



*CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL E
INOVACIÓN TECNOLÓGICA*

*CON RECONOCIMIENTO DE VALIDEZ OFICIAL DE ESTUDIOS S E P
SEGÚN ACUERDO 2005369 DE FECHA 17 DE JUNIO 2005*

*“AVALUO JUDICIAL TERCERO EN DISCORDIA DE UN INMUEBLE
SINIESTRADO ASEGURADO ”*

TESINA

Que para obtener el grado académico de:
ESPECIALIDAD DE VALUACIÓN DE INMUEBLES

PRESENTA:

Ing. Daniel Rocha Reyes

México, Distrito Federal a 24 de noviembre del 2008.

ÍNDICE

Introducción		p	3
Hipotesis		P	5
Capítulo I	OBJETIVO	p	6
Capítulo II	JUSTIFICACIÓN DEL TEMA	p	7
Capítulo III	PERITO VALUADOR TERCERO EN DISCORDIA	p	8
Capítulo IV	POLIZA DE SEGURO	p	15
Capítulo V	LEGISLACION APLICABLE A LA VALUACIÓN INMOBILIARIA	p	21
Capítulo VI	PRESENTACIÓN DEL DICTAMEN A LA AUTORIDAD JUDICIAL (EJEMPLIFICANDO UN CASO SUPUESTO NO REAL)	p	25
Capítulo VII	CONCLUSIONES DEL AVALUO	p	36
Capítulo VIII	CONCLUSIONES DEL TRABAJO	p	37
Bibliografía		p	41

INTRODUCCION

En la presente tesina voy a desarrollar el caso de un inmueble siniestrado, que se encontraba asegurado, en el que hubo un desacuerdo entre el asegurado y la compañía aseguradora, respecto del importe de los daños que causó el incendio de una tienda de autoservicio. Dada la controversia entre las partes, la cuestión fue sometida a dictamen pericial por ambas partes, designándose un perito por cada parte, lo cual se hizo, en un plazo de diez días, contados a partir de la fecha en que la empresa demandante requirió por escrito a la compañía aseguradora.

Al no existir certeza en cuanto a los peritajes rendidos por cada parte, toda vez que éstos difirieron en cuanto al importe que representaron los daños causados por el incendio. El juez del conocimiento tuvo que nombrar un perito tercero en discordia.

En tal virtud, el juez me notificó el encargo de perito tercero en discordia, por conducto del actuario adscrito al juzgado, acompañando del documento que contenía los puntos sobre los que debería versar el dictamen.

A manera de ejemplo, el juez de la causa nombra y certifica al perito tercero en discordia de la siguiente forma:

En virtud de que el suscrito Secretario General de Acuerdos y del Pleno del H. Tribunal de Justicia del Estado _____, certifica que el C. Ing. _____ se encuentra enlistado como persona que puede ejercer la función de PERITO en VALUACION DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, por el período del 01 de febrero del año ____ al 31 de enero del año _____, el C. JUEZ DE JURISDICCIÓN CONCURRENTE DEL _____ DISTRITO JUDICIAL, nombró a dicho perito tercero en discordia, en el caso correspondiente.

En el caso en concreto, el seguro y el propio inmueble siniestrado tenía las siguientes características:

1. Se trata de una edificación de construcción especializada, destinada a tienda de autoservicio, siniestrada, asegurada, localizada en una manzana, colindante el inmueble de que se trata, de casas habitación de dos niveles.
2. En la zona central de dicho inmueble se presentó un incendio que colapsó la techumbre.
3. El inmueble contaba con un coaseguro del 40 % del valor de la edificación, sus instalaciones especiales, complementarias y accesorias, sin incluir los valores de la cimentación y del terreno.

4. Dicho coaseguro sería efectivo en el caso de pérdida parcial, no así en el caso de pérdida total.

Después del siniestro, el inmueble fue reparado por su propietario y al momento del peritaje el mismo se encontraba operando normalmente.

La empresa propietaria, siguiendo todo el procedimiento contratado con la aseguradora, ejerció su derecho de hacer efectivo el cobro correspondiente al siniestro.

La aseguradora se opuso al pago de los daños argumentando que la pérdida del siniestro era total y no parcial.

Al suscitarse tal controversia, la empresa demandó jurídicamente ante los tribunales correspondientes, el pago de los daños en su porcentaje contratado.

