segunda sección (de inventario y avalúo).

Una vez hecha la declaración de herederos, se deben precisar qué bienes muebles o inmuebles constituyen la masa hereditaria, para lo cual se procede a inventariarlos, a hacer el inventario. También es necesario saber qué valor tienen dichos bienes, para lo cual se debe hacer el avalúo.

El inventario es la relación pormenorizado de los bienes, derechos y acciones que pertenecen al autor de la herencia, así como de los créditos que contra él aparezcan, formado por escrito.¹¹

¹¹ Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga, Instituciones de derecho procesal civil, Poirúa, México, 1979, p.470.



Corresponde al albacea proceder a la formación del inventario y el avalúo posterior de haber aceptado el cargo, la o el albacea dará aviso de la formación del inventario y avalúo, y dentro de los treinta días hábiles siguientes a aquella misma fecha, deberá presentarlos al juzgado. El inventario y el avalúo se practicarán simultáneamente, salvo que esto no fuere posible por la naturaleza de los bienes. Deberán ser citadas para la formación del inventario, el cónyuge supérstite, las personas herederas, legatarios y acreedoras que se hubieren presentado. La o el albacea procederá el día señalado en el artículo anterior a hacer la descripción de los bienes con la mayor claridad y presión posible, en el orden siguiente: dinero, alhajas, efectos de comercio o industria, semovientes, frutos, muebles, bienes raíces, créditos, documentos y papeles de importancia, bienes ajenos que la persona autora de la herencia tenía en su poder en comodato, depósito, prenda o bajo cualquier otro título, expresándose éste. Practicados el inventario y el avalúo serán agregados a los autos, y se pondrán a la vista de las personas interesadas por el término de cinco días para que puedan examinarlos. Transcurrido el término fijado en el artículo anterior sin que se haya formulado oposición, el juzgado aprobará el inventario y avalúo.

III.1.3. Tercera sección (administración).

Dentro de esta etapa, el albacea debe rendir la cuenta general del albaceazgo, sin perjuicio de su obligación de rendir la cuenta mensual. La cuanta del albacea es una relación pormenorizada de los ingresos y egresos de la sucesión acompañada de los documentos comprobatorios correspondientes.¹² Presentada la cuenta, se mandará poner a la vista de las personas interesadas por un término de tres días, para que se impongan de ella. Si todas las personas interesadas aprobaren la cuenta, o no la impugnaren, el juez o jueza la aprobará. Si alguna o algunas de las personas interesadas no estuvieren conformes, se tramitará la oposición en forma incidental, expresando con toda precisión la irregularidad que aleguen. Las que sostengan la misma pretensión deberán

¹² Camargo, Nassar, Ignacio Javier, Introducción al Proceso Oral Civil Familiar y Mercantil, México, 2017, p. 97



nombrar representante común. El auto que apruebe o desaprobe la cuenta es apelable en efecto devolutivo de tramitación inmediata. Aprobada la cuenta general, se procederá a abrir la cuarta sección del juicio sucesorio, es decir, la partición y adjudicación de los bienes que integran la masa hereditaria de sus respectivos herederos.

III.1.4. Cuarta sección (partición).

Una vez aprobada la cuenta general, dentro de los quince días siguientes, presentará el albacea el proyecto de partición de los bienes sujetándose a lo establecido en nuestro Código Civil. Concluido el proyecto de partición, el juzgado lo pondrá a la vista de las personas interesadas por un término de diez días. Vencido este plazo sin que se presentare alguna oposición, el juez o jueza aprobará el proyecto y adjudicará los bienes a las personas interesadas en la forma en que les hubieren sido aplicados. Si se promoviere alguna oposición contra el proyecto de partición, se substanciará en forma incidental, con una audiencia común si fueren varias las oposiciones presentadas, a la que concurrirán las personas interesadas y la o el partidor, para que se discutan las cuestiones planteadas y se reciban las pruebas. Para que el tribunal pueda dar curso a la oposición que previene este artículo, será indispensable que al formularla la parte opositora exprese el motivo de su inconformidad y las pruebas que ofrezca como fundamento de su oposición. Con lo anterior, tenemos que, aprobado el proyecto de partición presentado por el albacea, se adjudicarán a los herederos los bienes y se formalizarán de acuerdo a la cuantía que la ley exige para su venta y con esto se dará por concluido el juicio sucesorio.



CAPÍTULO IV. EXPEDIENTE.

IV.1. Primera sección (sucesión).

IV.1.1. El testamento o testimonios de protocolización o la denuncia del interesado.

Se presentó radicación de juicio sucesorio intestamentario a bienes de Ma. Dolores Moreno Torres y/o María Dolores Moreno Torres con fecha doce de marzo del dos mil veintiuno, ante la oficialía de partes del Poder Judicial del Estado de Michoacán, correspondiente al Distrito de Maravatío, Michoacán, turnándose al juzgado segundo de primera instancia, bajo el número de expediente 168/2021, que promueven los interesados.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MICHOACÁN OFICIALÍA DE PARTES Y TURNO DEL DISTRITO JUDICIAL DE MARAVATIO			
FOLIO: 54	SE TURNO EL: 12/03/2021	A LAS: 14:25:59	
JUZGADO SEGUNDO CIVIL			
ANEXOS: 10	FOJAS: 4	RECIBIDO A LAS: 14:20	
CERTIFICADO	1	ORIGINAL	
AVISO AL ADMINISTRADOR DE REI		ORIGINAL	
ACTA DE NACIMIENTO	5	ORIGINAL	
ACTA DE MATRIMONIO	1	ORIGINAL	
ACTA DE DEFUNCIÓN	2	ORIGINAL	

SUCESORIO INTESTAMENTARIO Y OTRAS PRESTACIONES CON 10 ANEXOS Y 2 COPIAS DE TRASLADO.

JUICIO: SUCESORIO INTESTAMENTARIO
ACTOR: MORENO MORENO AXEL GUADALUPE, AXEL
DEMANDADO: URIEL ADALID DE JESUS JOSE ALBERTO Y ANA YURITZY
A BIENES DE MORENO TORRES MA. GUADALUPE A BIENES
RECIBIDO POR: DE GABRIELA VERONICA DE GABRIEL ORTIZ
DEMANDA PRESENTADA POR: SILVA MORALES DANIELLA
IDENTIFICACIÓN: CREDENCIAL IFE No.

PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MICHOACÁN
OFICIALÍA DE PARTES Y TURNO
MARAVATIO, MICHOACÁN
RECIBIDO
12 MAR 2021
ALAS 14:20
POR Daniela Silva
CON 10 ANEXOS
Z.C. Traslado

Figura IV.1. Acuse de presentación de demanda.

A lo anterior recayó el siguiente acuerdo mismo que fue integrado a su expediente y en las listas de acuerdos del juzgado correspondiente del Poder Judicial de Michoacán para comenzar juicio sucesorio intestamentario a bienes.



17/03/2021

Se tiene a xxx, xxx, xxx, xxx, y xxx, por su propio derecho, radicando la sucesión intestamentaria a bienes de la persona que se indica, se admite en trámite, FÓRMESE Y REGISTRESE, dese la intervención al Agente del Ministerio Público y Fisco del Estado, mediante NOTIFICACIÓN PERSONAL, se ordena la publicación de edictos, se les tiene designando albacea provisional a xxx, a quien se hace saber el cargo mediante NOTIFICACIÓN PERSONAL, ahora bien, con la finalidad de acreditar la diversidad de nombres del autor de la sucesión, se le tiene ofreciendo dos artículos de prueba testimonial y para su desahogo se señalan las 9:30 nueve horas con treinta minutos del día 29 veintinueve de abril del año en curso para su desahogo, gírese el oficio correspondiente, el cual queda a disposición de la parte interesada en la secretaria de este juzgado, así mismo manifiesta bajo protesta de decir verdad que no existen otros presuntos herederos y finalmente se tiene a la parte gestionante señalando domicilio en esta ciudad para recibir notificaciones.¹³

IV.1.2. Las citaciones de los herederos y la convocación de los aspirantes a la herencia.

Se hace mencion en el escrito inicial de radicacion para nombrar a los supuestos coherederos, en el juicio sucesorio intestamentario, para lo cual deben acreditar el entroncamiento legal (parentesco consanguineo o por afinidad).

De igual forma para que se admita dicha radicacion se deberan anexar a la misma:

- Acta de defunción (de cujus).
- Actas de nacimiento de el/los promoventes (coherederos para acreditar entroncamiento).
- Certificado negativo de testamento.
- Aviso al fisco del Estado de Michoacán.

¹³ <http://www.poderjudicialmichoacan.gob.mx/web/tramites/listaAcuerdosExpediente.aspx?op=juzgados&distrito=maravatio>



**Secretaría de Gobierno**
Dirección del Notariado y Archivo General de Notarías
Gobierno del Estado de Michoacán

EN SUPLENCIA DEL LICENCIADO HANNES ABDIEL ORTEGA ANAYA DIRECTOR DEL NOTARIADO Y ARCHIVO GENERAL DE NOTARÍAS, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 10 (DIEZ), SEGUNDO PÁRRAFO FRACCIÓN III DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CENTRALIZADA DEL ESTADO DE MICHOACÁN, FIRMA EL(LA) ING. ALFREDO GARCIA LUNA JEFE DE DEPARTAMENTO DEL DEPARTAMENTO DE ARCHIVO DE LA DIRECCIÓN DEL NOTARIADO Y ARCHIVO GENERAL DE NOTARÍAS.

C E R T I F I C A: QUE HABIENDO EXAMINADO LOS LIBROS DE TESTAMENTO DE LA DIRECCIÓN DEL NOTARIADO Y ARCHIVO GENERAL DE NOTARÍAS CORRESPONDIENTES AL DISTRITO DE MARAVATIO Y EL RESTO DEL ESTADO, NO SE ENCONTRÓ CONSTANCIA DE QUE **MA DOLORES MIRANDA TORRES**, OTORGARA DISPOSICIÓN TESTAMENTARIA ALGUNA, PERSONA QUE SEGUN EL ACTA DE DEFUNCIÓN EXPEDIDA POR REGISTRO CIVIL DE MARAVATIO DEL ESTADO DE MICHOACAN, CON NÚMERO DE FOLIO F1283527 QUE EXHIBIÓ EL INTERESADO MISMA QUE FALLECIÓ EL 20 (VEINTE) DE ENERO DE 2021 (DOS MIL VEINTIUNO).

A SOLICITUD DE LIC. GABRIEL MIRANDA, EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO, EN LA CIUDAD DE MORELIA, MICHOACÁN, A LAS 13:36 (TRECE TREINTA Y SEIS) HORAS DEL DÍA 23 (VEINTITRES) DE FEBRERO DE 2021 (DOS MIL VEINTIUNO).- -DOY FE.-


ING. ALFREDO GARCIA LUNA
GALA850309JJ4


MICHOACÁN

***** DATOS DE CONTROL *****
Derechos: \$199.00 PESOS
No de control: 2021-02-23-00-00015 DOCUMENTO 01
Fecha: 2021/02/23
No. Recibo: 40151632777
Verificador: ALFREDO GARCIA LUNA
Elaboró: ALFREDO GARCIA LUNA
SERVICIO: ORDINARIO

Raza Maya S/N Esquina Ing. Heber Soto, Colonia Lomas de Santiaguillo, C.P. 58120
Morelia, Michoacán. Teléfono (443) 317 64 47 y (443) 317 64 57

Figura IV.2. Certificado negativo de testamento.

Se presentó el aviso de la defunción al Fisco ante la Secretaría de Finanzas y Administración del Estado de Michoacán para dar conocimiento de la radicación del Juicio sucesorio intestamentario.



CIUDADANA ADMINISTRADORA DE RENTAS
DE MARAVATIO, MICHOACAN.

PRESENTE.

ANA YURITZY MORENO MORENO, mexicana, mayor de edad, por mi propio derecho, con domicilio en Calle Galeana número 545 quinientos cuarenta y cinco, colonia los Herreros, de esta ciudad de Maravatio, Michoacán; ante usted con el debido respeto comparezco para exponer:

Por medio del presente escrito vengo a hacer de su conocimiento sobre la radicación del Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de mi finado esposo MA. DOLORES MORENO TORRES Y/O MARIA DOLORES MORENO TORRES, el cual se tramitara en el Juzgado Civil de Primera Instancia en turno, de este distrito judicial de Maravatio, Michoacán.

Por lo anteriormente expuesto con fundamento en el artículo 1006, 1007, y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, a usted:

CIUDADANA ADMINISTRADORA, atentamente pido se sirva:



Único: Tenerme por dando aviso de la tramitación del juicio indicado.

Maravatio, Michoacán a la fecha de su presentación.


ANA YURITZY MORENO MORENO


LIC. LUIS GABRIEL MIRANDA LANDA.

CED.PROF. 311013-

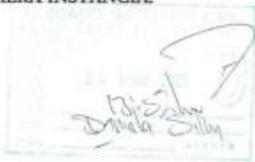
Figura IV.3. Aviso a Secretaría de Finanzas y Administración del Estado de Michoacán (Fisco).



IV.1.3. Lo relativo al nombramiento de albacea e interventores y al reconocimiento de los derechos sucesorios.

Con fecha diecisiete de marzo del dos mil veintiuno, se tuvo por admitida dicha demanda, el juez realizo la designación de albacea provisional, al cual se concedió un término de tres días hábiles para aceptar el cargo, mismo que aceptó.

C. JUEZ SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA.
PRESENTE.



ANA YURITZY MORENO MORENO, con el carácter que tengo reconocido, dentro de los autos que integran el juicio Sucesorio Intestamentario Número 168/2021, a bienes de MA. DOLORES MORENO TORRES Y/O MARIA DOLORES MORENO TORRES, que se promueve en este H. Tribunal, ante usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Así mismo y toda vez que fui designada como ALBACEA PROVISIONAL, de la presente sucesión, por este medio, vengo a manifestar mi aceptación y protesta del cargo conferido, para todos los efectos legales a los que haya lugar.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 38, 39, 986, 996, del código de procedimientos civiles para nuestro estado, a usted:

CIUDADANO JUEZ, atentamente pedimos se sirva:

Único: Proveer de conformidad lo solicitado.

Maravatío, Michoacán a la fecha de su presentación.

ANA YURITZY MORENO MORENO

LIC. LUIS GABRIEL MIRANDA LANDA.
CED.PROF. 3111013-

Figura IV.4. Aceptación de albacea provisional.

Posterior a la aceptación del cargo de albacea provisional, el juzgado actuante emitió el siguiente acuerdo, con el cual quedo concretada la figura de albacea intestamentario.

5/03/2021

Se tiene a A.Y.M.M. aceptando el cargo de albacea provisional que le fue conferido, protestando su más fiel y debido cumplimiento, el cual queda discernido para todos los efectos legales conducentes.¹⁴

Testimonial para acreditar la diversidad de nombres.

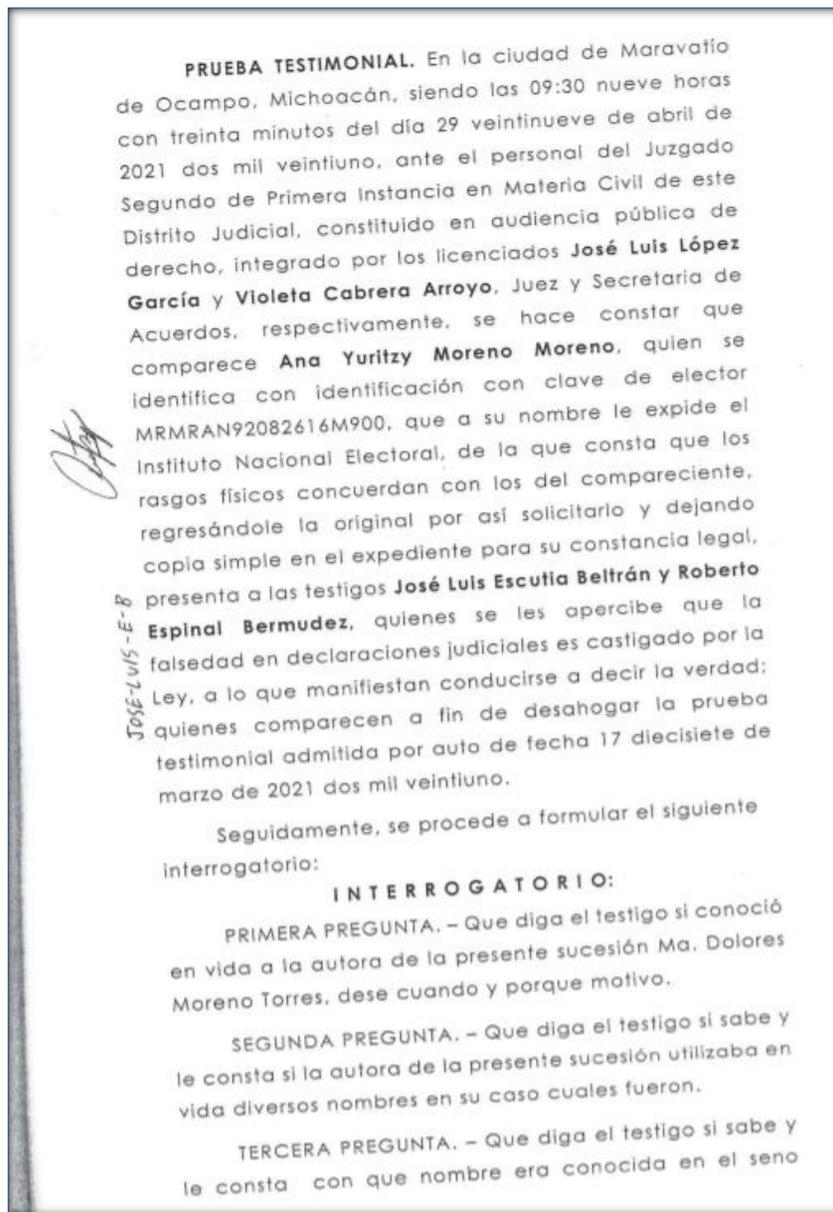


Figura IV.5. Testimonial de diversidad de nombres.

¹⁴ <http://www.poderjudicialmichoacan.gob.mx/web/tramites/listaAcuerdosExpediente.aspx?op=juzgados&distrito=maravatio>



Se ordenó girar oficio al archivo general de notarías, para realizar la búsqueda de certificado negativo de testamento del cujus, por motivo de diversidad de nombres, ya que el archivo general de notarías para emitir tal documento como requisito solicita al público el acta de defunción, en este caso el acta de defunción era únicamente con el nombre de Ma. Dolores Moreno Torres, ante este suceso y al no contar con acta de defunción del de cujus pero con el nombre de María Dolores Moreno Torres, tal requerimiento se realiza mediante oficio directamente por el juez al director del archivo general de notarías.