Al haberme nombrado el juez, perito tercero en discordia, me presenté ante el juzgado correspondiente para la aceptación de dicho cargo, protestando mi leal y fiel cumplimiento.

Como perito tercero en discordia tuve un plazo de tres días para aceptar y protestar el cargo, además señalé el monto de mis honorarios en los términos fijados por la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia, los cuales fueron aprobados y autorizados por el juez y cubiertos por ambas partes.

Consulté detalladamente los expedientes de dicho caso, me presenté en el lugar de ubicación del inmueble, lo inspeccioné, fotografié y consulté a los vecinos colindantes del inmueble en estudio.

El dictamen pericial que presenté como perito tercero en discordia, ante el juzgado que me nombró oficialmente, consistió en dar contestación a los cuestionarios presentados por ambas partes, actora y demandada.

El juez recibió y estudio el dictamen presentado y ratificado como perito tercero en discordia y, posteriormente, dictó su sentencia.

Con el objeto de ejemplificar la manera en que se presentan estos estudios periciales, se anexa a esta tesina el dictamen presentado al juzgado solicitante, omitiendo, nombres, localizaciones y demás datos, que por razones de confidencialidad no se consignan en este trabajo.

HIPÓTESIS

No siempre un siniestro que afecte más del 50% de las construcciones implica pérdida total para efectos de los seguros por daños.

El caso que nos ocupa en la presente tesina esta referido a dos personas jurídicas, la empresa demandante y la compañía de seguros demandada, en virtud de la controversia surgida respecto a la reparación de daños del inmueble siniestrado asegurado objeto del contrato de seguros concertado por ambas partes.

El inmueble asegurado corresponde a una tienda de autoservicio, localizada en una ciudad, de un estado de ésta República Mexicana, propiedad de la empresa demandante. El siniestro tipo incendio, se localizó en la zona central de dicho inmueble y se inició en la madrugada, estando desocupado, por tanto el siniestro solo se refiere a pérdidas materiales.

La controversia a que nos referimos anteriormente, se debe a la reparación de los daños, por parte de la compañía aseguradora, que debería cubrirle a la empresa propietaria del inmueble asegurado, en el caso de que la pérdida por el siniestro tipo incendio acontecido fuese parcial y no total, como lo consideraba la compañía aseguradora.

El dictamen que se presentó a la autoridad judicial correspondiente, se basó primordialmente en la consulta detallada y contestación que se dio a los cuestionarios presentados por las partes en controversia judicial.

El método utilizado para la elaboración del presente dictamen es el método del valor de reposición, el cual se basa en la estimación del valor a una determinada fecha del bien en estado nuevo y que forma parte de una unidad productiva, que puede prestar un servicio similar o igual al bien que se está valuando, considerando dentro de dicho valor, los gastos inherentes a su importación, fletes, mano de obra, ingeniería de detalle, así como gastos de instalación.

La conclusión del dictamen a que se llegó fue la siguiente :

“Después de analizar, el contenido del expediente, del estado del edificio y sus contenidos, antes y después del siniestro, de los planos, la investigación realizada, la visita ocular al inmueble, el suscrito concluye que el valor de los daños causados por el siniestro y el costo de la reparación del edificio y sus contenidos, después del siniestro, no iguala y no excede el valor que tenían los mismos, antes de que ocurriera el siniestro.”

Capítulo I

OBJETIVO

En primer término, el objetivo de este trabajo es que el perito valuador de inmuebles conozca los elementos jurídicos básicos necesarios para poder actuar dentro del procedimiento que se sigue ante el Tribunal Superior de Justicia de una entidad de la República Mexicana y para que conduzca, norme y adecue su participación dentro de estos procesos.

Se propone desarrollar una metodología del avalúo judicial tercero en discordia, en este caso en particular, para un inmueble siniestrado asegurado, que tal vez pueda servir de marco teórico en otros casos similares.

Asimismo, en segundo lugar tenemos como objetivo plantear y probar la hipótesis de que no siempre un siniestro que afecte más del 50% de las construcciones de un inmueble implica pérdida total para efectos de los seguros por daños.

Capítulo II

JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

El dominio de la técnica valuatoria no es suficiente para el perito valuator cuando éste presenta su dictamen ante los jueces, ya que los conocimientos técnicos para poder lograr la tasación de inmuebles y la estimación del valor de los mismos, concluyen con el dictamen, que para cualquier particular es suficiente, más no así lo es para los encargados de administrar la justicia, ya que para poder llegar a ellos, con la calidad de perito, es indispensable cubrir los requisitos que la ley prevé; así como tener algunos conocimientos jurídicos básicos que tienen que ver con la responsabilidad, siendo este el motivo que se va a tratar en la presente tesina de especialidad.

Cuando un perito en materia de valuación inmobiliaria presenta su dictamen ante los órganos jurisdiccionales en materia civil, que integran el Tribunal Superior de Justicia de una entidad de la República Mexicana, el perito puede incurrir en responsabilidades judiciales, por tanto, es indispensable que conozca cual es su participación dentro de estos procedimientos.

Al desarrollar el presente tema se ejemplifica, en lo posible, el caso de un inmueble siniestrado en controversia jurídica ante un tribunal, en virtud de que actualmente no se tiene una reglamentación ni formato específico y el perito tiene la libertad de realizarlo.

Capítulo III

EL PERITO VALUADOR TERCERO EN DISCORDIA

En el caso objeto de este trabajo, el perito valuador tercero en discordia, nombrado por el juez, cubrió los requisitos de ley que todo perito valuador debe tener para estos efectos, los cuales más adelante se describirán para mejor comprensión del lector.

El caso en concreto versa sobre un inmueble asegurado, en el que hubo desacuerdo entre la empresa y la compañía aseguradora respecto al monto de la pérdida o daño. La cuestión pudo haberse sometido a dictamen de un solo perito nombrado de común acuerdo por las partes mediante un escrito, sin embargo, al no haber acuerdo entre las partes, se tuvo que designar a dos, uno para cada parte, lo cual se hizo en un plazo de diez días, contados a partir de la fecha en que la parte actora requirió a la parte demandada para que lo hiciese.

A virtud de que no hubo similitud entre los peritajes rendidos por los peritos de cada parte, hubo la necesidad de nombrar un perito tercero en discordia. El nombramiento tuvo que hacerse por conducto del juez, a petición de la parte actora, toda vez que las partes no se pusieron de acuerdo en el nombramiento del perito tercero.

Los gastos y honorarios que se originaron con motivo del peritaje, fueron a cargo de la compañía aseguradora y la empresa reclamante, por partes iguales, y cada parte cubrió los honorarios de su propio perito.

El peritaje a que nos estamos refiriendo, no significa la aceptación de reclamación por parte de la compañía, simplemente determinó la pérdida que eventualmente estuviere obligada la compañía a resarcir, quedando las partes en libertad de ejercer acciones y oponer las excepciones correspondientes.

El procedimiento para la incorporación del perito tercero en discordia fue el siguiente:

1. El juez lo eligió de las listas de peritos auxiliares de la administración de justicia.
2. El juzgado, por conducto del Actuario adscrito al mismo, le notificó al perito tercero en discordia el nombramiento. Es importante destacar que en la práctica solamente se entrega la cédula de notificación, donde se hace saber su nombramiento, lo que no es suficiente, por lo que se propone que de alguna manera se modifique la legislación procesal para que cuando se le haga la notificación a los peritos, se acompañen a dicha notificación los puntos sobre los que debe versar el dictamen.

3. El perito valuator tercero en discordia tuvo tres días para aceptar y protestar el cargo, de conformidad como lo señaló en los apartados anteriores. Además señaló el monto de sus honorarios en los términos fijados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia, los cuales fueron aprobados y autorizados por el juez y cubiertos por ambas partes.

4. El perito tercero en discordia, el día señalado para la práctica de la audiencia de desahogo de pruebas presentó el avalúo o dictamen, en el que se desahogan los cuestionarios presentados por las partes y se da la opinión técnica al respecto del asunto en litigio.

5. Asimismo, el día de la audiencia el perito tercero en discordia tuvo que presentar su cédula profesional y ratificar su avalúo.

6. En dicha diligencia judicial, el perito tercero en discordia pudo ser interrogado por las partes y el juez, con preguntas y repreguntas.

7. Por último, en dicha audiencia pudieron estar también los otros peritos de parte, los cuales al igual que el perito tercero en discordia, pudieron defender sus respectivos avalúos y hasta ponerse de acuerdo

En este sentido, vamos viendo como existen diferentes elementos a ser considerados al momento de abordar este tema, el primero de ellos se refiere al sistema de recepción de pruebas periciales adoptados por las diferentes Entidades de la República Mexicana. El otro, se refiere a la definición de perito y valuator.