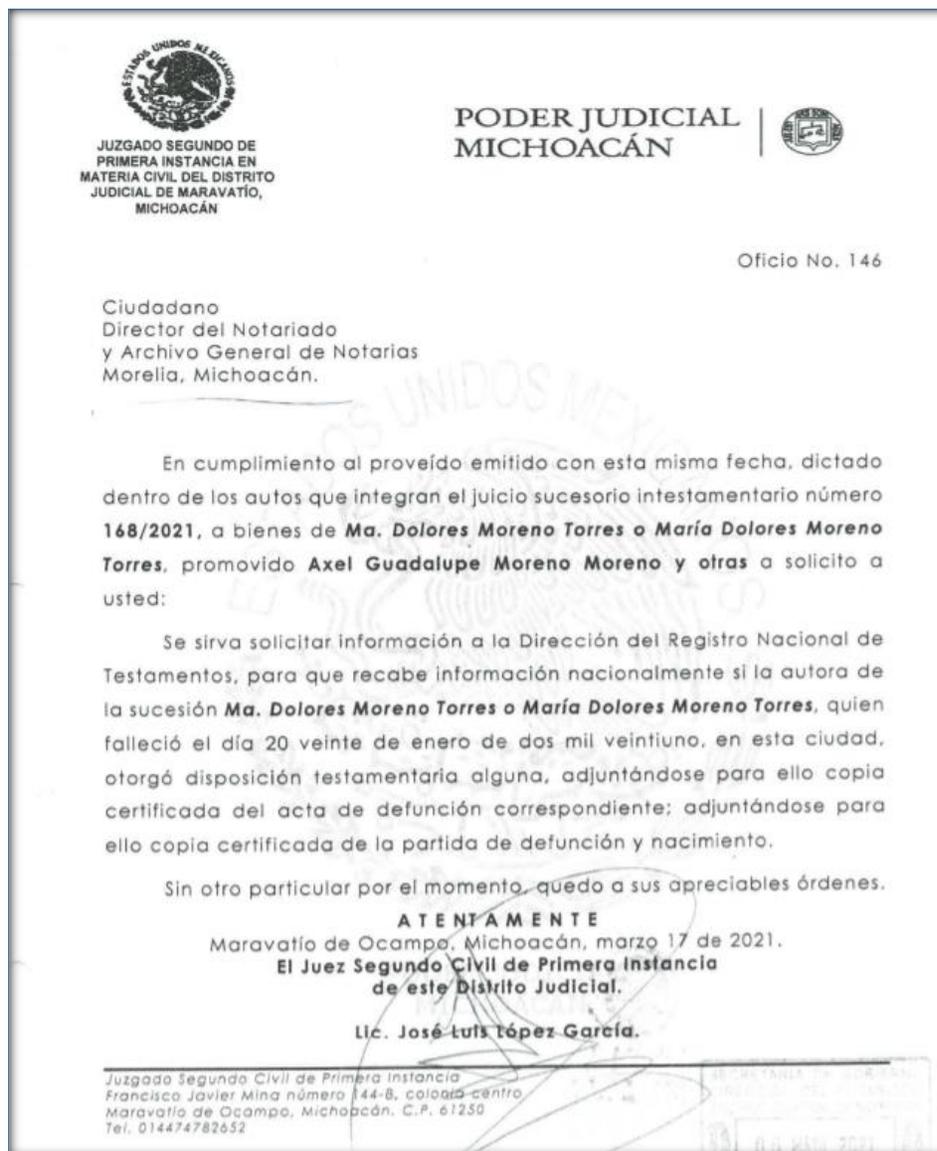


Figura IV.6. Oficio a girar en archivo general de notarías, para generar certificado negativo de testamento por diversidad de nombres.



De igual forma se ordenó la publicación de un edicto para convocar a personas que se consideraron con derechos a la herencia para deducirlo en el término de treinta días a partir de la fecha diecisiete de marzo del dos mil veintiuno, se publica en los estrados del estado.

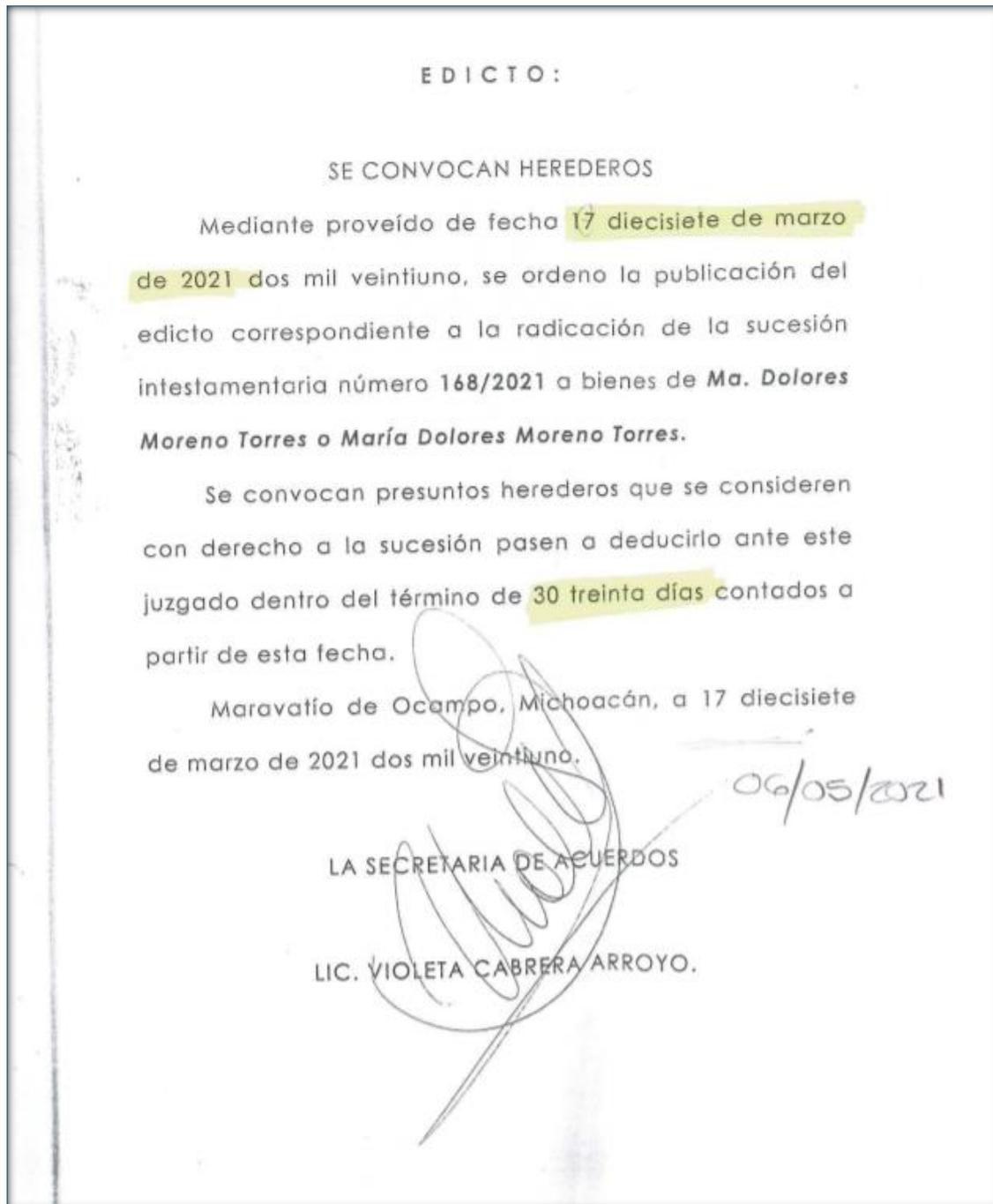


Figura IV.7. Edicto.



Se tuvo por respuesta del archivo general de notarías la búsqueda del certificado negativo de testamento.

The document is a formal certificate from the Government of Michoacán. It features the state's coat of arms and the text 'Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo'. A header section provides administrative details: Dependencia (Secretaría de Gobierno), Sub-dependencia (Subsecretaría de Enlace Legislativo y Asuntos Registrales), Oficina (Dirección del Notariado y Archivo General de Notarías), No. de oficio (DNAGN/1463/2021), and Asunto (CONTESTACIÓN A OFICIO). The date is '2021, año de la Independencia' and the location is 'Morelia, Michoacán, 06 de mayo de 2021'. The recipient is 'LIC. JOSE LUIS LÓPEZ GARCÍA, JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE MARAVATÍO, MICHOACÁN'. The body of the text states that on May 6, 2021, a request was received to search the National Register of Wills for 'MA. DOLORES MORENO TORRES Y/O MARIA DOLORES MORENO TORRES'. It reports that no will was found and that two reports were sent to the sender. The signatory is 'ING. ALFREDO GARCÍA LUNA', Jefe de Departamento de Archivo General de Notarías, with a handwritten signature and a circular official seal. The hashtag '#MichoacánSeEscucha' is at the bottom.

Dependencia Secretaría de Gobierno

Sub-dependencia Subsecretaría de Enlace Legislativo y Asuntos Registrales

Oficina Dirección del Notariado y Archivo General de Notarías

No. de oficio DNAGN/1463/2021

Expediente

Asunto: CONTESTACIÓN A OFICIO

"2021, año de la Independencia"

Morelia, Michoacán, 06 de mayo de 2021

LIC. JOSE LUIS LÓPEZ GARCÍA
JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL
DEL DISTRITO JUDICIAL DE MARAVATÍO, MICHOACÁN
P R E S E N T E.-

En atención a su oficio 146, de fecha 17 de marzo de 2021, recibido en esta Dependencia el día 06 de mayo del presente año, dentro del Juicio Sucesorio Intestamentario Número 1468/2021, mediante el cual solicita a esta Dirección se realice la búsqueda en el Registro Nacional de Avisos de Testamento y se informe si otorgó disposición testamentaria en el Estado o en cualquier otro lugar de la República o ante Cónsul Mexicano en el extranjero, a nombre del De Cujus **MA. DOLORES MORENO TORRES Y/O MARIA DOLORES MORENO TORRES**; de lo anterior, por este conducto envío a usted **DOS** reportes de búsqueda, firmados electrónicamente por la Dirección General Adjunto de Compilación y Consulta del Orden Jurídico Nacional.

Sin otro particular por el momento, le reitero a Usted la seguridad de mi atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
JEFE DE DEPARTAMENTO DE ARCHIVO GENERAL
DE NOTARIAS DE LA DIRECCIÓN DEL NOTARIADO

ING. ALFREDO GARCÍA LUNA

#MichoacánSeEscucha

Figura IV.8. Certificado negativo de testamento.

Una vez concluido el término de los treinta días del edicto, se ponen los autos a la vista de las partes por el término de cinco días hábiles a efecto de que las partes presenten alegatos si es que los tuvieran.



Posteriormente y dentro del término de cinco días hábiles para que las partes presentaran alegatos, éstas no lo creyeron conveniente, termino ocurrido entre el día doce de mayo del dos mil veintiuno, al veinte de mayo del mismo, por lo tanto y al así saberlo el albacea, esta solicitó al juzgado de causa se pusieran los autos a la vista del juez, para dictar sentencia dentro de la primera sección.

20/05/2021

Como lo solicita la albacea provisional, se mandan poner los autos a la vista del suscrito para que dicte la sentencia interlocutoria que en derecho corresponda dentro de la primera sección del intestado que nos ocupa.¹⁵

IV.1.4. Las resoluciones que se pronuncien sobre la validez del testamento, la capacidad legal para heredar y la preferencia.

Emitiendo la sentencia interlocutoria de primera sección con fecha de veintiséis de mayo del dos mil veintiuno, siendo esta procedente.

26/05/2021

PUNTOS RESOLUTIVOS: PRIMERO. Ha procedido la primera sección del Juicio Sucesorio Intestamentario. SEGUNDO. Por encontrarse acreditado su entroncamiento, se declara a *** como únicos y universales herederos de todos los bienes, acciones, derechos y obligaciones que no se extinguen con la muerte y que en vida hayan pertenecido a la de cujus. TERCERO. Se designa como albacea definitivo de la presente sucesión a *** cargo que se manda hacerle saber para los efectos de su aceptación y protesta. CUARTO. No se hace especial condena en costas. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.¹⁶

Las partes cuentan con un periodo de seis días hábiles para interponer recurso de apelación de sentencia, con el propósito de corregir el sentido de la sentencia a su favor si es que se sienten agraviados.

¹⁵ <http://www.poderjudicialmichoacan.gob.mx/web/tramites/listaAcuerdosExpediente.aspx?op=juzgados&distrito=maravatio>

¹⁶ <http://www.poderjudicialmichoacan.gob.mx/web/tramites/listaAcuerdosExpediente.aspx?op=juzgados&distrito=maravatio>

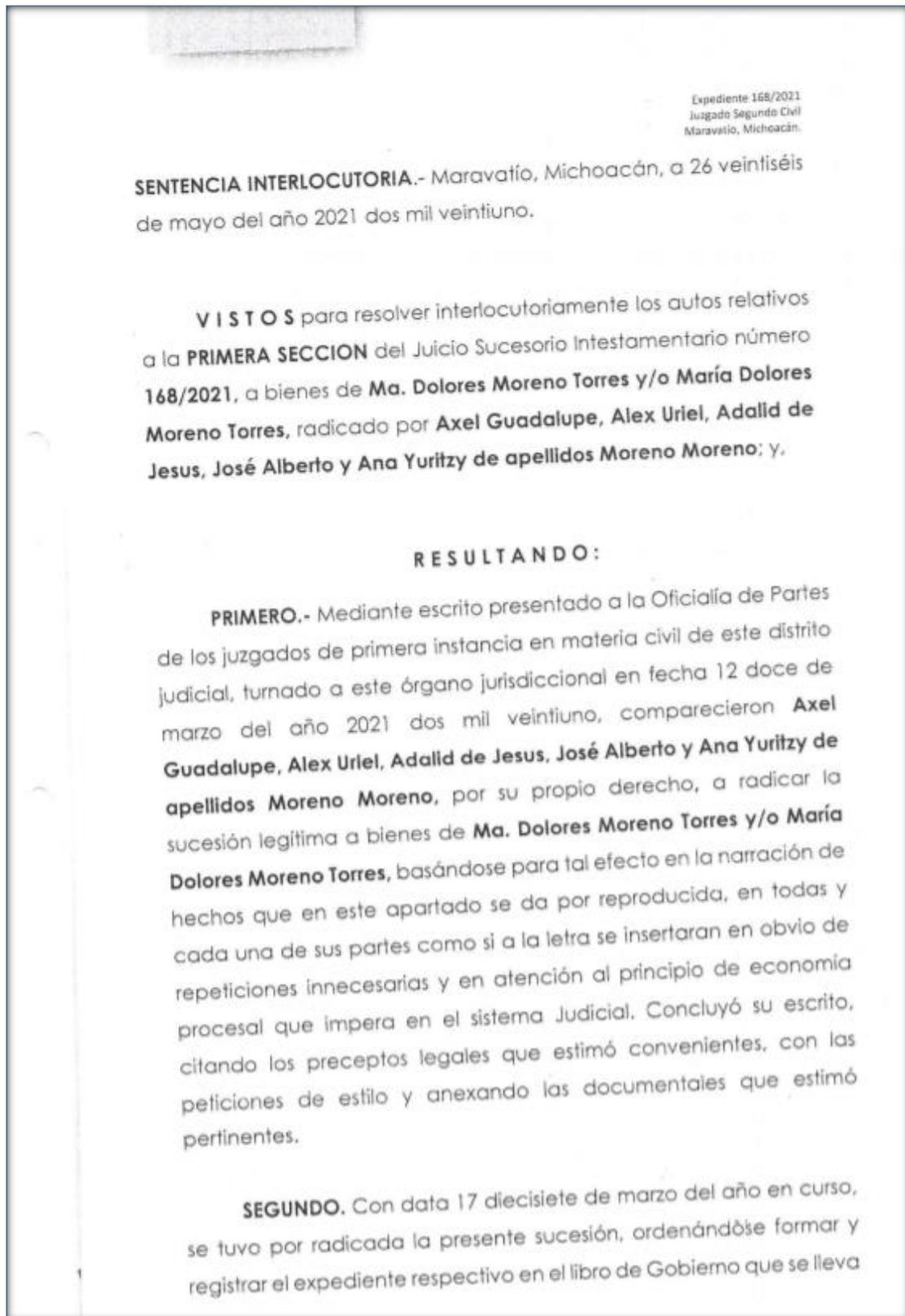


Figura IV.9. Sentencia interlocutoria (pág. 1).



Expediente 168/2021
Juzgado Segundo Civil
Maravatío, Michoacán.

en este Juzgado, dando la intervención que legalmente les compete al Fiscal de la Adscripción y al Representante del Fisco del Estado, para que dentro del término de ley manifestaran lo que a su representación social conviniera; asimismo, se ordenó publicar un edicto en los estrados de este Juzgado por el término de 30 treinta días, convocando a presuntos herederos que se consideraran con derecho a la herencia para que lo dedujeran en el plazo concedido; a la par, se tuvo a los promoventes manifestando bajo protesta de decir verdad que además de ellos no existían más presuntos herederos; por otro lado, se tiene que nombró albacea provisional a Ana Yuritzy Moreno Moreno, quien compareció a aceptar dicho cargo.

Seguido el juicio por su curso legal, se ordenó poner los autos a la vista de los interesados por el término de 5 cinco días comunes, a fin de que formularan sus alegatos; así el 20 veinte de mayo del año en curso, se ordenó citar a las partes para oír sentencia interlocutoria dentro de esta primera sección, momento que ha llegado; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver en forma interlocutoria esta Primera Sección, de conformidad con los artículos 170 y 575 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que el último domicilio de la de cujus lo fue dentro de este distrito judicial.

Esta sentencia se ocupara exclusivamente de las personas, cosas, acciones y excepciones que hayan sido materia del presente juicio, como lo ordena el artículo 575 del Código Adjetivo Civil.

Ahora bien, los artículos 452 y 765 del Código Civil del Estado establecen lo siguiente:

Figura IV.10. Sentencia interlocutoria (pág. 2).