Por lo que hace al primer punto, existen varios sistemas para la recepción de pruebas periciales, en la mayoría de las legislaciones de la República Mexicana, se adopta el sistema colegiado de pruebas y al efecto se tiene que si el dictamen de la actora y demandada son contradictorios, el Juez nombra un perito auxiliar del Tribunal Superior de Justicia, al que se llama “**Perito Tercero en Discordia**”.

Asimismo, se utiliza el sistema por el cual se resuelven los asuntos periciales aún por mayoría de razón, es decir si el dictamen del actor coincide con el del perito tercero en discordia la razón la tiene el actor, por el contrario si sucede que el dictamen del perito tercero en discordia se ajusta a lo que el perito del demandado concluyó, será la parte demandada la que tenga la razón.

¿Qué pasaría si el dictamen del perito tercero en discordia no coincide ni con el actor ni con el demandado?

Se ha ideado al efecto el desarrollo de una reunión a la que se le denomina junta de peritos en la cual las partes y el Juez propinan preguntas sobre los dictámenes a sus autores y de los resultados de estas interrogantes se llega a la solución deseada.

Existe otro sistema denominado de la sana crítica.

Este sistema propugna por que las partes designen su perito, siguiendo las necesidades de ofrecimiento que se han acotado, aquí la distinción estriba en que el Juez al admitir la prueba además de conceder un tiempo para que la contraria ofrezca perito y proponga puntos, el mismo Juez puede nombrar uno o más peritos y proponer puntos.

En cuanto a la valoración de este medio de prueba el Juez puede considerar como valido parcial o totalmente el del actor, el del demandado, o el del o los peritos designados por el Juzgado o todos en conjunto incluso (también puede acontecer junta de peritos).

Los problemas que se suscitan en la prueba pericial básicamente son dos, el primero referente a la exactitud del resultado.

Otro problema de suma importancia se centra en la cuestión del pago de honorarios. En algunas legislaciones se establece que cada parte paga al perito que propone y el perito que el Juez designe incluso en su carácter de tercero en discordia se paga en partes iguales por las partes del juicio, incluso hay algunas legislaciones que ya determinan el monto de los honorarios del perito.

En algunas legislaciones como la de Morelos, no se determina quien pagará los honorarios sobre todo del perito designado por el Juzgado, esto propicia que el dictamen del perito del Juzgado a veces se vea motivado, más que por la noble e importante función natural del dictamen, por el interés económico del perito, pues si el actor o el demandado le pagan no solo sus honorarios sino una compensación a modo de dádiva es claro que se sesgará hacia aquel que disfrute del poderío económico.

Por lo que hace al segundo punto, es importante definir las palabras: perito y valuador. Esto con el objeto de delimitar el presente trabajo al perito valuador dentro de los procedimientos judiciales.

PERITO

El Diccionario de la Real Lengua Española, en su primera acepción considera al perito como “Entendido, experimentado, hábil, práctico en una ciencia o arte”, con lo cual podemos establecer que para ser perito se requieren conocimientos ciertos, válidos y profundos sobre la materia a tratar.

Otra acepción que nos da ese diccionario es “Persona que, poseyendo determinados conocimientos científicos, artísticos, técnicos o prácticos, informa, bajo juramento, al juzgador sobre puntos litigiosos en cuanto se relacionan con su especial saber o experiencia”, así pues, ya queda claro que cuando se requieran conocimientos especializados sobre determinada materia que se encuentre en controversia judicial, se requerirá a la persona con esos conocimientos para que funja como perito, a participar en algún juicio, debiendo rendir su dictamen ante el juez afirmando legalmente que está bien realizada su actuación.

Un concepto jurídico del vocablo en comento es: “Persona entendida en alguna ciencia o arte que puede ilustrar al juez o tribunal acerca de los diferentes aspectos de una realidad concreta para cuyo examen se requiere conocimientos especiales en mayor grado que los que entran en el caudal de una cultura general media. El Perito puede ser titulado o práctico”

Lo anterior está en correspondencia con los artículos 346 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el 1252 del Código de Comercio, pues establecen que solo se admitirá al perito “cuando se requieran conocimientos especiales de la ciencia, arte, técnica, oficio o industria”.