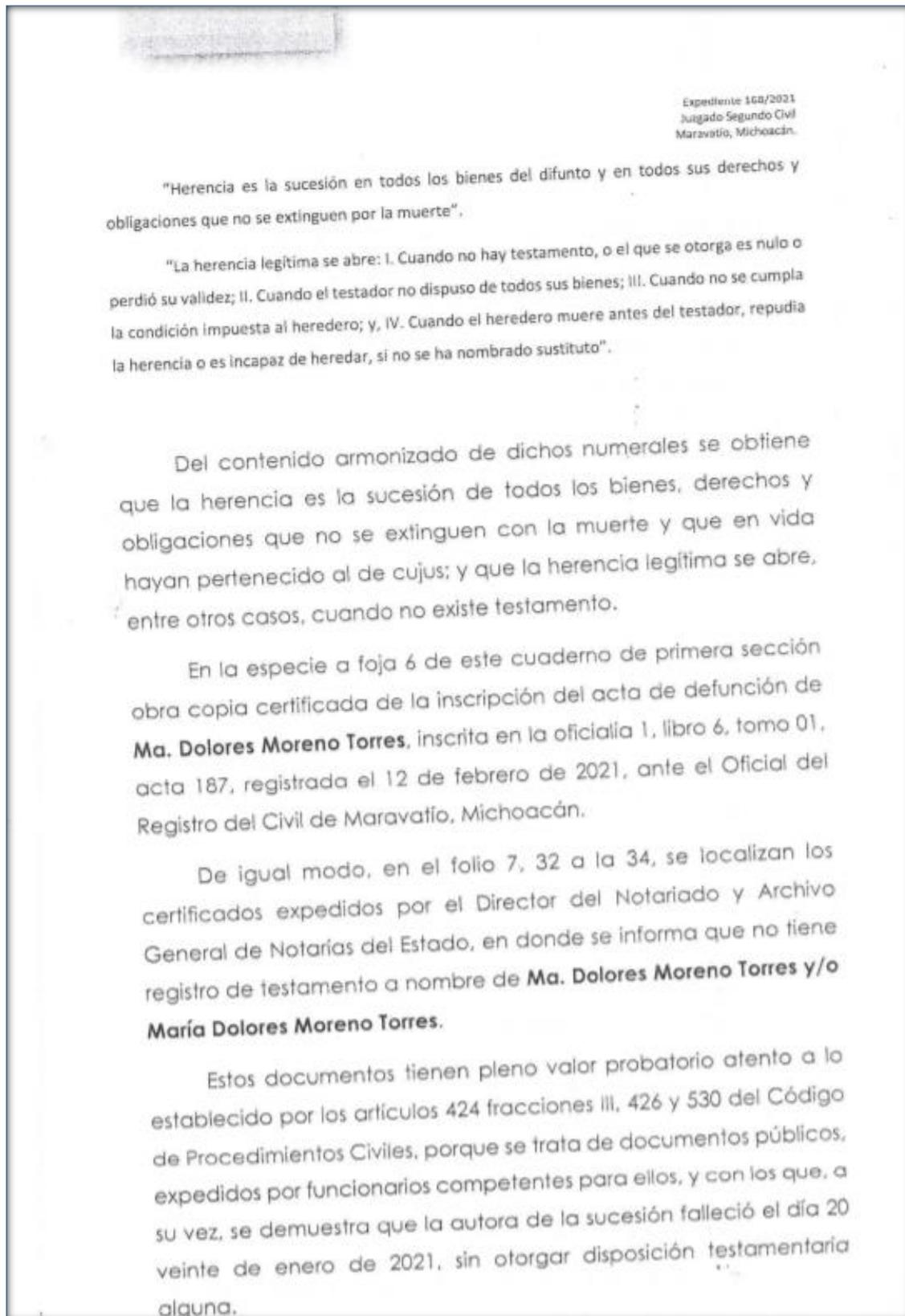


Figura IV.11. Sentencia interlocutoria (pág. 3).

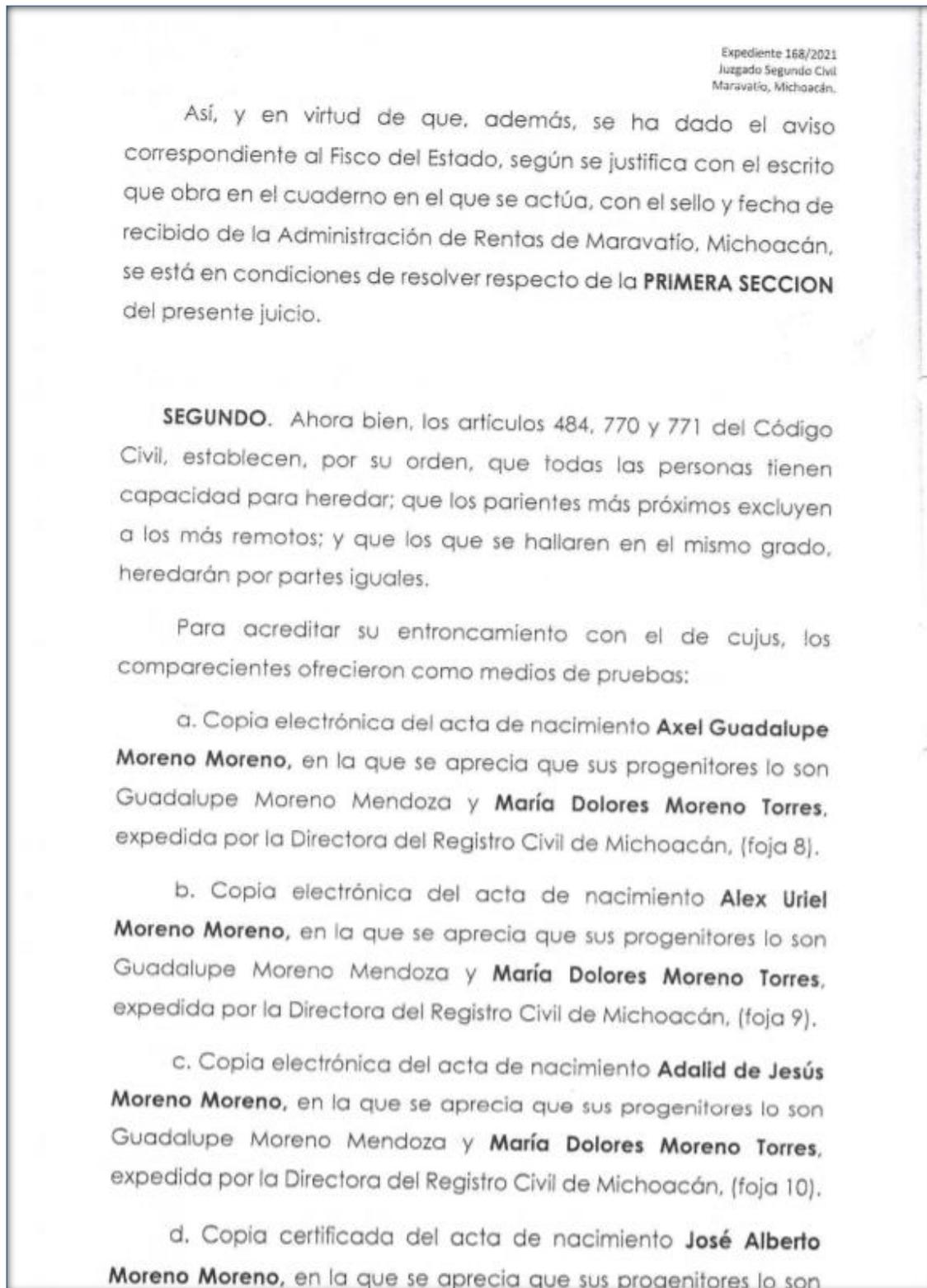


Figura IV.12. Sentencia interlocutoria (pág. 4).

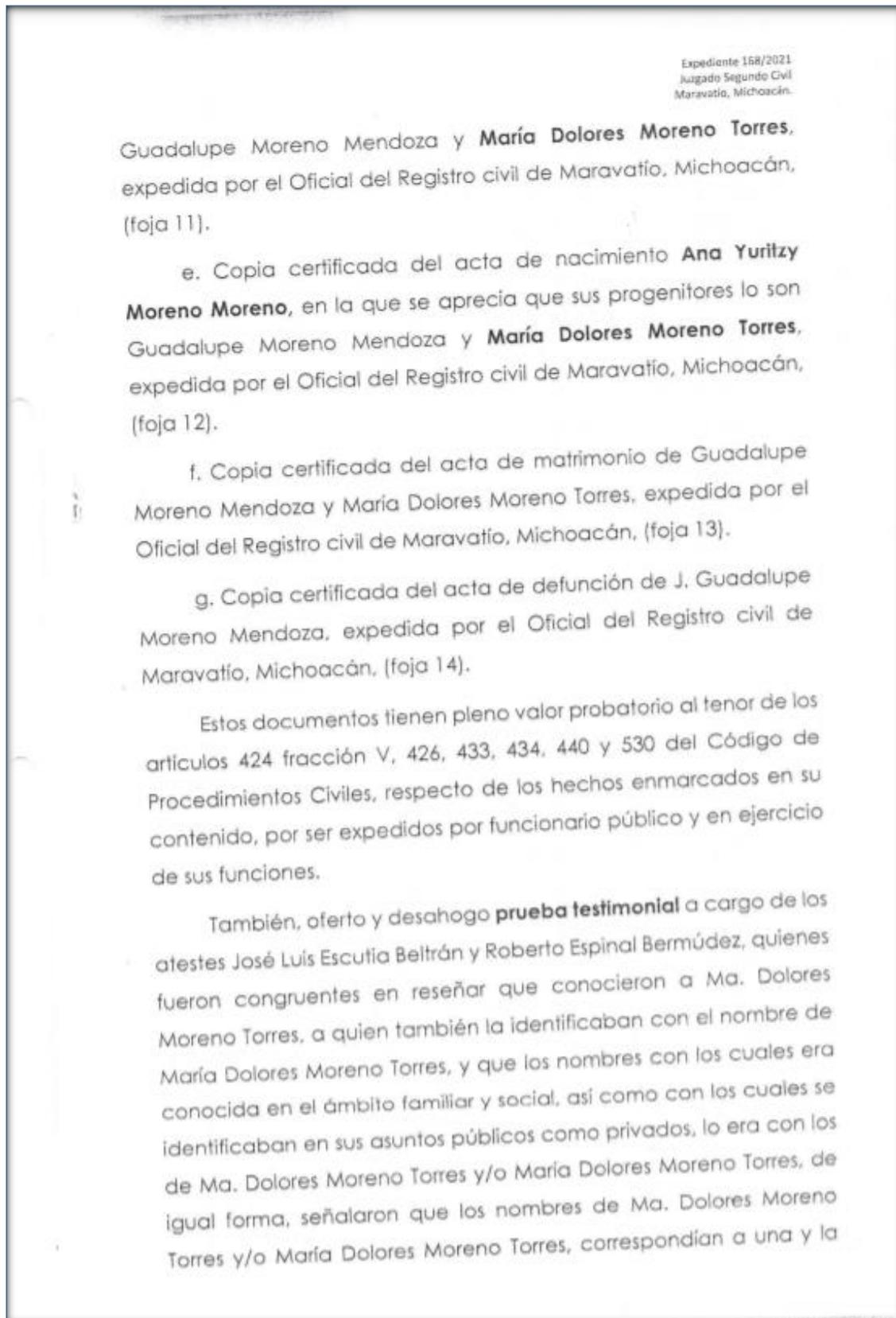


Figura IV.13. Sentencia interlocutoria (pág. 5).

Expediente 168/2021
Juzgado Segundo Civil
Maravatio, Michoacán.

misma persona; y que no tuvo ninguna hermana con dichos nombres, señalando ambos atestes la razón fundada de su dicho en razón a de que la conocieron.

Probanza está a la que se le concede pleno valor probatorio respecto de los hechos enmarcados en su contenido, conforme a lo dispuesto por los artículos 547 y 548 del código instrumental civil, pues de un análisis particular a cada uno de los dichos emitidos por los atestes se advierte que éstos son adecuados dado que fueron rendidos por personas con la edad, capacidad e instrucción suficientes para declarar respecto de los mismos; por otro lado, han sido coincidentes, claros y precisos, conduciéndose sin dudas ni reticencias, no advirtiéndose que hayan depuesto motivados por razón diversa a informar sobre los hechos que son de su conocimiento.

De ahí que, con las documentales, así como la prueba testimonial valoradas con antelación se tiene por acreditado que los nombres con los cuales se condujo la de *cujus* lo fueron con los de Ma. Dolores Moreno Torres y/o María Dolores Moreno Torres, de igual forma, se acredita que Axel Guadalupe, Alex Uriel, Adalid de Jesús, José Alberto y Ana Yuritz y de apellidos Moreno Moreno, son sus hijos, luego entonces, se tiene que tratándose de cuestiones inherentes a la sucesión, en el caso específico, a heredar, de explorado derecho es sabido que los interesados pueden acreditar su parentesco con los medios de prueba que estimen convenientes para justificar su entroncamiento con el finado.

En consecuencia, acorde con lo preceptuado por el numeral 1035 del Código Adjetivo Civil del Estado, y toda vez que se acreditó el entroncamiento que existió entre la de *cujus* y los comparecientes

Figura IV.14. Sentencia interlocutoria (pág. 6).

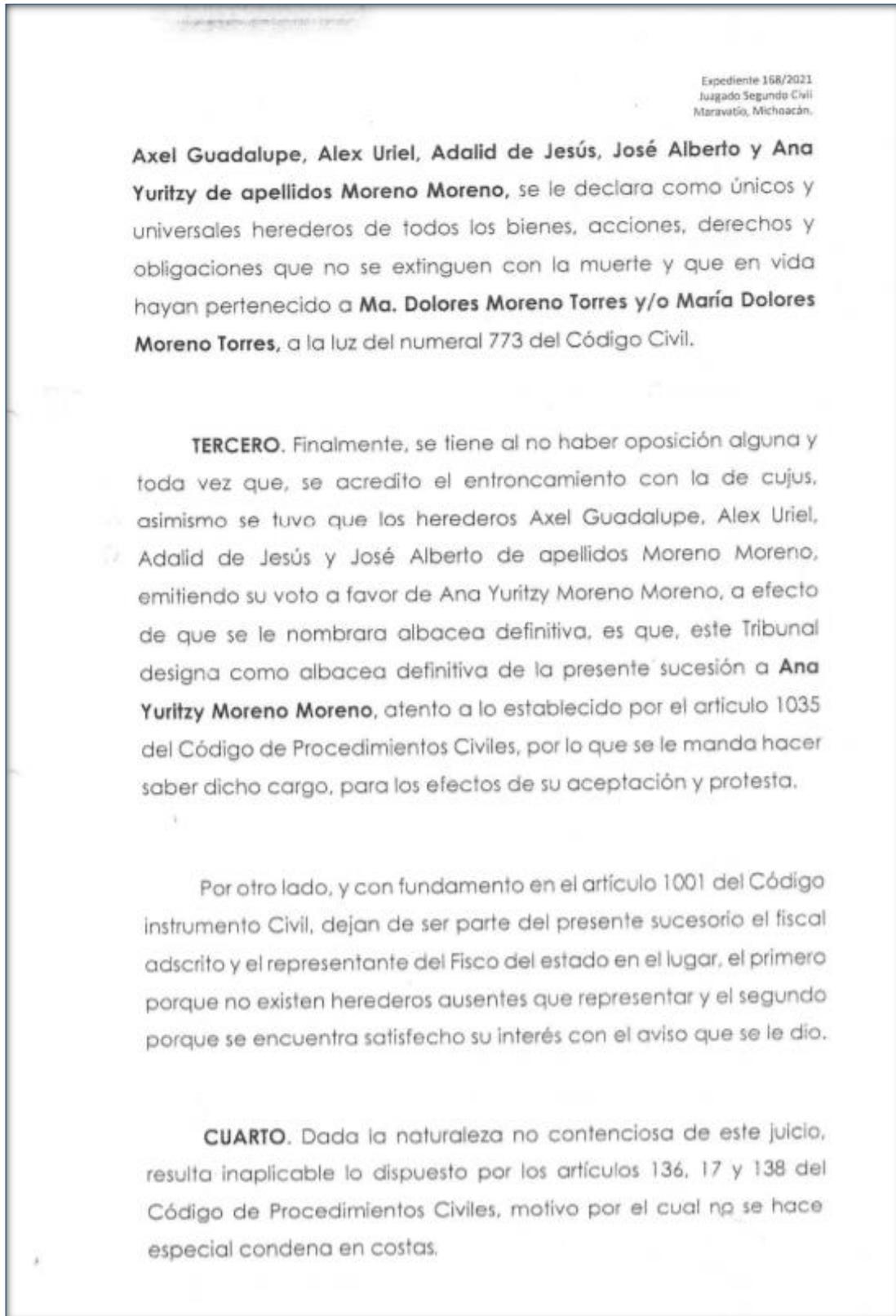


Figura IV.15. Sentencia interlocutoria (pág. 7).

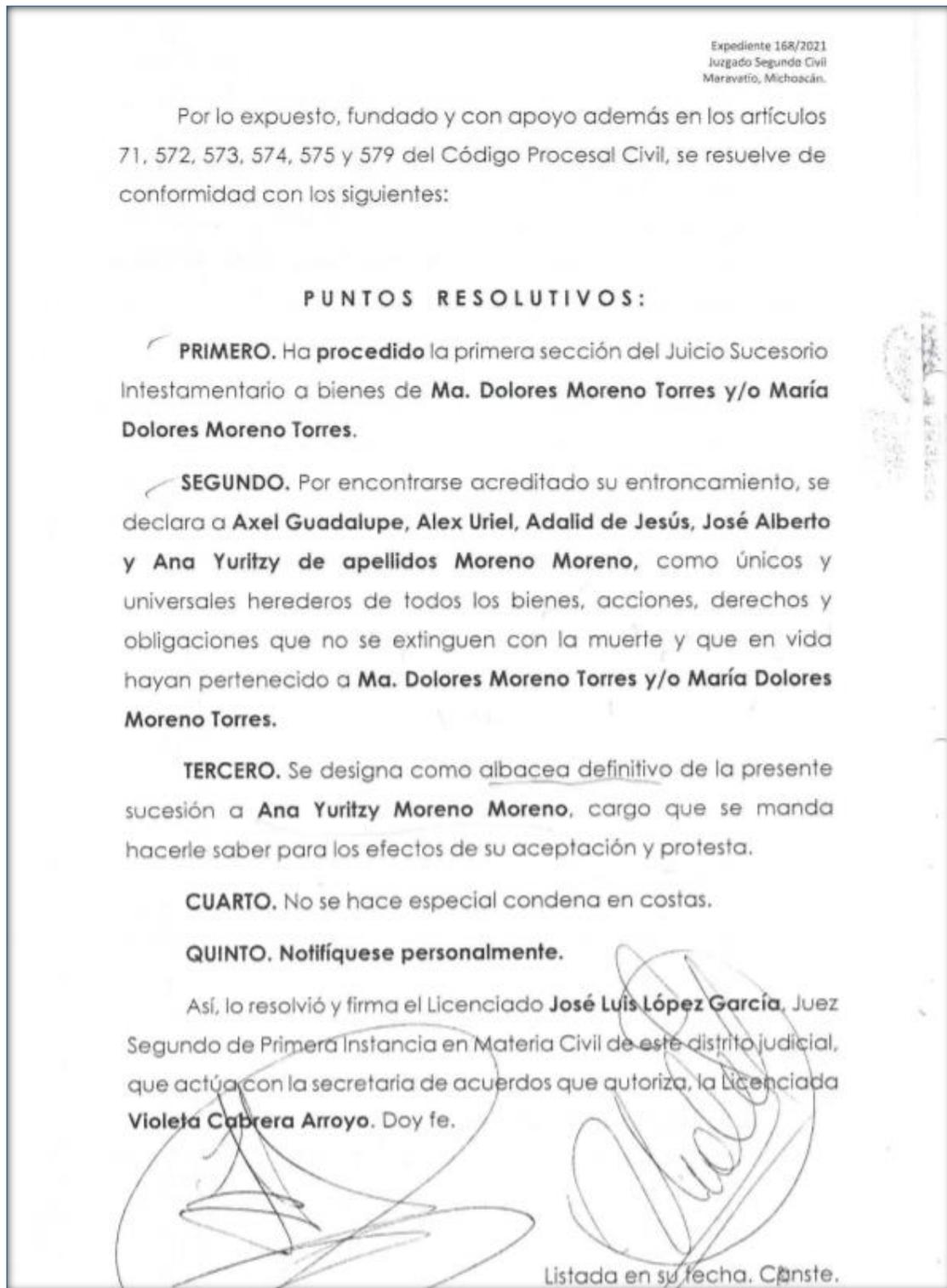


Figura IV.16. Sentencia interlocutoria (pág. 8).

Con estos puntos resolutiveos se da por concluida la primera sección y queda por notificar a los herederos.

IV.2. Segunda sección (inventario y avalúo).

En fecha de veintiocho de junio del dos mil veintiuno se da por iniciado el trámite de la segunda sección del intestado, llamada de inventario y avalúo. Recayendo el siguiente acuerdo.

C. JUEZ SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA.
DE MARAVATIO, MICHOACAN.
P R E S E N T E.

ANA YURITZY MORENO MORENO, con el carácter de albacea definitivo que tengo reconocido, dentro de los autos que integran el juicio Sucesorio Intestamentario Número 168/2021, a bienes de MA. DOLORES MORENO TORRES Y/O MARIA DOLORES MORENO TORRES, que se promueve en este H. Tribunal, ante usted con el debido respeto comparezco y expongo.

Por medio del presente escrito vengo a solicitar se decrete la apertura de la SEGUNDA SECCIÓN de este Juicio, que corresponde al INVENTARIO Y AVALUO de los bienes, derechos, y obligaciones que dejara al morir el autor de la presente sucesión, cumpliendo así con lo previsto en los artículos 1037 y 1055 del código de procedimientos civiles para nuestra entidad; lo que me permito hacer en los siguientes términos.

I N V E N T A R I O.

I.- DINERO EN EFECTIVO -----	NO LO HAY.
II.- ALHAJAS -----	NO LAS HAY.
III.- EFECTOS DE COMERCIO E INDUSTRIA -----	NO LAS HAY.
IV.- SEMOVIENTES -----	NO LOS HAY.
V.- FRUTOS -----	NO LOS HAY.
VI.- MUEBLES -----	NO LOS HAY.
VII.- RAICES -----	SI LOS HAY.

Consistente en el local comercial marcado con el número 30 treinta de la calle Nicolás Bravo, colonia centro del municipio de Maravatio, Michoacán, el cual se encuentra registrado catastralmente como predio urbano número 3361 tres mil trescientos sesenta y uno y ante el registro público de la propiedad raíz en el estado, bajo el Tomo 19 diecinueve, Registro 36 treinta y seis, del libro de Propiedad, del distrito de Maravatio, Michoacán, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Figura IV.17. Inventario.

30/06/2021

Se tiene al albacea definitivo de la sucesión promoviendo la segunda sección correspondiente al inventario y avalúo de los bienes que forman el caudal hereditario, en términos de su escrito, anunciando las documentales que refiere, las cuales serán tomadas en consideración llegado su momento procesal oportuno, por tanto, se mandan poner los autos a la vista de los interesados por el término de 5 cinco días para que aleguen lo que a sus intereses convenga.¹⁷

¹⁷ <http://www.poderjudicialmichoacan.gob.mx/web/tramites/listaAcuerdosExpediente.aspx?op=juzgados&distrito=maravatio>

Del cual se enlisto en inventario como único bien inmueble que dejara el de cujus describiéndose, este como, totalidad del local comercial marcado con el número treinta, de la calle Nicolás Bravo, colonia centro, en el municipio de Maravatío de Ocampo, Michoacán, México.

AL NORTE	6.50 Seis metros cincuenta centímetros, colindando con Ma. Carmen de Mejía, barda de por medio;
AL SUR	6.50 Seis metros cincuenta centímetros, colindando con José Moreno torres, Barda de por medio;
AL ORIENTE	5.30 Cinco metros treinta centímetros colindando con propiedad que fuera del señor Epígenio Miranda;
AL PONIENTE	5.30 cinco metros treinta centímetros, colindando con calle Nicolás Bravo, que es la de su ubicación.
SUPERFICIE CATASTRAL ACTUAL 34.45 M2 Treinta y cuatro punto cuarenta y cinco metros cuadrados.	
VIII.- CREDITOS ACTIVOS -----	NO LOS HAY
IX.- DOCUMENTOS ESCRITURAS Y PAPELES DE IMPORTANCIA QUE SE ENCUENTREN ----- SI LOS HAY	
Consistente en el Título de propiedad del inmueble que se describe dentro de los bienes Raíces, a nombre de la de cujus, del cual obra ya dentro de autos.	
X.- LOS BIENES AJENOS -----	NO LOS HAY.
XI.- LAS DEUDAS MORTUORIAS Y HEREDITARIAS -----	NO LAS HAY.
<u>A V A L U O:</u>	
A el inmueble detallado en el inventario, se le asigna como valor de avalúo, el mismo que catastralmente se le consigna, según certificado catastral que exhibí junto con el título de propiedad, con fecha 07 siete de junio del presente año 2021.	
Por lo anteriormente expuesto y además con fundamento legal en el artículo 1037, 1046, 1055, 1082, del código de procedimientos civiles del estado, a usted.	

Figura IV.18. Descripción del valor catastral con fundamento en el certificado catastral.

Se adjuntó plano, con medidas y colindancias, copia certificada de la escritura pública número ciento diez, volumen tres, elaborada por la Notaria Publica noventa y nueve, en el estado de Michoacán, a cargo del abogado Rubén Alejandro Morelos Prado, de fecha treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y siete.

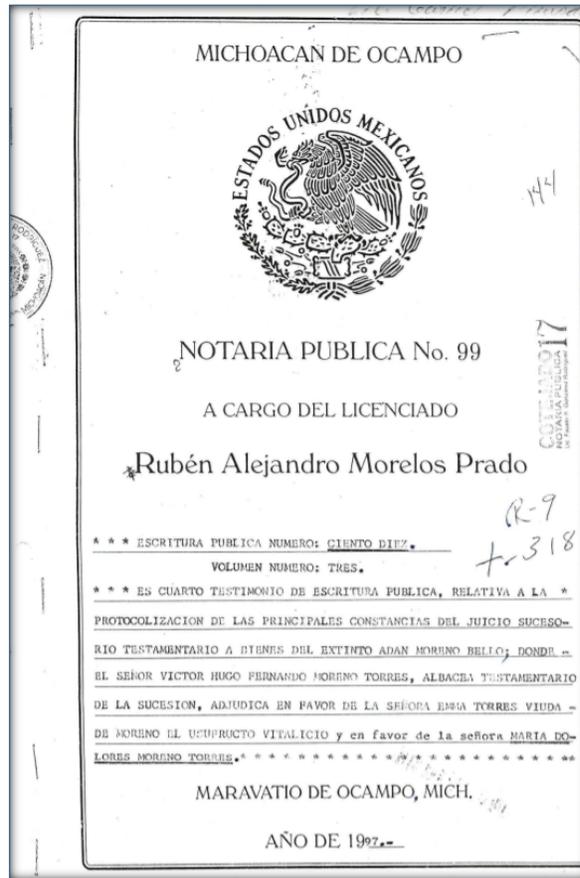


Figura IV.19. Caratula de escritura.

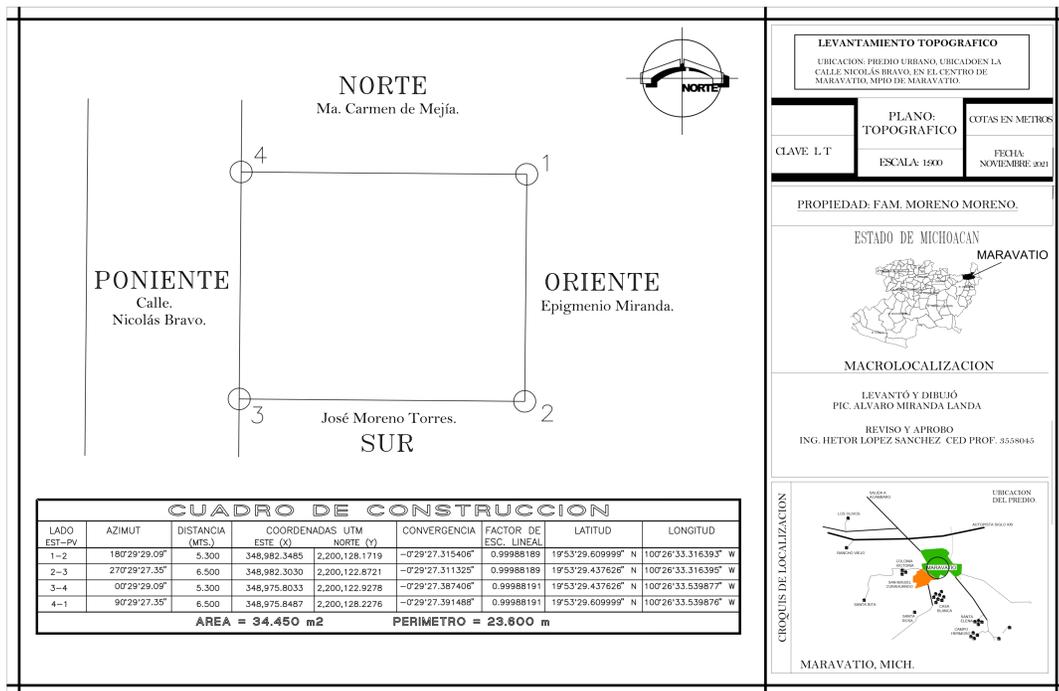


Figura IV.20. Plano topográfico del local comercial.

Se integra el certificado catastral al expediente como anexo y primicia de acreditar la propiedad a nombre de Moreno Torres María Dolores. Por consiguiente, da sentencia interlocutoria con el siguiente acuerdo.

 **Dirección de Catastro**
Instituto Registral y Catastral
Secretaría de Finanzas y Administración
Gobierno del Estado de Michoacán

DIRECCIÓN DE CATASTRO
CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL

CON FUNDAMENTOS EN LOS ARTICULOS 6º FRACCIÓN IV Y 16 DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO, EL SUSCRITO ADMINISTRADOR DE RENTAS, C. LAURA CRUZ ANDRADE

CERTIFICA

QUE HABIENDO EFECTUADO UNA REVISIÓN DE LOS PADRONES CATASTRALES EXISTENTES EN ESTA OFICINA A MI CARGO, SE ENCONTRÓ REGISTRO DE LA SIGUIENTE PROPIEDAD:

CLAVE CATASTRAL 16-401-050-01-01-99-004-0283-000-000 **CUENTA PREDIAL** 01-0401-1-003361

PROPIETARIO/POSEEDOR MORENO TORRES MARIA DOLORES

UBICACION DEL PREDIO

VIALIDAD CALLE NICOLAS BRAVO	Nº. EXTERIOR 0	Nº. ADICIONAL 0	Nº. INTERIOR 0
ASENTAMIENTO COLONIA NO ENCONTRADA	CÓDIGO POSTAL 0	LOTE 0	MANZANA 0
NOMBRE DEL CONDOMINIO	EDIFICIO	DEPARTAMENTO	
TIPO DE PREDIO URBANO	REGIMEN PROPIEDAD PRIVADA	LOCALIDAD MARAVATIO	MUNICIPIO MARAVATIO

SUPERFICIES TOTALES Y VALOR

SUP. NOTARIAL 33.39 M2	SUP. CATASTRAL 34.45 M2	SUP. CONSTRUCCIÓN .00 M2	VALOR CATASTRAL \$41,898.00
----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------

A SOLICITUD DEL INTERESADO, EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN LA CIUDAD DE MARAVATIO, MICHOACÁN.

TRÁMITE 2021-551-1869 **LÍNEA DE CAPTURA** : 30078118728433474277 **FOLIO DEL RECIBO**: 040001885960

CERTIFICADO NO: 43085 **FECHA** 04/06/2021

ADMINISTRACIÓN DE RENTAS
MARAVATIO, MICH.

SELO DE LA OFICINA

ADMINISTRADOR DE RENTAS
C. LAURA CRUZ ANDRADE

ACTUALIZADO - MA. TERESA DEL A. MOREZ TELLEZ
IMPRESIÓN: PATRICIA ROSALINDA MENEZES ROSA

MICHOACÁN
GOBIERNO DEL ESTADO

Avances Liberece Corporación # 016 Veracruz Puerto
C.P. 89000, Veracruz, Veracruz
Tel. 01800 300 10 000, 01800
01800 300 10 000, 01800 300 10 000

SE EXPIDE EL PRESENTE CONFORME A LOS DATOS CONTENIDOS EN EL SISTEMA DE GESTIÓN CATASTRAL A PETICIÓN DEL INTERESADO, SIN RESERVA POR FALTA DE ACTUALIZACIÓN

Figura IV.21. Certificado catastral.

15/07/2021

PUNTOS RESOLUTIVOS: PRIMERO. *Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto.* SEGUNDO. *Ha procedido la Segunda Sección de inventario y avalúo del juicio sucesorio intestamentario; en consecuencia,* TERCERO. *Se aprueba en los términos anteriormente señalados el inventario y avalúo...* CUARTO. *No se hace especial condena en costas.* QUINTO. **NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.**¹⁸

¹⁸ <http://www.poderjudicialmichoacan.gob.mx/web/tramites/listaAcuerdosExpediente.aspx?op=juzgados&distrito=maravatio>



CAPÍTULO V. AVALÚO.

El avalúo comercial de la propiedad antes mencionada tiene como convicción el ser sujeto a la cuarta sección (partición y adjudicación de bienes) de la sucesión intestamentaria, para otorgar el valor comercial y entre herederos puedan venderse o para sacar a remate la propiedad ya que no admite cómoda división, en lo que interfieren las dimisiones del terreno.

En la actualidad es de suma importancia para los clientes, entidades financieras, casas de crédito hipotecario y bancos, determinar el valor comercial de los inmuebles objeto de crédito garantizado a la vivienda. Estos inmuebles deben cumplir con ciertas características de acuerdo a la zona de ubicación y a los elementos particulares de cada uno de estos. Las características y elementos a su vez son variables que influyen sobre el valor del inmueble que se encuentra en estudio cuando se está realizando un avalúo.

El proceso de un avalúo requiere de información estadística acerca de los valores de inmuebles que se estén ofertando dentro del mercado inmobiliario, y estos a su vez puedan ser considerados similares o semejantes para el proceso de homologación (comparables) en el enfoque de valuación físico, enfoque de mercado y enfoque de capitalización de rentas. Por los avances existentes sobre el área de la valuación, y de la diversidad de técnicas desarrolladas para este fin, es necesario y por normativa realizar un proceso de homologación entre el bien inmueble que se está valuando y los inmuebles ubicados dentro de la zona de estudio.

V.1. Método de mercado.

El método de mercado consiste en la estimación de un valor a partir de un conocimiento general y consensado del mercado y del análisis de la oferta de propiedades parecidas al objeto de tasación. Consiste en estimar el valor de un inmueble a partir del análisis de la oferta en venta de propiedades similares. Es



la única metodología que utiliza la información de mercado con base de la referencia: ello se produce, por ejemplo, al tomar unos costes de rentas actuales acordes con la realidad económica y de mercado.

V.1.1. Estudio de mercado.

La herramienta fundamental para resolver con éxito una valoración de mercado es la de disponer de una amplia base de datos de mercado. La elaboración de una buena base de información de mercado requiere de conocimientos previos del funcionamiento de este, su extensión, diversidad de productos, segmentos de oferta y demanda unión económica general, así como una primera aproximación a la diversidad de valores urbanos, al nivel de variabilidad de los mismos (máximos y mínimos), entre otros aspectos.

V.2. Base de datos.

Es un programa capaz de integrar las características de la propiedad a valorar, se cuestiona de acuerdo al análisis de mercado para determinar el valor al inmueble. De acuerdo con los antecedentes e investigación de la propiedad valoraremos que comparables tendremos para homologar a nuestro sujeto. Y sin más, está sujeto a criterio del valuador para obtener el valor del terreno o inmueble.

V.2.1. Antecedentes.

En este apartado se describen los datos del solicitante, propietario, fecha en la que se emite el avalúo, régimen de propiedad, el destino y propósito del avalúo y la ubicación del inmueble que se valúa. Esta información es tomada de los formatos de solicitud del servicio de cada institución, y de los documentos legales que acrediten el propietario como poseedor del bien inmueble en estudio.



Documentos legales para acreditar propiedad:

- Escritura
- Pago de predial
- Comprobante de pago (teléfono, agua, luz).

No. AVALÚO:		2004/21	
- AVALÚO -			
INFORMES GENERALES: EL PRESENTE AVALÚO SE PRACTICA A PETICIÓN DEL SOLICITANTE C. MARIA DOLORES MORENO TORRES., SEGÚN SOLICITUD DE FECHA 25/nov/2021 CON EL OBJETO DE ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE QUE SE CITA A CONTINUACIÓN PARA EFECTOS DE VENTA.			
I.- ANTECEDENTES			
INSTITUCIÓN QUE PRACTICA EL AVALÚO:	PARTICULAR.		
REGISTRO SOCIEDAD T.D.F.:			
SOLICITANTE DEL AVALÚO:	C. MARIA DOLORES MORENO TORRES.		
VALUADOR:			
ESPECIALIDAD:	INMUEBLES		
REGISTRO DE LA INSTITUCIÓN:			
FECHA DEL AVALÚO:	25 de noviembre de 2021	* FECHA DE INSPECCIÓN:	25 de noviembre de 2021
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	LOCAL COMERCIAL.		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:			
CALLE	NICOLAS BRAVO.	DELEGACION	MARAVATIO MICHOACÁN
NUMERO	30	CIUDAD DE	MARAVATIO MICHOACÁN
COLONIA	CENTRO.		
CÓDIGO POSTAL	61250		
RÉGIMEN DE PROPIEDAD :	USO PARTICULAR.		
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	MARIA DOLORES MORENO TORRES.		
OBJETO DEL AVALÚO:	ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL		
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL.		

Figura V.1. Antecedentes del local comercial.

V.2.2. Características urbanas.

Será donde se describen todos los elementos del entorno donde se ubica el inmueble a valorar, de los cuales se debe describir, la zona, tipos de construcción predominantes, población, vías de acceso e importancia de las mismas, servicios públicos y equipamiento urbano. Cabe mencionar que en esta sección serán las variables que ayuden a determinar el valor de terreno.



II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	SE OBSERVAN CASAS HABITACION TIPO MODERNO, EN DOS NIVELES DE MEDIANA CALIDAD.
INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	70%
DENSIDAD DE POBLACIÓN:	NORMAL
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	SE CONSIDERA BAJA DADAS LAS CARACTERÍSTICAS DE UBICACIÓN DENTRO DE LA ZONA URBANA.
USO DEL SUELO:	H/240 SEGUN PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO, PUBLICADAS EN LA GACETA OFICIAL DEL 10 DE ABRIL Y 31 DE JULIO DE 1997
USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	HABITACIONAL
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	LA ZONA CUENTA CON BUENAS VÍAS DE ACCESO PRIMARIAS Y SECUNDARIAS
SERVICIOS PÚBLICOS:	
SUMINISTRO DE AGUA:	SE OBSERVA SUMINISTRO CONSTANTE A TRAVES DE REDES DOMICILIARIAS EN DIAMETROS DE 13 MM
ELECTRIFICACION:	SE OBSERVA EL SUMINISTRO DEL CABLEADO POR RED AEREA.
DRENAJE Y ALcantarillado	RED COLECTORA DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES CON POZOS DE VISITA Y POSOS PARA CAJAS DE VISITA, COLADERAS PLUVIALES EN ARROYO VEHICULAR.
PAVIMENTOS:	A BASE DE CONCRETO HIDRAULICO EN AVENIDAS PRIMARIAS Y SECUNDARIAS AL IGUAL QUE AL FRENTE DEL LOCAL COMERCIAL A VALUAR.
VIALIDADES:	LAS AVENIDAS PRIMARIAS EN LA ZONA CON ANCHOS DE ARROYO DE 10 M. Y LAS VIAS SECUNDARIAS CON ARROYOS DE 10.00 M.
BANQUETAS:	DE CANTERA EN SECCIONES TERMINADO RAYADO EN ANCHOS DE 1.50 M.
GUARNICIONES:	DE ESPECIMENES DE CANTERA, INDEPENDIENTES DE LAS BANQUETAS
ALUMBRADO PUBLICO:	POSTERIA METALICA Y DE CONCRETO CON LAMPARAS DE VAPOR DE SODIO
EQUIPAMIENTO URBANO:	
TELEFONIA:	SE OBSERVA CON CABLEADO AEREO Y CAJAS DE REGISTRO DE ESTE SERVICIO.
TRANSPORTE:	SOBRE AVENIDAS DE IMPORTANCIA DE LA ZONA CON RUTAS COLECTIVAS EN CAMIONES Y MICROBUSES
RECOLECCION DE BASURA:	SE OBSERVA FRECUENTE DADO EL TIPO DE LA CENTRO DE LA CIUDAD.
VIGILANCIA:	SE CONSIDERA FRECUENTE POR SER ZONA CENTRO.
SEÑALIZACION:	NOMENCLATURAS DE CALLES BUENAS.
OTROS:	NO SE OBSERVA NINGUNO EN UN RADIO DE 500 M.
ESTRATO SOCIO-ECONOMICO:	MEDIO
FLUIDEZ DE LAS VIAS DE ACCESO A LA ZONA	LAS VÍAS DE ACCESO A LA ZONA EN QUE SE LOCALIZA EL INMUEBLE QUE SE VALÚA SON BUENAS, QUE SON LAS DE SUS ACCESOS, TANTO LA VÍA PRIMARIA COMO LA SECUNDARIA

Figura V.2. Características urbanas del local comercial.