Un Perito es un profesional que posee una cedula expedida por la Dirección General de Profesiones, sin embargo la Certificación del Perito es exclusiva del Colegio de Profesionales que se lo emite, en la cual el perito tiene la oportunidad de demostrar su experiencia y su pericia en la materia a un Comité de Pares. Finalmente la especialización de la materia la adquiere el perito a través de los estudios de postgrado.

VALUADOR

Por cuanto a la palabra valuador, el diccionario de la Lengua Española lo define como “Persona que tiene por oficio valuar”, lo que nos lleva a buscar el significado de esta palabra, que es valorar, señalar el precio de algo.

Otra definición es “Persona que se espera desempeñe servicios de valuación de manera competente, en forma competente, imparcial y objetiva”.

Un valuador es un perito que observa el mercado y lo refleja en su dictamen empleando las técnicas y normas valuatorias aceptadas y aprobadas dentro del ámbito de la valuación.

Por otra parte el valuador rinde su dictamen de acuerdo a su leal saber y entender; es decir; Leal.- por que sigue las Normas vigentes aprobadas y autorizadas como Técnicas valuatorias y que observa un código de ética adecuada a su actividad; Saber.- por que conoce los procedimientos y los aplica en el desarrollo de su Técnica Valuatoria; y Entender.- por que está capacitado para realizar el dictamen.

CAPITULO IV

POLIZA DE SEGUROS MULTIPLE EMPRESARIAL

Ahora vamos a analizar la Póliza de Seguros Multiempresarial que fue objeto determinante en el caso en estudio, a efecto de entender el por que de la controversia y de importancia en cuanto a sus efectos económicos para las partes.

El contrato de seguro es el medio por el cual el asegurador se obliga, mediante el cobro de una prima, a resarcir un daño a pagar una suma de dinero al verificarse la eventualidad prevista en el contrato. El contrato de seguro puede tener por objeto toda clase de riesgos si existe interés asegurable, salvo prohibición expresa de la ley.

El contratante o tomador del seguro, que puede coincidir o no con el asegurado, por su parte, se obliga a efectuar el pago de la prima, a cambio de la cobertura otorgada por el asegurador, la cual le evita afrontar un perjuicio económico mayor, en caso de que el siniestro se produzca.

El contrato de seguro es consensual; los derechos y obligaciones recíprocos del asegurador y asegurado, empiezan desde que se ha celebrado la convención, aún antes de emitirse la póliza.

Al realizar un contrato de seguro, se intenta obtener una protección económica de bienes o personas que pudieran en un futuro sufrir daños.

En este sentido, la empresa asegurada tomó un seguro contra daños, el cual básicamente señalaba lo siguiente:

TIPO DE RIESGO:

GRANDES RIESGOS:

TIPO DE COBERTURA DE INCENDIO:

PRIMER RIESGO

GIRO DE LA EMPRESA:

TIENDA DE ALMACEN

TIPO DE CONSTRUCCION:

MACIZA

INFLAMABLES: NO

EXPLOSIVOS: NO

LOS DEDUCIBLES COASEGUROS Y FRANQUICIAS NO REGISTRADAS EN LA CARATULA RESPECTIVA, ESTAN INDICADAS EN ESPECIFICACIONES ANEXAS AL CONTRATO.

CONTRATO DE NO-ADHESION PÁRA LA PÓLIZA DEL SEGURO DE DAÑOS QUE CELEBRAN LAS PARTES EMPRESA Y COMPAÑÍA DE SEGUROS.

El límite máximo por evento y agregado anual es el importe máximo que la Compañía asumirá después de aplicar el coaseguro del 40%, a cargo del Asegurado, para las pérdidas totales, y con los sublímites que se detallan en dicho contrato.

En toda y cada pérdida total: Además del deducible indicado en los apartados correspondientes, en caso de pérdida total de la ubicación aplica un coaseguro del 40% del valor total declarado de la ubicación afectada.

Procedimiento en caso de siniestro: Para efectos de una indemnización en caso de siniestro, se tomará como base la cantidad originalmente declarada mas la correspondiente a los incrementos sufridos en el valor real de los bienes a partir del inicio de vigencia hasta la fecha de ocurrencia del siniestro.

COASEGURO CONVENIDO DEL 40 %:

En consideración a la prima establecida en el caso de esta póliza, queda específicamente convenido y es condición del contrato respectivo de seguro, que en el caso de pérdida o daño parcial la Compañía responderá hasta por el monto total de la pérdida o daño, menos el deducible correspondiente y en caso de pérdida total hasta el 60% del valor total declarado para la ubicación afectada menos el deducible correspondiente, pero sin exceder el límite máximo establecido como Suma Asegurada en la carátula de la póliza y de los sublímites establecidos en la cláusula correspondiente del contrato.

NO ADHESION: Se conviene por ambas partes que el contrato está sujeto a las cláusulas y condiciones concertadas entre la Compañía y el Asegurado, que además incluye las anotadas en los cuadernos Condiciones Generales de Seguro Empresarial y Condiciones Generales del Seguro de Obra Civil, de los cuales la Compañía y el Asegurado cuentan con los ejemplares correspondientes. Por tal virtud, el contrato se declara expresamente como un contrato de no-adhesión, de acuerdo con lo estipulado para estos casos en la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, de tal suerte que el contrato esté sujeto a lo previsto en dicha ley.

AVALUO: Si el asegurado y la Compañía no concordaren en cuanto al monto de la pérdida, cada uno de ellos, a petición por escrito del otro hecha a más tardar 60 días después de recibirse las pruebas de pérdida en la Compañía; seleccionará a un valuador competente y desinteresado de ambas partes, y se hará la valuación a una hora y en un lugar razonable. Los valuadores seleccionarán primero un árbitro competente y desinteresado de ambas partes, y si no concordaren en cuanto a dicho arbitro en un plazo de 15 días, entonces a solicitud del Asegurado o la Compañía, dicho árbitro será seleccionado por el juez de un tribunal competente en el estado donde se quiera hacer dicho avalúo. Los valuadores entonces valuarán el monto de la pérdida; y si no concordaren, presentarán sus diferencias al árbitro. El laudo por escrito de cualquiera de ellos dos determinará el monto de la pérdida. El Asegurado y la Compañía pagarán a cada uno de su valuador y solventarán en partes iguales los otros costos de la valuación y el arbitraje. No se considerará que la Compañía renuncie a cualquiera de sus derechos con motivo de cualquier acto relacionado con la valuación.

PERDIDA PARCIAL:

En los casos de pérdida parcial, la reclamación deberá contener los gastos en que necesariamente se incurra para dejar las obras y/o bienes dañados en condiciones iguales o similares a las existentes inmediatamente antes de ocurrir el siniestro.

Tales gastos serán:

El costo de la reparación según factura original presentada por el Asegurado, incluyendo el costo de materiales de construcción, gastos para reparación de la obra dañada así como costos por desmontaje, reconstrucción o remontaje, fletes ordinarios y gastos de aduana si los hay, conviniendo la Compañía en pagar el importe del seguro de transporte que ampare el bien dañado durante su traslado al/y desde el taller donde se lleve a cabo la reparación, dondequiera que este se encuentre.

La compañía hará los pagos solo después de habersele proporcionado, a su satisfacción, las facturas y documentos originales de que las reparaciones han sido efectuadas o que el reemplazo ha sido hecho, según fuere el caso.

Todo daño recuperable será reparado, pero si el costo de reparación iguala o excede el valor de la obra o los bienes inmediatamente antes de ocurrir el daño, el ajuste se hará con base a lo previsto anteriormente.

PERITAJE:

Al existir desacuerdo entre el asegurado y la compañía acerca del monto de cualquier pérdida o daño, la cuestión será sometida a dictamen de un perito nombrado de común acuerdo por escrito por ambas parte, pero si no se pusieren de acuerdo en el nombramiento de un solo perito, se designaran dos, uno por cada parte lo cual se hará en un plazo de diez días contados a partir de la fecha en que una de ellas hubiere sido requerida por la otra por escrito para que lo hiciera. Antes de empezar sus labores los dos peritos nombraran un tercero para el caso de discordia.

Si una de las partes se negare a nombrar un perito o simplemente no lo hiciera cuando sea requerida por la otra parte o si los peritos no se pusieren de acuerdo en el nombramiento de un tercero, será la autoridad judicial la que a petición de cualquiera de las partes, hará el nombramiento del perito tercero o de ambos si así fuere necesario; sin embargo, la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas podrá nombrar el perito o perito tercero en su caso, si de común acuerdo las partes así lo solicitaren.