V.2.3. Terreno.

Aquí se describen las medidas y colindancias del inmueble en estudio, superficies de terreno, localización gráfica haciendo referencia a la

micro localización y a la macro localización, topografía y configuración, características panorámicas, intensidad de construcción permitida, servidumbres y/o restricciones, estos elementos dan valor agregado en la homologación del terreno.

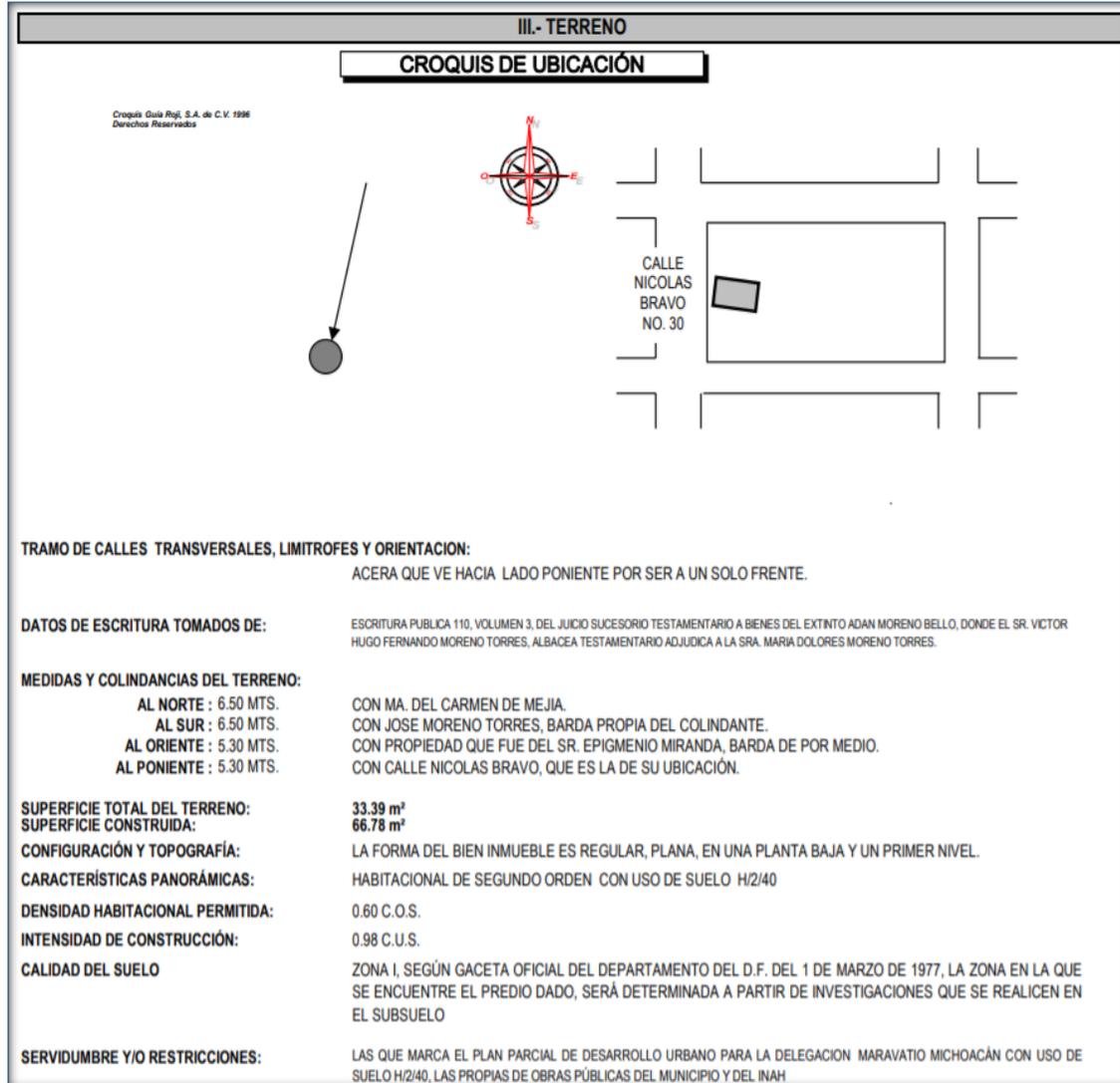


Figura V.3. Descripción del terreno donde se ubica el local comercial.

V.2.4. Descripción general del inmueble.

Aquí se describen los elementos constructivos como son el uso actual del inmueble, tipos de construcciones, edad, tipo de proyecto, estado de conservación, unidades rentables, número de niveles. Estas variables son las consideradas en el proceso de homologación de las ventas y rentas.



No. AVALUO:		2004/21
IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL		
USO ACTUAL: EL BIEN INMUEBLE, QUE ACTUALMENTE SE VALUA ESTA CONFORMADO DE UN LOCAL COMERCIAL, DIVIDOS FRONTALMENTE EN DOS LOCALES COMERCIALES, COMO SE PUEDE APRECIAR EN LAS FOTOS ANEXAS, EN EL CUAL UNO SE VENDE ROPA Y CORSETERIA EL CUAL NO SE VE, PERO TAMBIEN TIENE UN W.C. EN EL OTRO LOCAL SE VENDEN TENIS, EN EL PRIMER NIVEL ES UN AREA DONDE FUNCIONA COMO ESTETICA, YA QUE CUENTA CON INMOBILIARIO DE CORTAR CABELLO ASI COMO ESPEJOS Y SILLAS DE ESTETICA, CONTANDO TAMBIEN CON UN W.C. EN ESA MISMA PLANTA.		
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:	TIPO UNICO PARA EL LOCAL COMERCIAL.	
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:	T-UNICO, TIPO UNICO DE BUENA CALIDAD	
NUMERO DE NIVELES:	UNA PLANTA BAJA, Y UN PRIMER NIVEL Y AZOTEA.	
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN:	20 AÑOS	
VIDA PROBABLE DE LA CONSTRUCCIÓN NUEVA:	89 AÑOS	
VIDA ÚTIL REMANENTE:	69 AÑOS	
CLAVE Y ESTADO DE ESTADO DE CONSERVACIÓN:	RE, REGULAR.	
CALIDAD DEL PROYECTO:	REGULAR.	
UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:	LOCAL COMERCIAL.LOCAL COMERCIAL.	

Figura V.4. Descripción general del local comercial.

V.2.5. Elementos de construcción.

Descripción de cada una de las partidas correspondientes: cimientos, estructura, muros, entresijos, techos, azotea, bardas, aplanados en muros, aplanados en plafones, lambrines, pisos, zoclos, escaleras, pintura, puertas, ventanas, muebles de baño, muebles de cocina, instalación eléctrica, instalaciones sanitarias, herrerías, vidriería, cerrajería, fachadas, obras complementarias, instalaciones especiales, elementos y accesorios. Esta información aplicará cuando el avalúo en estudio contemple construcciones.



V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN	
OBRA NEGRA:	
CIMENTACIÓN:	PROBABLE MAMPOSTERÍA DE CONCRETO ARMADO, REMATADA CON DALA PERIMETRAL A BASE DE CONCRETO ARMADO, SOBRE SUELO MEJORADO, TRADICIONAL EN ESTOS CASOS.
ESTRUCTURA:	A BASE DE MUROS DE CARGA, CON CADENAS Y CASTILLOS DE CONCRETO ARMADO Y ALGUNAS TRABES DE CONCRETO ARMADO, EN SEPARACIONES Y DIMENSIONES REGLAMENTARIAS
MUROS:	A BASE DE ADOBE DE BARRO CRUDO DE UN ANCHO DE APROXIMADO DE 40 CM. Y EN PRIMER NIVEL A BASE DE TABIQUE DE TABIQUE, DE 0.14 M. DE ESPESOR, CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO COMO CASTILLOS EN SEPARACIONES REGLAMENTARIAS.
ENTREPISOS:	A BASE DE LOSAS PLANAS DE CONCRETO ARMADO CON CLAROS CORTOS.
TECHOS:	A BASE DE LOSA PLANAS DE CONCRETO ARMADO, CON CLAROS CORTOS.
AZÓTEAS:	SI TIENE, SE CONSIDERA EN BUEN USO TODA VEZ, QUE ESTAS NO TIENEN TRASMISIONES DE AGUA DE LLUVA.
BARDAS:	INTERIORES A BASE DE ADOBE DE UN ANCHO DE 40 CM. Y LAS POSTERIORES DE TABIQUE BLANCO DE UN ANCHO DE 0.14 CM.
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:	
APLANADOS INTERIORES:	EN GENERAL A BASE DE MORTERO A REGLA EN TODAS LAS DEPENDENCIAS.
APLANADOS EXTERIORES:	CEMENTO CON REPELLADO SEMI LISO CON PINTURA
PLAFONES:	NO CUENTA CON ELLO.
LAMBRINES:	NO TIENE EN NINGUNA DE SUS DEPENDENCIAS.
PISOS:	FIRME CON BALDOSA DE 20 X 20 CM. EN ALGUNAS DEPENDENCIAS, EN OTRAS CON FIRME DE CEMENTO COLOR GRIS NATURAL.
ZOCLOS:	NO TIENE.
ESCALERAS:	SI CUENTA CON ELLA, TODA VEZ TIENE QUE TENER UN PRIMER NIVEL DESPUES DE LA PLANTA BAJA.
PINTURA:	VINÍLICA SI TIENE, EN TODA LA CASA HABITACION, DE CALIDAD BUENA.
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	CUENTA CON LAMINA INOXIDABLE EN COCHERA, RECAMARA Y PARTE DEL PORTICO QUE FUNCIONA COMO SALA.
CARPINTERÍA	
PUERTAS:	SI TIENE, DE BUENA CALIDAD Y DE MANUFACTURA DEL PAIS.
GUARDARROPAS:	NO TIENE.
INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:	COMPLETAS, CON ALIMENTACIONES DE COBRE O SOLAMENTE PUNTAS VISIBLES, DESAGÜES DE FIERRO FUNDIDO A COLECTOR, BAJADAS DE P.V.C.
MUEBLES DE BAÑO:	MUEBLES DE COLOR BLANCO CON LAVABO DE EMPOTRAR, ACCESORIOS DE CALIDAD REGULAR.
MUEBLES DE COCINA:	NO TIENE.
INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	COMPLETAS, OCULTAS, SALIDAS NORMALES, APAGADORES DE TECLA Y TAPAS DE ALUMINIO
PUERTAS Y VENTANERÍA:	VENTANAS A BASE DE PERFILES ESTRUCTURALES COMERCIAL, MODERNO.
VIDRIERÍA:	CRISTAL MEDIO-DOBLE DE 3 MM DE MEDIANA CALIDAD.
CERRAJERÍA:	CHAPAS DE MANUFACTURA NACIONAL, DE CALIDAD BUENA.
FACHADA:	ESTILO TIPO HACENDA EN LINEAS RECTAS, EN ESTE TIPO DE CASAS HABITACION.
INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	
INSTALACIONES ESPECIALES PROPIAS DEL INMUEBLE	
OBRAS COMUNES DEL CONDOMINIO	

Figura V.5. Descripción de estructura y elementos que compone el local comercial.

V.2.6. Consideraciones previas al avalúo.

Aquí se describen todos los pormenores en relación a lo que afecta o da valor el inmueble, así como de la información que fue presentada para la realización del avalúo, explicación breve de los tecnicismos utilizados, explicación sobre las siglas.



a) Comentarios generales, supuestos y limitaciones que, en su caso condicionaron la práctica del avalúo.

En el presente avalúo se consideran los enfoques de costos, de ingresos y comparativo de mercado para la estimación del valor comercial. Para la aplicación de estos enfoques, se realizó una investigación de mercado de terrenos en venta, así como inmuebles en venta y en renta en la zona y zonas similares. El valor de reposición nuevo de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, se fundamenta en datos obtenidos de manuales de costos de construcción como el bimsa y el prisma.

b) Definiciones.

i) Valor comercial.

Es el valor con el que generalmente se concluye un avalúo bancario. Representa el precio más probable que tendría el bien valuado en el mercado abierto al que por su naturaleza entraría, en las circunstancias prevalecientes en la fecha del avalúo, para ser adquirido en un plazo razonable de exposición, con el comprador y el vendedor actuando prudentemente y con conocimiento, sin que dicho precio se vea afectado por estímulos independientes al interés del comprador y el vendedor del bien, en adquirirlo o venderlo respectivamente.

ii) Valor de reposición nuevo (V.R.N.).

Es el costo que tendría para el pretendiente comprador, producir un inmueble nuevo, de características semejantes al inmueble valuado y que satisficiera igualmente sus necesidades.

iii) Valor neto de reposición (V.N.R.).

También denominado valor físico. Es el valor resultante de la aplicación del "enfoque de costos" y se obtiene de restar al "valor de reposición nuevo", el monto necesario para la realización de las obras necesarias para restituir al



inmueble valuado, la condición de "nuevo". La práctica consiste en aplicar al valor unitario de reposición nuevo, un factor resultante (FRE), que se obtiene de multiplicar el factor de edad (FED) (que refleja el demérito por la obsolescencia derivada de la edad de la construcción) por el factor de conservación (FCO) que refleja el premio o demérito por el estado de conservación del inmueble valuado.

iv) Valor de capitalización de rentas.

Es el valor resultante de la aplicación del "enfoque de ingresos". tiene su fundamento en la tesis de que ningún comprador bien informado, estaría dispuesto a invertir en la compra de un inmueble capaz de generar un ingreso, un monto mayor que el que tendría que invertir en otro instrumento de inversión (con condiciones semejantes de riesgo y liquidez) para obtener el mismo ingreso que le genera el inmueble. por tanto, se concluye que el valor de capitalización del inmueble es el monto que habría que invertir en otro instrumento para obtener el ingreso que el inmueble genera, deduciendo los impuestos y gastos notariales derivados de la compra.

v) Valor de mercado.

Es el valor resultante de la aplicación del "enfoque comparativo de mercado". Su definición corresponde con la del valor comercial. En la práctica consiste en identificar el valor unitario de la construcción que refleje las condiciones absolutas en que ésta se encuentra, incluso, la cantidad de suelo que ocupa. Sus limitaciones derivan del hecho de que ningún inmueble es idéntico a otro (al menos varía su posición geográfica), por lo tanto, generalmente es necesario "homologar" considerando las características que agregan o restan valor al inmueble objeto de avalúo, respecto de los que constituyen la muestra de la que se han obtenido valores unitarios en la investigación de mercado. si las piezas de muestra del estudio de mercado son suficientes (% al menos), las diferencias entre éstas y el inmueble valuado son despreciables por no ser apreciadas por la población demandante y, si de acuerdo con el propósito del avalúo, el valor a concluir es el valor comercial, el resultado de este enfoque será el valor concluido.

**vi) Valor de rescate.**

Es el valor que conserva la construcción de un inmueble, una vez concluida su vida útil.

vii) Vida útil (V.U.).

Lapso durante el cual resulta económicamente conveniente para el propietario, por razones de uso o de obtención de ingresos, invertir en la conservación y mantenimiento de la construcción de ese inmueble. Se expresará en años.

viii) Vida probable de la construcción nueva.

Lapso de vida útil esperado para un inmueble nuevo, considerando su uso y categoría. Será expresada en años.

ix) Edad.

Lapso transcurrido desde la terminación de la construcción de un inmueble y el momento del avalúo. será expresada en años.

x) Vida útil remanente (V.U.R.).

Lapso de vida útil esperado desde el momento de realización del avalúo hasta la conclusión de la vida útil de las construcciones.

V.2.7. Enfoque de mercado.

En este proceso es donde son seleccionadas las muestras de mercado y que corresponden al sujeto a valorar con ciertas características que pueden ser comparados o como la normatividad lo menciona, homologar, considerando variables de proyecto, edad, calidad, superficie y comercialización.



VII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO				
	TIPO	SUPERFICIE M ²	V. UNITARIO \$/M ²	V. RESULTANTE \$
CONSTRUCCION:	TOTAL	66.78	21,800.00	\$1,455,804.00
	VALOR UNITARIO RESULTANTE:			\$ 21,800.00
VALOR DE MERCADO:			\$ 1,455,804.00	

Figura V.6. Enfoque de mercado.

En el enfoque de mercado se desarrolla un análisis comparativo de mercado, el cual consiste en recopilar información relativa a las características constructivas, cualitativas y económicas de algunas de las ofertas de mercado. La muestra debe ser representativa de la diversidad de oferta en mercado, debiéndose de delimitar el tamaño de ésta a función de los propósitos del evaluador.

La recolección de información puede realizarse de diferentes maneras; sin embargo, una de las más recomendadas es la de la visita directa de las ofertas seleccionadas como comparables, en esta visita el informador actúa como posible comprador y recaba el máximo de información sobre las características del inmueble.

La base de información a recoger debe estudiarse adecuadamente para cada caso, adaptándose a los requerimientos del estudio, teniendo en cuenta el coste de ejecución y los resultados exigidos, aspectos que serán determinantes del volumen de datos y el contenido de la base de información. De la información recabada debe tener comparación de acuerdo a los factores que delimitan el enfoque de mercado los cuales son:

a) Factor de Zona.

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

**b) Factor de Ubicación.**

Implica la ubicación en zona, manzana, predio y orientación.

c) Factor de Forma.

Es el factor que resulta de calificar la irregularidad del predio comparable respecto al valuado.

d) Factor de Superficie.

Es el factor que resulta de la relación de superficie respecto al lote moda y/o valuado.

e) Factor de Negociación.

Factor de negociación.

f) Otro.

Factor de uso potencial de aprovechamiento.

g) Factor Resultante.

Producto de todos los factores considerados.

El análisis de mercado para la estimación del valor de un terreno, debe contener elementos de la misma índole y mediata, como pueden ser: ubicación, zona, uso del suelo, superficie, forma, topografía, entre otros.



ANEXOS													
ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO:													
a). INMUEBLES QUE HAYAN SIDO VENDIDOS O QUE SE ENCUENTREN OFERTÁNDOSE PARA SU VENTA.													
DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA													
UBICACIÓN:		NICOLAS BRAVO, 30 CENTRO.											
SUPERFICIE TERRENO:		33.39 m ²											
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:		66.78 m ²											
EDAD:		20 AÑOS											
CARACTERÍSTICAS:		HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN CON USO DE SUELO H/2/40											
CASO	CALLE, NUMERO Y COLONIA							INFORMANTE		TELÉFONO			
IT-1	CALLE OCAMPO.							DIRECTO.					
	CARACTERÍSTICAS												
IT-2	CALLE MINA.							DIRECTO					
	CARACTERÍSTICAS												
IT-3	CALLE COMONFORT							DIRECTO					
	CARACTERÍSTICAS												
CASO	OFERTA \$	SUPERFICIE M²	PRECIO UNITARIO \$/M²	FACTORES DE HOMOLOGACION							PRECIO HOMOLOGADO \$/M²	POND. %	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	Otro	FRe			
	SUJETO	33.39 m²		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
IT-1	3,000,000.00	220.00	13,636.36	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	13,636.00	33.3%
IT-2	2,500,000.00	180.00	13,888.89	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.83	11,478.00	33.3%
IT-3	2,000,000.00	160.00	12,500.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.83	10,331.00	33.4%
				1.00	1.00	1.00	1.00	1.25	1.35				
				1.00	1.00	1.00	1.000	0.80	0.74	0.50			
VALOR HOMOLOGADO:											11,810.00	100%	
VALOR HOMOLOGADO EN N.R. \$											11,810.00		
FACTORES UTILIZADOS:													
FZo: Zona :		Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.											
FUb: Ubicación :		Implica la ubicación en la manzana.											
FFo: Forma :		Es el factor que resulta de calificar la irregularidad del predio comparable respecto al valuado.											
FSu: Superficie :		Es el factor que resulta de la relación de superficie respecto al lote moda y/o valuado.											
FNeg: Negociación :		Factor de negociación.											
Otro :		Factor de uso potencial de aprovechamiento.											
FRe: Resultante:		Producto de todos los factores considerados.											

Figura V.7. Análisis comparativo de mercado en terrenos que se encuentran ofertándose para su venta.

E aquí la importancia del criterio del valuador para determinar que factor puede apreciar y depreciar al sujeto y sus comparables.



ANEXOS														
ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL INMUEBLE:														
a). INMUEBLES QUE HAYAN SIDO VENDIDOS O QUE SE ENCUENTREN OFERTÁNDOSE PARA SU VENTA.														
DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA														
UBICACIÓN:		NICOLAS BRAVO. 30 CENTRO.												
SUPERFICIE TERRENO:		33.39 m ²												
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:		66.78 m ²												
EDAD:		20 AÑOS												
ESTACIONAMIENTOS														
CARACTERÍSTICAS:		HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN CON USO DE SUELO H/2/40												
CASO	CALLE, NUMERO Y COLONIA			SUPERFICIE m ²		TELEFONO	INFORMANTE							
				TERRENO	CONSTRUC.									
IV-1	TERRENO SOBRE EL BOULEVARTH LEONA VICARIO DE MARAVATIO.			250.00 m ²	180.00 m ²	DIRECTO.								
	CARACTERÍSTICAS:	30 AÑOS												
IV-2	CALLE ALLENDE.			170.00 m ²	200.00 m ²	DIRECTO.								
	CARACTERÍSTICAS:	25 AÑOS	1 LUG DE ESTAC.											
IV-3	AV. MELCHOR OCAMPO.			200.00 m ²	160.00 m ²	DIRECTO.								
	CARACTERÍSTICAS:	20 AÑOS												
	CARACTERÍSTICAS:	20 AÑOS												
CASO	OFERTA	SUPERFICIE EN VENTA M ²	PRECIO UNITARIO \$/M ²	FACTORES DE HOMOLOGACION								PRECIO HOMOLOGADO \$/M ²	POND. %	
				Edad	VP	FE _d	FC _{al}	FCons	F _{Area}	F _{Estac}	F _{Neg.}			F _{Re}
	SUJETO	66.78			69	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
IV-1	1,300,000.00	180.00	7,222.22	30	59	0.54	1.03	0.89	0.90	0.85	0.90			
						1.84	0.97	1.13	1.12	1.18	1.11	2.95	21,272.00	33.3%
IV-2	2,000,000.00	170.00	11,764.71	25	64	0.65	1.03	1.06	0.90	0.85	0.90			
						1.54	0.97	0.95	1.11	1.18	1.11	2.06	24,253.00	33.3%
IV-3	2,300,000.00	200.00	11,500.00	20	69	0.74	1.03	1.00	1.10	0.85	0.90			
						1.35	0.97	1.00	0.91	1.18	1.23	1.74	19,989.00	33.4%
				20	70	1.00	1.03	1.00	1.00	0.95	1.00			
						1.00	0.97	1.00	1.00	1.05	1.00	1.02		
VALOR HOMOLOGADO:												21,836.00	100%	
VALOR HOMOLOGADO EN N.R. \$												21,800.00		
FACTORES UTILIZADOS:														
FE _d : Edad :		Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable.												
FC _{al} : Calidad :		Incluye las diferencias en calidad de acabados, instalaciones especiales.												
FU _b : Ubicación :		Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.												
FN _{eg} : Negociación :		Factor de negociación.												
Otro :		Superficie.												
FR _e : Resultante:		Producto de todos los factores considerados.												

Figura V.8. Análisis comparativo de mercado en inmuebles que se encuentran ofertándose para su venta.

El análisis de mercado para la estimación del valor de un inmueble, debe contener elementos de la misma índole y mediata, como pueden ser: ubicación, zona, superficie, características constructivas similares, elementos estructurales, servicios públicos, entre otros.



b). INMUEBLES QUE HAYAN SIDO RENTADOS O QUE SE ENCUENTREN OFERTÁNDOSE EN RENTA.

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA												
UBICACIÓN:		NICOLAS BRAVO. 30 CENTRO.										
SUPERFICIE TERRENO:		33.39										
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:		66.78										
EDAD:		20 AÑOS										
ESTACIONAMIENTO												
CARACTERÍSTICAS:		HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN CON USO DE SUELO H/2/40										

CASO	CALLE, NUMERO Y COLONIA			SUPERFICIE m2		TELEFONO	INFORMANTE
				TERRENO	CONSTRUC.		
IR-1	CALLE : ALVARO OBREGON, ESQUINA CON MATAMOROS.			800.00 m²	250.00 m²		DIRECTO
	CARACTERÍSTICAS:	10 AÑOS	1LUG DEESTAC.				
IR-2	CALLE HIDALGO ESQUINA PORTAL INDEPENDENCIA.			1,000.00 m²	300.00 m²		DIRECTO.
	CARACTERÍSTICAS:	4 AÑOS	1LUG DEESTAC.				
IR-3	AV. MELCHOR OCAMPO.			800.00 m²	250.00 m²		DIRECTO.
	CARACTERÍSTICAS:	9 AÑOS	1LUG DEESTAC.				
	CARACTERÍSTICAS:	8 AÑOS	1LUG DEESTAC.				

CASO	OFERTA	SUPERFICIE EN VENTA M²	PRECIO UNITARIO \$/M²	FACTORES DE HOMOLOGACION									PRECIO HOMOLOGADO \$/M²	POND. %
				Edad	VP	FEEd	FCal	FCons	FArea	FEstac.	F Neg.	FRe		
	SUJETO	66.78		20	69	0.78	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
IR-1	3.500.00	200.00	17.50	10	80	0.89	0.78	0.78	0.89	1.00	1.00			
						0.87	1.29	1.29	0.89	1.00	1.00	1.28	22.00	33.3%
IR-2	5.000.00	180.00	27.78	4	80	0.96	0.78	0.78	0.90	1.00	1.00			
						0.81	1.29	1.29	0.90	1.00	1.00	1.20	33.00	33.3%
IR-3	2.500.00	350.00	7.14	9	80	0.90	0.78	0.78	0.83	1.00	1.00			
						0.86	1.29	1.29	0.83	1.00	1.00	1.19	8.00	33.4%
				8	80	0.91	0.78	0.78	1.00	1.50	1.00			
						0.85	1.29	1.29	1.00	0.67	1.00	0.94		

VALOR HOMOLOGADO:	\$ 21.00	100%
VALOR HOMOLOGADO EN N.R.:	\$ 21.00	

FACTORES UTILIZADOS:

FEd: Edad :	Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable.
FCal: Calidad :	Incluye las diferencias en calidad de acabados, instalaciones especiales.
FUb: Ubicación :	Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.
FNeg: Negociación :	Factor de negociación.
Otro :	No aplica.
FRe: Resultante:	Producto de todos los factores considerados.

Figura V.9. Análisis comparativo de mercado en inmuebles que se encuentran ofertándose en renta.

El análisis de mercado para la estimación del valor de renta o que se encuentren ofertándose para su renta, debe contener elementos de la misma índole y mediata, como pueden ser: ubicación, zona, superficie, características constructivas similares, servicios públicos, entre otros.



SEGÚN REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES EN ARTICULO 5 INCISO II
 LOS ESTACIONAMIENTOS PARA OFICINAS SON DE UN ESTACIONAMIENTO POR CADA 30 M²

66.78 m² LOS EDIFICIOS CUENTAN CON DEBE TENER 2 FACTOR DE 0.6

VENTA					
FACTOR	AREA	CAJON(ES)	DEBERIA TENER	FACTOR	F.est
IV-1	180.00 m ²		6	0.6	1
IV-2	200.00 m ²	1 LUG ESTAC.	6	0.766666667	0.7826
IV-3	160.00 m ²		5	0.6	1
IV-4				#¡DIV/0!	#####
IV-5				#¡DIV/0!	#####
IV-6				#¡DIV/0!	#####
RENTA					
FACTOR	AREA	CAJON(ES)	DEBERIA TENER	FACTOR	F.est
IV-1	200.00 m ²	1 LUG ESTAC.	6	0.766666667	0.7826
IV-2	180.00 m ²	1 LUG ESTAC.	6	0.766666667	0.7826
IV-3	350.00 m ²	1 LUG ESTAC.	11	0.690909091	0.8684
IV-4		1 LUG ESTAC.		#¡DIV/0!	#####
IV-5				#¡DIV/0!	#####
IV-6				#¡DIV/0!	#####

Figura V.10. Análisis para obtención de estacionamiento.

V.2.8. Avalúo físico o directo.

En este apartado se divide en tres secciones que son:

- Terreno
- Construcciones
- Obras complementarias y elementos accesorios

En este bloque del avalúo se realiza el proceso para estimar el valor de terreno aplicado cada uno de los factores que pueden dar un valor agregado o demeritar el terreno, en el apartado de construcciones se plasman las superficies, valores de reposición nuevo, factor por edad y factor por estado de conservación, para así calcular el valor neto de reposición. En las obras complementarias se consideran todos aquellos elementos externos al inmueble y que ofrecen servicios o comodidad.



VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS																					
a) DEL TERRENO:			LOTE TIPO O PREDOMINANTE: 181.00 m ² VALORES DE CALLE O DE ZONA: \$ 11,810.00 / m ²																		
FRACCION	TIPO DE PROPIEDAD C ó P	SUPERFICIE m ²	V. U. SUELO \$/m ²	FR:	V.U. RESULT. \$/m ²	V. RESULTANTE \$															
TOTAL	C	33.39	11,810.00	1.00	11,810.00	\$ 394,335.90															
SUPERFICIE TOTAL:		33.39 m ²	INDIVISO:		SUBTOTAL (a): \$ 394,335.90																
VALOR UNITARIO MEDIO DE TERRENO:		\$ 11,810.00 /M ²																			
CLAVE CATASTRAL																					
VALOR S/TABLAS																					
* DATO DE BOELTA PREDIAL																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>CLAVE</th> <th>CONSERV</th> <th>FACTOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RU</td> <td>RUINOSO</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>ML</td> <td>MALO</td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>NO</td> <td>NORMAL</td> <td>1.00</td> </tr> <tr> <td>BU</td> <td>BUENO</td> <td>1.10</td> </tr> </tbody> </table>							CLAVE	CONSERV	FACTOR	RU	RUINOSO	0.00	ML	MALO	0.80	NO	NORMAL	1.00	BU	BUENO	1.10
CLAVE	CONSERV	FACTOR																			
RU	RUINOSO	0.00																			
ML	MALO	0.80																			
NO	NORMAL	1.00																			
BU	BUENO	1.10																			
b) DE LAS CONSTRUCCIONES:																					
TIPO	CLAVE USO-NIV-CLASE	SUPERFICIE M ²	V.U.R.N. \$/M ²	F. DEM. USO CLAVE = RE	V.U.N.R. \$/M ²	V.N.R. \$															
T-UNICO	h-02-3	66.78	2,600.00		2,600.00	173,628.00															
		-	-		-	-															
		-	-		-	-															
	TOTAL																				
VALOR UNITARIO MEDIO DE CONST: \$		2,600.00 /m ²	SUBTOTAL (b):		\$ 173,628.00																
c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:																					
COMUNES																					
CLAVE	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	V.U.R.N. \$/UNIDAD	EDAD AÑOS	FR:	V.N.R. \$														
N/A							-														
							-														
							-														
VALOR TOTAL																					
* INDIVISO:				VALOR PRO INDIVISO:																	
PRIVATIVAS																					
CLAVE	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	V.U.R.N. \$/UNIDAD	EDAD AÑOS	FR:	V.N.R. \$														
			2.10	200.00	29	0.9000	378.00														
			14.50	700.00	29	0.8000	8,120.00														
							-														
							-														
VALOR TOTAL							8,498.00														
SUBTOTAL (c):						\$	8,498.00														
RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS. VALOR FÍSICO O NETO DE REPOSICIÓN (a+b+c):						\$	576,461.90														

Figura. V.11. Derminación de factores que integra el local comercial.

V.2.9. Enfoque por capitalización de rentas.

Este enfoque se base en el principio de rentabilidad, aplicando una tasa de capitalización de acuerdo al tipo de inmueble valuado, descontando las deducciones correspondientes, y de esta forma se capitaliza para estimar el valor por el enfoque de rentas.



IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS				
RENTA BRUTA MENSUAL				
TIPO	CLASIFICACION	SUPERFICIE O CANTIDAD M ²	RENTA UNITARIA MENSUAL \$/M ² /MES	RENTA MENSUAL \$
T-UNICO	h-02-3	66.78	21.00	1,402.38
SUMA				\$ 1,402.38
DEDUCCIONES ANUALES				
CONCEPTO	MONTO			
	\$	%		
a).- IMPUESTO PREDIAL	\$ 92.67	6.61%		
b).- SERVICIO DE AGUA	\$ 7.50	0.53%		
c) CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	\$ 114.00	8.13%		
d) ADMINISTRACION	\$ 21.00	1.50%		
e) ENERGIA ELECTRICA				
f) SEGUROS	0	0		
g) OTROS	0	0		
h) VACIOS	\$ 117.00	8.34%		
TOTALES	\$ 352.17	25.11%		
CÁLCULO DE LA RENTA NETA ANUAL (R.N.A.)				
CONCEPTO	MONTO			
RENTA BRUTA MENSUAL (REDONDEADA):	\$	1,402		
RENTA BRUTA ANUAL:	\$	16,824		
DEDUCCIONES ANUALES:	\$	4,225		
RENTA NETA ANUAL:	\$	12,599		
RENTA UNITARIA	\$13.11			
VENTA UNITARIA DE INMUEBLES SIMILARES	\$7,621.73			
TASA BRUTA	69.79%			
DEDUCCIONES	25.11%			
TASA NETA	52.26%			
RESULTADO POR EL ENFOQUE DE INGRESOS	\$ 24,106.64			

Figura. V.12. Enfoque por capitalización de rentas.

V.2.10. Resumen.

Se integran los resultados de los tres enfoques que se han analizado.

X.- RESUMEN	
RESULTADOS POR ENFOQUE:	
COMPARATIVO DE MERCADO (VALOR COMPARATIVO DE MERCADO): N.R.	\$ 1,456,000.00
COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO): N.R.	\$ 576,000.00
INGRESOS (VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS): N.R.	\$ 24,106.64

Figura V.13. Resumen de los tres enfoques.

V.2.11. Conclusiones.

Se mencionan todas las incidencias que pudieran afectar sobre el valor del inmueble, así como el valor comercial del inmueble.



XI.- CONCLUSIÓN	
VALOR COMERCIAL:	\$ 1,456,000.00
UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.	
ESTAS CANTIDADES SE ESTIMAN AL DÍA:	
jueves, 25 de noviembre de 2021	

Figura V.14. Concluye el valor comercial.

V.2.12. Valor referido.

Es el periodo en que se acredita el avalúo comercial, se da fe con nombre, firma, cédula profesional.

XII.- VALOR REFERIDO (En su caso)	
VIGENCIA DEL AVALUO 6 MESES	HASTA EL martes, 24 de mayo de 2022
VALUADOR	
ESPECIALIDAD: INMUEBLES.	
FIRMA DEL VALUADOR.	
NOTAS:	ESTE AVALUO NO TENDRA VALIDEZ SIN CARECE DEL SELLO Y FIRMA DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS POR ESTA INSTITUCIÓN Y SÓLO SERÁ VÁLIDO PARA PROPÓSITOS DISTINTOS AL ESPECIFICADO EN LA CARÁTULA SI LA CONCLUSIÓN ES EL "VALOR COMERCIAL". SE ANEXAN REPORTE FOTOGRAFICO, HOMOLOGACION DE VALORES

Figura V.15. Fecha de caducidad de avalúo comercial.

V.3. Reporte fotográfico.

Se agregan las placas fotográficas de cada una de las áreas o espacios descritos en el uso actual del inmueble, así como fotografías del entorno de

ubicación, con la finalidad de que al final de haber concluido del valor del inmueble, este reporte fotográfico pueda ser la base para justificar todos los factores externos o internos que fueron considerandos en el avalúo.



Figura V.16. Reporte fotográfico.



Figura V.17. Reporte fotográfico.

V.4. Anexos.

Los anexos son el sustento de todo lo que se describe en el cuerpo del avalúo, y es un agregado de documentos oficiales dentro de los cuales pueden ser: toda la información de carácter legal y expedida por dependencias de gobernación, son las que se tomarán en cuenta y se describirán dentro del cuerpo del avalúo, cabe mencionar que si existieran diferencias en los datos que se describen en los documentos antes mencionados, con relación a lo observado físicamente, se anotarán las diferencias dentro de las consideraciones previas a la conclusión.



CAPÍTULO VI. CONCLUSIÓN.

El sector jurídico demanda emplear a los Ingenieros Civiles, en su mayoría, Topógrafos y Valuadores Inmobiliarios, esto por cumplir con los reglamentos y procedimientos que solicitan las dependencias de gobierno y la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos en este juicio.

El conocer la diversidad de áreas de empleo como ingeniero, nos brinda seguridad para desenvolvemos como profesionistas.

El juicio sucesorio intestamentario es un procedimiento legal para la adjudicación de los bienes que ha dejado el de cujus, y los cuales serán distribuidos entre los futuros herederos. Para desarrollar el juicio sucesorio fue de vital importancia involucrar al área jurídica como presagio de las secciones que existen en el procedimiento legal.

La segunda sección del juicio sucesorio intestamentario denominada (inventario y avalúo) determina, hacer una investigación sobre todos bienes que ha dejado el de cujus. De esta forma se ha mencionado solo un bien inmueble, el cual se ha identificado como un local comercial en el centro de la localidad. El predio no puede subdividirse porque no existe cómoda división, por lo cual se ha realizado el avalúo inmobiliario para proceder al remate de la propiedad o hasta que logren un acuerdo los herederos.

El valuador debe tomar en cuenta que no existe ningún análisis o investigación previa de los terrenos o viviendas, por experiencia e información obtenemos el conocimiento de costos y en base a criterio le otorgamos un valor comercial a dicha propiedad, desarrollado por el método de mercado. El avalúo inmobiliario es el proceso de investigación en el cual el valuador está facultado para decretar el valor de un bien. Para ejercer el método de mercado es de vital importancia conocer el área o zona de inspección, decretar los planteamientos a presentar, establecer las características y los elementos que generan el valor de



un inmueble. De acuerdo al método de mercado analizamos nuestro sujeto, en ello delimitamos sus virtudes y debilidades, en comparación con otros inmuebles que se encuentren en similares condiciones. Los comparables existentes son delimitados por distintos factores que contribuyen a que exista un aprecio o deprecio del valor de la propiedad.

Considerando el mercadeo en el proceso de comparables, se observa que casi siempre es el mismo dueño quien le integra el valor a su propiedad, cuando la persona más conveniente para dar este valor es el agente experto en el área de valuación, ya que se descubre que los razonamientos al definir el precio de la propiedad son inconsistentes o con un bajo sustento, de acuerdo a los factores determinados por el método mencionado.

Este proceso delimitante a un valor, queda claro que es definido en base al criterio del valuador.

Debido a todo lo anterior, concluyo que debemos crear un sistema digital que sea: único, íntegro, ecuánime y con un periodo de actualización, para determinar valores con mayor similitud a los terrenos y a los inmuebles; para que únicamente el razonamiento sea en base al uso de suelo, a la estructura y acabados propios de cada inmueble.



BIBLIOGRAFÍA.

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo. 2013.
Jurídico Noble Impresor. Puebla, Pue.

Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán de Ocampo.2013.
Jurídico Noble Impresor. Puebla, Pue.

ELÍAS CID TIBURCIO. 2008. Valuación de proyectos inmobiliarios, consideraciones generales. Instituto Politécnico Nacional, Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura Unidad Profesional Tecamachalco. Tecamachalco, Estado de México.

HONORATO MARTÍN VILLA ZAMORA. 2006. Análisis de costo paramétrico y cálculo del factor de homologación por superficie de construcción para inmuebles de uso habitacional unifamiliar. Instituto Tecnológico de la Construcción, A. C. Delegación Jalisco. Guadalajara Jalisco.

JAVIER AGUILERA MENDOZA, ANA LUISA ANCHONDO AGUIRRE, ROBERTO AUDE DÍAZ. 2019. Juicio sucesorio especial. Lecturas Jurídicas. Vol 7. No. 47. Pág. 72-89.

L. I. RAMIRO PÉREZ GUEVARA. 2017. Sistema de información para estimar el valor de un inmueble. Benemérita Universidad Autónoma de Puebla. Puebla, Pue.

MA. PILAR GARCÍA ALMIRALL, Introducción a la valoración inmobiliaria, 2ª Edición, Editorial Research Paper, 2007.



ANEXOS.

- AVALÚO -

AVALUO No:	2004/21
HOJA:	1 DE 10
FECHA:	25 de noviembre de 2021

SOLICITANTE:	C. MARIA DOLORES MORENO TORRES.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CALLE NICOLAS BRAVO, COL. CENTRO DE MARAVATIO MICHOACAN.
OBJETO:	ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL.
PROPOSITO:	ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL.



VALOR FISICO:	\$576,000.00
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	\$24,106.64
VALOR DE MERCADO:	\$1,456,000.00

INFORMES GENERALES: SE TRATA DE UN LOCAL COMERCIAL UBICADO EN CALLE NICOLAS BRAVO NO. 30 COL. CENTRO DE ESTA CIUDAD DE MARAVATIO MICHOACAN, ACTUALMENTE PLAZA DEL TACO.

CONCLUSION:	
VALOR COMERCIAL:	\$ 1,456,000.00
UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.	



No. AVALUO: 2004/21

- AVALÚO -

INFORMES GENERALES: EL PRESENTE AVALUO SE PRACTICA A PETICION DEL SOLICITANTE C. MARIA DOLORES MORENO TORRES., SEGÚN SOLICITUD DE FECHA 25/nov/2021 CON EL OBJETO DE ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE QUE SE CITA A CONTINUACION PARA EFECTOS DE VENTA.

I.- ANTECEDENTES

INSTITUCION QUE PRACTICA EL AVALÚO: PARTICULAR.
REGISTRO SOCIEDAD T.D.F.:
SOLICITANTE DEL AVALÚO: C. MARIA DOLORES MORENO TORRES.

VALUADOR:**ESPECIALIDAD:** INMUEBLES**REGISTRO DE LA INSTITUCIÓN:****FECHA DEL AVALÚO:** 25 de noviembre de 2021*** FECHA DE INSPECCIÓN:** 25 de noviembre de 2021**INMUEBLE QUE SE VALÚA:** LOCAL COMERCIAL**UBICACIÓN DEL INMUEBLE:**

CALLE NICOLAS BRAVO.
NUMERO 30
COLONIA CENTRO.
CÓDIGO POSTAL 61250

DELEGACION MARAVATIO MICHOACÁN**CIUDAD DE** MARAVATIO MICHOACÁN**RÉGIMEN DE PROPIEDAD :** USO PARTICULAR.**PROPIETARIO DEL INMUEBLE** MARIA DOLORES MORENO TORRES.**OBJETO DEL AVALÚO:** ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL**PROPÓSITO DEL AVALÚO:** ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL.**NUMERO DE CUENTA PREDIAL:****NUMERO DE CUENTA DE AGUA:****II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS****CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:** HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN**TIPOS DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:** SE OBSERVAN CASAS HABITACION TIPO MODERNO, EN DOS NIVELES DE MEDIANA CALIDAD.**INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:** 70%**DENSIDAD DE POBLACIÓN:** NORMAL.**CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:** SE CONSIDERA BAJA DADAS LAS CARACTERÍSTICAS DE UBICACIÓN DENTRO DE LA ZONA URBANA.**USO DEL SUELO:** H/2/40 SEGUN PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO, PUBLICADAS EN LA GACETA OFICIAL DEL 10 DE ABRIL Y 31 DE JULIO DE 1997**USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** HABITACIONAL**VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS LA ZONA CUENTA CON BUENAS VÍAS DE ACCESO PRIMARIAS Y SECUNDARIAS MISMAS:****SERVICIOS PÚBLICOS:****SUMINISTRO DE AGUA:** SE OBSERVA SUMINISTRO CONSTANTE A TRAVES DE REDES DOMICILIARIAS EN DIAMETROS DE 13 MM**ELECTRIFICACIÓN:** SE OBSERVA EL SUMINISTRO DEL CABLEADO POR RED AEREA.**DRENAJE Y ALCANTARILLADO** RED COLECTORA DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES CON POZOS DE VISITA Y POSOS PARA CAJAS DE VISITA, COLADERAS PLUVIALES EN ARROYO VEHICULAR.**PAVIMENTOS:** A BASE DE CONCRETO HIDRAULICO EN AVENIDAS PRIMARIAS Y SECUNDARIAS AL IGUAL QUE AL FRENTE DEL LOCAL COMERCIAL A VALUAR.**VIALIDADES:** LAS AVENIDAS PRIMARIAS EN LA ZONA CON ANCHOS DE ARROYO DE 10 M. Y LAS VÍAS SECUNDARIAS CON ARROYOS DE 10.00 M.**BANQUETAS:** DE CANTERA EN SECCIONES TERMINADO RAYADO EN ANCHOS DE 1.50 M.**GUARNICIONES:** DE ESPECIMENES DE CANTERA, INDEPENDIENTES DE LAS BANQUETAS**ALUMBRADO PUBLICO:** POSTERIA METALICA Y DE CONCRETO CON LAMPARAS DE VAPOR DE SODIO



No. AVALUO: 2004/21

EQUIPAMIENTO URBANO:

TELEFONIA: SE OBSERVA CON CABLEADO AEREO Y CAJAS DE REGISTRO DE ESTE SERVICIO.

TRANSPORTE: SOBRE AVENIDAS DE IMPORTANCIA DE LA ZONA CON RUTAS COLECTIVAS EN CAMIONES Y MICROBUSES

RECOLECCION DE BASURA: SE OBSERVA FRECUENTE DADO EL TIPO DE LA CENTRO DE LA CIUDAD.

VIGILANCIA: SE CONSIDERA FRECUENTE POR SER ZONA CENTRO.

SEÑALIZACION: NOMENCLATURAS DE CALLES BUENAS.

OTROS: NO SE OBSERVA NINGUNO EN UN RADIO DE 500 M.

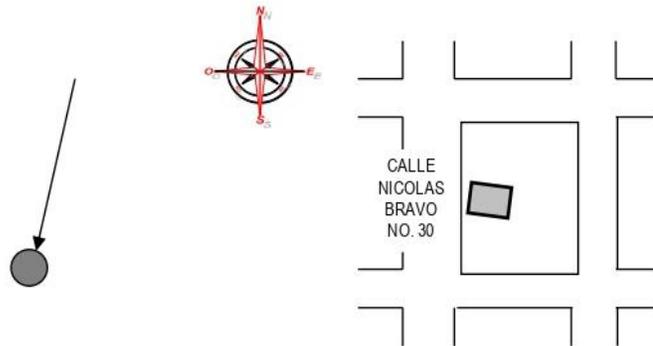
ESTRATO SOCIO-ECONOMICO: MEDIO

FLUIDEZ DE LAS VIAS DE ACCESO A LA ZONA LAS VIAS DE ACCESO A LA ZONA EN QUE SE LOCALIZA EL INMUEBLE QUE SE VALÚA SON BUENAS, QUE SON LAS DE SUS ACCESOS, TANTO LA VÍA PRIMARIA COMO LA SECUNDARIA

III.- TERRENO

CROQUIS DE UBICACIÓN

Draquis Geo Roll S.A. de C.V. 1998
Derechos Reservados



TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LIMITOFES Y ORIENTACION:

ACERA QUE VE HACIA LADO PONIENTE POR SER A UN SOLO FRENTE.

DATOS DE ESCRITURA TOMADOS DE:

ESCRITURA PUBLICA 110, VOLUMEN 3, DEL JUICIO SUCESORIO TESTAMENTARIO A BIENES DEL EXTINTO ADAN MORENO BELLO, DONDE EL SR. VICTOR HUGO FERNANDO MORENO TORRES, ALBACEA TESTAMENTARIO ADJUDICA A LA SRA. MARIA DOLORES MORENO TORRES.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO:

AL NORTE : 6.50 MTS.	CON MA. DEL CARMEN DE MEJIA.
AL SUR : 6.50 MTS.	CON JOSE MORENO TORRES, BARDAS PROPIAS DEL COLINDANTE.
AL ORIENTE : 5.30 MTS.	CON PROPIEDAD QUE FUE DEL SR. EPIGENIO MIRANDA, BARDAS DE POR MEDIO.
AL PONIENTE : 5.30 MTS.	CON CALLE NICOLAS BRAVO, QUE ES LA DE SU UBICACIÓN.

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO: 33.39 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 66.78 m²

CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA: LA FORMA DEL BIEN INMUEBLE ES REGULAR, PLANA, EN UNA PLANTA BAJA Y UN PRIMER HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN CON USO DE SUELO H/2/40

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN CON USO DE SUELO H/2/40

DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA: 0.60 C.O.S.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: 0.98 C.U.S.

CALIDAD DEL SUELO ZONA I, SEGÚN GACETA OFICIAL DEL DEPARTAMENTO DEL D.F. DEL 1 DE MARZO DE 1977, LA ZONA EN LA QUE SE ENCUENTRE EL PREDIO DADO, SERÁ DETERMINADA A PARTIR DE INVESTIGACIONES QUE SE REALICEN EN EL SUBSUELO

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: LAS QUE MARCA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION MARAVATIO MICHOACÁN CON USO DE SUELO H/2/40, LAS PROPIAS DE OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO Y DEL INAH



No. AVALUO:

2004/21

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL**USO ACTUAL:**

EL BIEN INMUEBLE, QUE ACTUALMENTE SE VALUA ESTA CONFORMADO DE UN LOCAL COMERCIAL, DIVIDIDOS FRONTALMENTE EN DOS LOCALES COMERCIALES, COMO SE PUEDE APRECIAR EN LAS FOTOS ANEXAS, EN EL CUAL UNO SE VENDE ROPA Y CORSETERIA EL CUAL NO SE VE, PERO TAMBIEN TIENE UN W.C. EN EL OTRO LOCAL SE VENDEN TENIS, EN EL PRIMER NIVEL ES UN AREA DONDE FUNCIONA COMO ESTETICA, YA QUE CUENTA CON INMOBILIARIO DE CORTAR CABELLO ASI COMO ESPEJOS Y SILLAS DE ESTETICA, CONTANDO TAMBIEN CON UN W.C. EN ESA MISMA PLANTA.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

TIPO UNICO PARA EL LOCAL COMERCIAL.

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

T-UNICO, TIPO UNICO DE BUENA CALIDAD

NUMERO DE NIVELES:

UNA PLANTA BAJA, Y UN PRIMER NIVEL Y AZOTEA.

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN:

20 AÑOS

VIDA PROBABLE DE LA CONSTRUCCIÓN NUEVA:

89 AÑOS

VIDA ÚTIL REMANENTE:

69 AÑOS

CLAVE Y ESTADO DE ESTADO DE CONSERVACIÓN:**RE, REGULAR.****CALIDAD DEL PROYECTO:**

REGULAR.

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:

LOCAL COMERCIAL. LOCAL COMERCIAL.

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN**OBRA NEGRA:**

CIMENTACIÓN: PROBABLE MAMPOSTERÍA DE CONCRETO ARMADO, REMATADA CON DALA PERIMETRAL A BASE DE CONCRETO ARMADO, SOBRE SUELO MEJORADO, TRADICIONAL EN ESTOS CASOS.

ESTRUCTURA: A BASE DE MUROS DE CARGA, CON CADENAS Y CASTILLOS DE CONCRETO ARMADO Y ALGUNAS TRABES DE CONCRETO ARMADO, EN SEPARACIONES Y DIMENSIONES REGLAMENTARIAS

MUROS: A BASE DE ADOBE DE BARRO CRUDO DE UN ANCHO DE APROXIMADO DE 40 CM. Y EN PRIMER NIVEL A BASE DE TABIQUE DE TABIQUE, DE 0.14 M. DE ESPESOR, CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO COMO CASTILLOS EN SEPARACIONES REGLAMENTARIAS.

ENTREPISOS: A BASE DE LOSAS PLANAS DE CONCRETO ARMADO CON CLAROS CORTOS.

TECHOS: A BASE DE LOSA PLANAS DE CONCRETO ARMADO, CON CLAROS CORTOS.

AZOTEAS: SI TIENE, SE CONSIDERA EN BUEN USO TODA VEZ, QUE ESTAS NO TIENEN TRASMISIONES DE AGUA DE LLUVIA.

BARDAS: INTERIORES A BASE DE ADOBE DE UN ANCHO DE 40 CM. Y LAS POSTERIORES DE TABIQUE BLANCO DE UN ANCHO DE 0.14 CM.

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS INTERIORES: EN GENERAL A BASE DE MORTERO A REGLA EN TODAS LAS DEPENDENCIAS.

APLANADOS EXTERIORES: CEMENTO CON REPELLADO SEMI LISO CON PINTURA

PLAFONES: NO CUENTA CON ELLO.

LAMBRINES: NO TIENE EN NINGUNA DE SUS DEPENDENCIAS.

PISOS: FIRME CON BALDOSA DE 20 X 20 CM. EN ALGUNAS DEPENDENCIAS, EN OTRAS CON FIRME DE CEMENTO COLOR GRIS NATURAL.

ZOCLOS: NO TIENE

ESCALERAS: SI CUENTA CON ELLA, TODA VEZ TIENE QUE TIENE UN PRIMER NIVEL DESPUES DE LA PLANTA BAJA.

PINTURA: VINÍLICA SI TIENE, EN TODA LA CASA HABITACION, DE CALIDAD BUENA.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: CUENTA CON LAMINA INOXIDABLE EN COCHERA, RECAMARA Y PARTE DEL PORTICO QUE FUNCIONA COMO SALA.

CARPINTERÍA

PUERTAS: SI TIENE, DE BUENA CALIDAD Y DE MANUFACTURA DEL PAIS.

GUARDARROPAS: NO TIENE.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

COMPLETAS, CON ALIMENTACIONES DE COBRE Ó SOLAMENTE PUNTAS VISIBLES, DESAGÜES DE FIERRO FUNDIDO A COLECTOR, BAJADAS DE P.V.C.

MUEBLES DE BAÑO:

MUEBLES DE COLOR BLANCO CON LAVABO DE EMPOTRAR, ACCESORIOS DE CALIDAD REGULAR.



No. AVALUO:

2004/21

MUEBLES DE COCINA: NO TIENE.**INSTALACIONES ELÉCTRICAS:** COMPLETAS, OCULTAS, SALIDAS NORMALES, APAGADORES DE TECLA Y TAPAS DE ALUMINIO**PUERTAS Y VENTANERÍA:** VENTANAS A BASE DE PERFILES ESTRUCTURALES COMERCIAL MODERNO.**VIDRIERÍA:** CRISTAL MEDIO-DOBLE DE 3 MM DE MEDIANA CALIDAD.**CERRAJERÍA:** CHAPAS DE MANUFACTURA NACIONAL, DE CALIDAD BUENA.**FACHADA:** ESTILO TIPO HACIENDA EN LINEAS RECTAS, EN ESTE TIPO DE CASAS HABITACION.**INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

INSTALACIONES ESPECIALES PROPIAS DEL INMUEBLE

OBRAS COMUNES DEL CONDOMINIO

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO**COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y LIMITACIONES QUE, EN SU CASO CONDICIONARON LA PRACTICA DEL AVALUO**

EN EL PRESENTE AVALÚO SE CONSIDERAN LOS ENFOQUES DE COSTOS, DE INGRESOS Y COMPARATIVO DE MERCADO PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL.

PARA LA APLICACIÓN DE ESTOS ENFOQUES, SE REALIZÓ UNA INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS EN VENTA, ASÍ COMO INMUEBLES EN VENTA Y EN RENTA EN LA ZONA Y ZONAS SIMILARES.

EL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, SE FUNDAMENTA EN DATOS OBTENIDOS DE MANUALES DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN COMO EL BIMSA Y EL

DEFINICIONES

VALOR COMERCIAL.- ES EL VALOR CON EL QUE GENERALMENTE SE CONCLUYE UN AVALÚO BANCARIO. REPRESENTA EL PRECIO MAS PROBABLE QUE TENDRÍA EL BIEN VALUADO EN EL MERCADO ABIERTO AL QUE POR SU NATURALEZA ENTRARÍA, EN LAS CIRCUNSTANCIAS PREVALECIENTES EN LA FECHA DEL AVALÚO, PARA SER ADQUIRIDO EN UN PLAZO RAZONABLE DE EXPOSICIÓN, CON EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR ACTUANDO PRUDENTEMENTE Y CON CONOCIMIENTO, SIN QUE DICHO PRECIO SE VEA AFECTADO POR ESTÍMULOS INDEPENDIENTES AL INTERES DEL COMPRADOR Y EL VENDEDOR DEL BIEN, EN ADQUIRIRLO O VENDERLO RESPECTIVAMENTE.

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.).- ES EL COSTO QUE TENDRÍA PARA EL PRETENDIENTE COMPRADOR, PRODUCIR UN INMUEBLE NUEVO, DE CARACTERÍSTICAS SEMEJANTES AL INMUEBLE VALUADO Y QUE SATISFICIERA IGUALMENTE SUS NECESIDADES.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.).- TAMBIÉN DENOMINADO VALOR FÍSICO. ES EL VALOR RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL "ENFOQUE DE COSTOS" Y SE OBTIENE DE RESTAR AL "VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO", EL MONTO NECESARIO PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA RESTITUIR AL INMUEBLE VALUADO, LA CONDICIÓN DE "NUEVO". LA PRÁCTICA CONSISTE EN APLICAR AL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO, UN FACTOR RESULTANTE (FRE), QUE SE OBTIENE DE MULTIPLICAR EL FACTOR DE EDAD (FED) (QUE REFLEJA EL DEMÉRITO POR LA OBSOLESCENCIA DERIVADA DE LA EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN) POR EL FACTOR DE CONSERVACIÓN (FCO) QUE REFLEJA EL PREMIO O DEMÉRITO POR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE VALUADO.



No. AVALUO:

2004/21

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.- ES EL VALOR RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL "ENFOQUE DE INGRESOS". TIENE SU FUNDAMENTO EN LA TESIS DE QUE NINGÚN COMPRADOR BIEN INFORMADO, ESTARÍA DISPUESTO A INVERTIR EN LA COMPRA DE UN INMUEBLE CAPAZ DE GENERAR UN INGRESO, UN MONTO MAYOR QUE EL QUE TENDRÍA QUE INVERTIR EN OTRO INSTRUMENTO DE INVERSIÓN (CON CONDICIONES SEMEJANTES DE RIESGO Y LIQUIDEZ) PARA OBTENER EL MISMO INGRESO QUE LE GENERA EL INMUEBLE. POR TANTO SE CONCLUYE QUE EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DEL INMUEBLE ES EL MONTO QUE HABRÍA QUE INVERTIR EN OTRO INSTRUMENTO PARA OBTENER EL INGRESO QUE EL INMUEBLE GENERA, DEDUCIENDO LOS IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DERIVADOS DE LA COMPRA.

VALOR DE MERCADO.- ES EL VALOR RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL "ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO". SU DEFINICIÓN CORRESPONDE CON LA DEL VALOR COMERCIAL. EN LA PRÁCTICA CONSISTE EN IDENTIFICAR EL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN QUE REFLEJE LAS CONDICIONES ABSOLUTAS EN QUE ÉSTA SE ENCUENTRA, INCLUSO, LA CANTIDAD DE SUELO QUE OCUPA. SUS LIMITACIONES DERIVAN DEL HECHO DE QUE NINGÚN INMUEBLE ES IDENTICO A OTRO (AL MENOS VARÍA SU POSICIÓN GEOGRÁFICA), POR LO TANTO, GENERALMENTE ES NECESARIO "HOMOLOGAR" CONSIDERANDO LAS CARACTERÍSTICAS QUE AGREGAN O RESTAN VALOR AL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO, RESPECTO DE LOS QUE CONSTITUYEN LA MUESTRA DE LA QUE SE HAN OBTENIDO VALORES UNITARIOS EN LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO. SI LAS PIEZAS DE MUESTRA DEL ESTUDIO DE MERCADO SON SUFICIENTES (% AL MENOS), LAS DIFERENCIAS ENTRE ÉSTAS Y EL INMUEBLE VALUADO SON DESPRECIABLES POR NO SER APRECIADAS POR LA POBLACIÓN DEMANDANTE Y, SI DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DEL AVALÚO, EL VALOR A CONCLUIR ES EL VALOR COMERCIAL, EL RESULTADO DE ESTE ENFOQUE SERÁ EL VALOR CONCLUIDO.

VALOR DE RESCATE.- ES EL VALOR QUE CONSERVA LA CONSTRUCCIÓN DE UN INMUEBLE, UNA VEZ CONCLUIDA SU VIDA ÚTIL.
VIDA ÚTIL (V.U.).- LAPSO DURANTE EL CUAL RESULTA ECONÓMICAMENTE CONVENIENTE PARA EL PROPIETARIO, POR RAZONES DE USO O DE OBTENCIÓN DE INGRESOS, INVERTIR EN LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE ESE INMUEBLE. SE EXPRESARÁ EN AÑOS.

VIDA PROBABLE DE LA CONSTRUCCIÓN NUEVA.- LAPSO DE VIDA ÚTIL ESPERADO PARA UN INMUEBLE NUEVO, CONSIDERANDO SU USO Y CATEGORÍA. SERÁ EXPRESADA EN AÑOS.

EDAD.- LAPSO TRANSCURRIDO DESDE LA TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE UN INMUEBLE Y EL MOMENTO DEL AVALÚO. SERÁ EXPRESADA EN AÑOS.

VIDA ÚTIL REMANENTE (V.U.R.).- LAPSO DE VIDA ÚTIL ESPERADO DESDE EL MOMENTO DE REALIZACIÓN DEL AVALÚO HASTA LA CONCLUSIÓN DE LA VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES.

VII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

	TIPO	SUPERFICIE M ²	V. RESULTANTE \$
CONSTRUCCION:	TOTAL	66.78	\$1,455,804.00
			\$ 21,800.00
			\$ 1,455,804.00

VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE: 181.00 m² \$ 11,810.00 /m²

FRACCION	TIPO DE PROPIEDAD C ó P	SUPERFICIE m ²	V. U. SUELO \$/m ²	FR _e :	V. RESULTANTE \$
TOTAL	C	33.39	11,810.00	1.00	\$ 394,335.90

SUPERFICIE TOTAL:	33.39 m ²
VALOR UNITARIO MEDIO DE TERRENO:	\$ 11,810.00 /M ²
CLAVE CATASTRAL	
VALOR S/TABLAS	

INDIVISO:

\$ 394,335.90	
CLAVE FACTOR	CONSERV
RU	RUINOSO
0.00	
ML	MALO
0.80	
NO	NORMAL

* DATO DE BOLETA PREDIAL



No. AVALUO:

2004/21

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	CLAVE USO-NIV-CLASE	SUPERFICIE M ²	V.U.R.N. \$/M ²	F. DEM. USO CLAVE = RE	V.N.R. \$
T-UNICO	h-02-3	66.78	2.600.00		173,628.00
		-	-		-
		-	-		-
		-	-		-
	TOTAL				

VALOR UNITARIO MEDIO DE CONST: \$ 2,600.00 /m²

\$ 173,628.00

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

COMUNES

CLAVE	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	V.U.R.N. \$/UNIDAD	EDAD AÑOS	V.N.R. \$
N/A						-
						-
						-
						-
						-
VALOR TOTAL						

* INDIVISO:

PRIVATIVAS

CLAVE	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	V.U.R.N. \$/UNIDAD	EDAD AÑOS	V.N.R. \$
			2.10	200.00	29	378.00
			14.50	700.00	29	8,120.00
						-
						-
						8,498.00

\$ 8,498.00

\$ 576,461.90

IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS

RENTA BRUTA MENSUAL

TIPO	CLASIFICACION	SUPERFICIE O CANTIDAD M ²	RENTA UNITARIA MENSUAL \$/M ² /MES
T-UNICO	h-02-3	66.78	21.00
		-	-
SUMA			



No. AVALUO:

2004/21

DEDUCCIONES ANUALES

CONCEPTO	MONTO
	\$
a).- IMPUESTO PREDIAL	\$ 92.67
b).- SERVICIO DE AGUA	\$ 7.50
c) CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	\$ 114.00
d) ADMINISTRACION	\$ 21.00
e) ENERGIA ELECTRICA	
f) SEGUROS	0
g) OTROS	0
h) VACIOS	\$ 117.00
TOTALES	\$ 352.17

CÁLCULO DE LA RENTA NETA ANUAL (R.N.A.)

CONCEPTO
RENDA BRUTA MENSUAL (REDONDEADA):
RENDA BRUTA ANUAL:
DEDUCCIONES ANUALES:
RENDA NETA ANUAL:

RENDA UNITARIA	\$13.11
VENTA UNITARIA DE INMUEBLES SIMILARES	\$7,621.73
TASA BRUTA	69.79%
DEDUCCIONES	25.11%
TASA NETA	52.26%

RESULTADO POR EL ENFOQUE DE INGRESOS**\$ 24,106.64****X.- RESUMEN****RESULTADOS POR ENFOQUE:****COMPARATIVO DE MERCADO (VALOR COMPARATIVO DE MERCADO): N.R.****\$ 1,456,000.00****COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO): N.R.****\$ 576,000.00****INGRESOS (VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS): N.R.****\$ 24,106.64****XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

LA FECHA DE VIGENCIA QUE INDICA EL AVALUO, ES SOLO PARA EFECTOS Y REQUISITOS DE LA INSTITUCION, POR LO QUE EL PERITO NO SE HACE RESPONSABLE DURANTE CUALQUIER SUCESO TANTO FISICO COMO ECONOMICO, EN EL LAPSO POSTERIOR TRANSCURRIDO A ESTE QUE PUDIERA SUFRIR EL INMUEBLE.

EL VALUADOR DECLARA QUE NO TIENE INTERÉS PRESENTE O FUTURO EN LA PROPIEDAD VALUADA.

EL PRESENTE AVALÚO SE HA HECHO DE CONFORMIDAD Y SUJETO A TODOS LOS REQUERIMIENTOS DE UN AVALÚO BANCARIO.

TODAS LAS CONCLUSIONES Y OPINIONES SOBRE LA PROPIEDAD QUE SE VALÚO, HAN SIDO PREPARADAS POR EL VALUADOR QUE FIRMA EL AVALÚO Y CADA UNA DE SUS HOJAS. EL VALUADOR NO TENDRÁ RESPONSABILIDAD POR NINGÚN CAMBIO REALIZADO EN EL REPORTE SIN SU AUTORIZACIÓN.

EL VALUADOR NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LAS CONDICIONES LEGALES QUE GUARDA EL INMUEBLE EN ESTUDIO, YA QUE EL PRESENTE REPORTE SUPONE QUE EL PROPIETARIO MANTIENE LA PROPIEDAD EN CONDICIONES ÓPTIMAS.

EL VALUADOR NO ESTA OBLIGADO A DAR TESTIMONIO O ACUDIR A TRIBUNALES POR HABER REALIZADO EL PRESENTE REPORTE, A MENOS QUE SE HAYA ACORDADO PREVIAMENTE CON EL SOLICITANTE.

EL VALUADOR ASUME QUE LA PROPIEDAD NO TIENE FALLAS O CONDICIONES ESPECIALES, DEL SUBSUJETO O DE LA ESTRUCTURA, QUE AFECTARAN EL VALOR DE LA MISMA. EL VALUADOR NO ASUME RESPONSABILIDAD POR ESTAS CONDICIONES.

LA INFORMACIÓN, LOS ESTIMADOS Y VALORES ASENTADOS EN EL REPORTE, SE OBTUVIERON DE FUENTES QUE EL VALUADOR CONSIDERA CONFIABLES Y CORRECTAS.



No. AVALUO:

2004/21

XII.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL:

\$ 1,456,000.00

UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTAS CANTIDADES SE ESTIMAN AL DÍA:

jueves, 25 de noviembre de 2021**XIII.- VALOR REFERIDO (En su caso)**

VIGENCIA DEL AVALUO 6 MESES

HASTA EL martes, 24 de mayo de 2022

VALUADOR

ESPECIALIDAD: INMUEBLES.

FIRMA DEL VALUADOR.

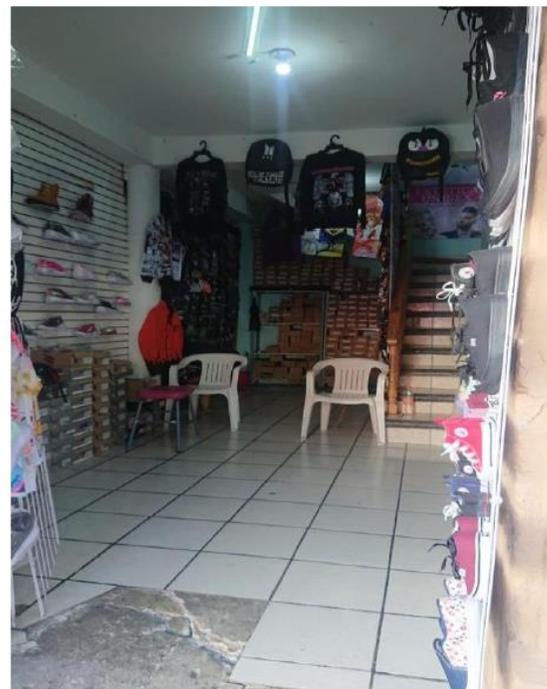
NOTAS: ESTE AVALUO NO TENDRA VALIDEZ SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS POR ESTA INSTITUCIÓN Y SOLO SERA VÁLIDO PARA PROPÓSITOS DISTINTOS AL ESPECIFICADO EN LA CARÁTULA SI LA CONCLUSIÓN ES EL "VALOR COMERCIAL". SE ANEXAN REPORTE FOTOGRAFICO, HOMOLOGACION DE VALORES



No. AVALÚO: 2004/21



FOTOGRAFIA DONDE SE APRECIA EL LOCAL COMERCIAL.



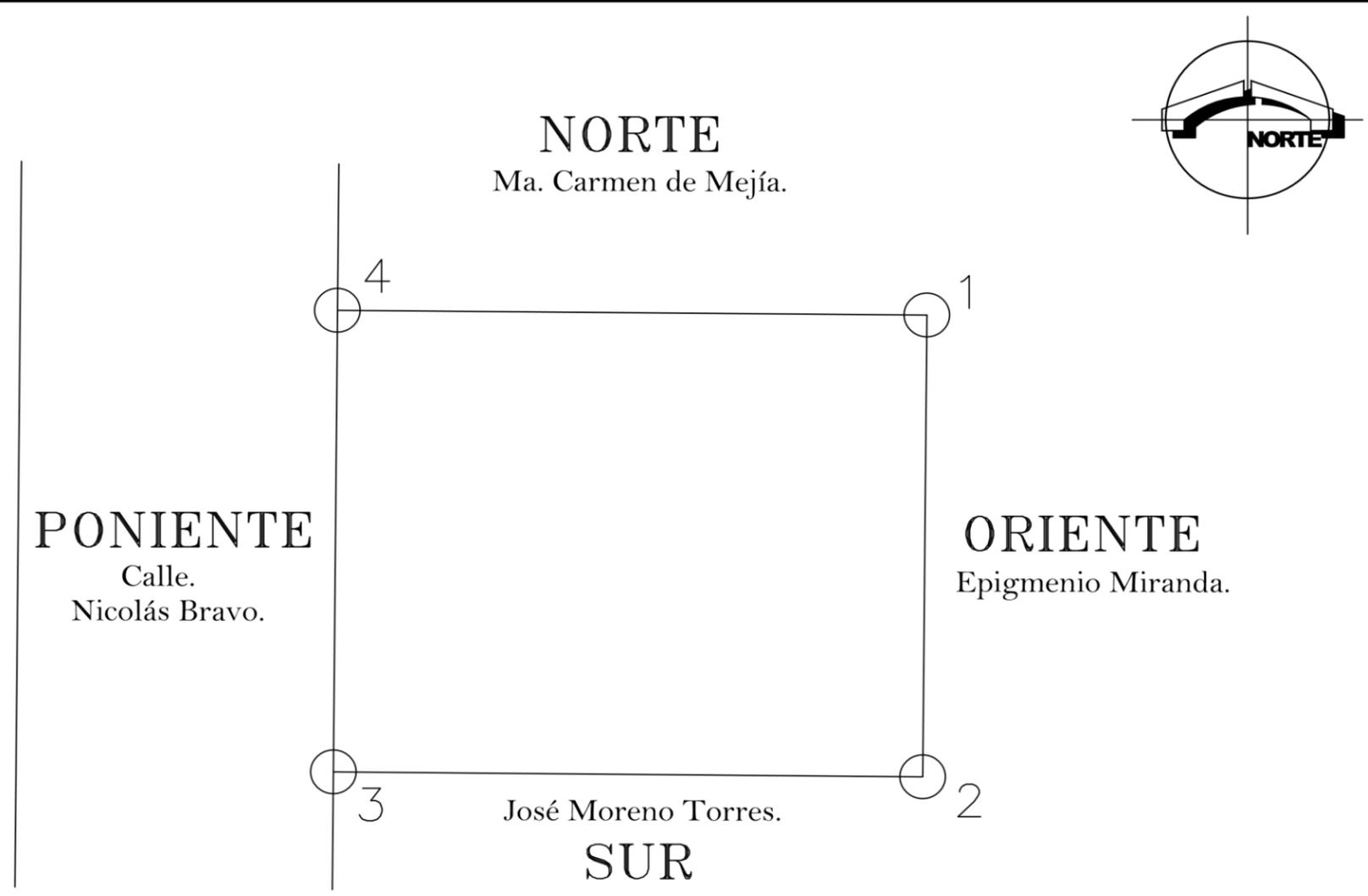
VISTA DEL INTERIOR DEL LOCAL COMERCIAL.



W.C. Y INTERIOR DEL PRIMER NIVEL.



VISTA INTERIOR DEL PRIMER NIVEL.



LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO		
UBICACION: PREDIO URBANO, UBICADO EN LA CALLE NICOLÁS BRAVO, EN EL CENTRO DE MARAVATIO, MPIO DE MARAVATIO.		
CLAVE LT	PLANO: TOPOGRAFICO	COTAS EN METROS
	ESCALA: 1:900	FECHA: NOVIEMBRE 2021

PROPIEDAD: FAM. MORENO MORENO.



MACROLOCALIZACION

LEVANTÓ Y DIBUJÓ
PIC. ALVARO MIRANDA LANDA

REVISO Y APROBO
ING. HETOR LOPEZ SANCHEZ CED PROF. 3558045

CUADRO DE CONSTRUCCION								
LADO EST-PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM		CONVERGENCIA	FACTOR DE ESC. LINEAL	LATITUD	LONGITUD
			ESTE (X)	NORTE (Y)				
1-2	180°29'29.09"	5.300	348,982.3485	2,200,128.1719	-0°29'27.315406"	0.99988189	19°53'29.609999" N	100°26'33.316393" W
2-3	270°29'27.35"	6.500	348,982.3030	2,200,122.8721	-0°29'27.311325"	0.99988189	19°53'29.437626" N	100°26'33.316395" W
3-4	00°29'29.09"	5.300	348,975.8033	2,200,122.9278	-0°29'27.387406"	0.99988191	19°53'29.437626" N	100°26'33.539877" W
4-1	90°29'27.35"	6.500	348,975.8487	2,200,128.2276	-0°29'27.391488"	0.99988191	19°53'29.609999" N	100°26'33.539876" W
AREA = 34.450 m²			PERIMETRO = 23.600 m					