Los gastos y honorarios que se originen con motivo del peritaje, serán a cargo de la compañía y del asegurado por partes iguales pero cada parte cubrirá los honorarios de su propio perito.

El peritaje a que esta cláusula se refiere, no significa aceptación de reclamación por parte de la compañía, simplemente determinará la pérdida que eventualmente estuviere obligada la compañía a resarcir, quedando las partes en libertad de ejercer acciones y oponer las excepciones correspondientes.

Lo anterior nos ejemplifica la importancia económica que representaba para las partes el peritaje en valuación, a efecto de determinar el grado de pérdida sufrida por causa del siniestro en el inmueble asegurado.

CAPITULO V

LEGISLACION APLICABLE A LA VALUACION INMOBILIARIA

La legislación aplicable a la valuación inmobiliaria está contenida en diferentes normas de carácter general, las cuales, de manera sucinta iré citando a efecto de poner en claro éstas.

El primero de los artículos aplicables es el 17 de nuestra Carta Magna, el cual de manera general nos indica lo siguiente:

El Artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dice a la letra:

“Ninguna persona puede hacerse justicia por si misma ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito quedando en consecuencia prohibidas las costas judiciales.

Las leyes federales y locales establecerán los medios necesarios para que se garantice la independencia de los tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones.

Nadie puede ser aprisionado por deudas de carácter puramente civil.”

El artículo anterior, da las bases para que se administre justicia por medio de los Tribunales establecidos en los Estados de la República Mexicana, en donde los peritos fungen como auxiliares de la administración de justicia y por ende, encuentran su fundamento Constitucional en este artículo.

Al efecto, los avalúos que se rinden en los litigios están sujetos a la siguiente jerarquía de leyes:

Constitución Política.

Tratados Internacionales.

Leyes Federales.

Reglamentos que emanen de Leyes Federales

Legislación Local.

Circulares y Boletines.

Como ejemplo, la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal señala que (puede variar según la entidad a la que pertenezca el inmueble):

“Artículo 2.- El ejercicio jurisdiccional en todo tipo de asuntos civiles, mercantiles, penales, familiares, del arrendamiento inmobiliario y concursales del orden común, y los del orden federal en los casos que expresamente las leyes les confieran jurisdicción, corresponde a los servidores públicos y órganos judiciales que se señalan a continuación:

- I. Magistrados del Tribunal Superior de Justicia.
- II. Jueces de lo Civil.
- III. Jueces de lo Penal.
- IV. Jueces de lo Familiar.
- V. Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.
- VI. Jueces de lo Concursar.
- VII. Jueces de In matriculación judicial.
- VIII. Jueces de Paz.
- IX. Jurado Popular.
- X. Presidentes de Debates.
- XI. Árbitros.

Los demás servidores públicos y auxiliares de la administración de justicia intervendrán en dicha función en los términos que establece esta ley, los códigos de procedimientos y demás leyes aplicables.”

En este artículo, tal y como lo veíamos en el artículo 17 de nuestra Constitución, da pie y fundamento a la labor que realizan los auxiliares de la administración de justicia, como lo son los peritos, en donde deben de sujetarse a lo establecido por las diferentes leyes.

Así el artículo 4° del mismo ordenamiento señala que:

“Son auxiliares de la administración de justicia:

- I. La Dirección General de Prevención y Readaptación social.
- II. El Consejo de Menores.
- III. El Registro Civil.
- IV. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- V. Los Peritos Medico Legistas.
- VI. Los Intérpretes Oficiales y demás peritos en las ramas que les sean encomendadas.**
- VII. Los Síndicos e interventores de concursos y quiebras.
- VIII. Los Albaceas Interventores, Depositarios, Tutores, Curadores y Notarios, en las funciones que les encomienden las leyes correspondientes.
- IX. Los agentes de la policía preventiva y judicial.
- X. Todos los demás a quienes las leyes les confieran este carácter

Los auxiliares comprendidos en las fracciones III a IX de este artículo, están obligados a cumplir las órdenes que, en ejercicio de sus atribuciones legales, emitan los Jueces y Magistrados del Tribunal.

El jefe de Gobierno del Distrito Federal, facilitará el ejercicio de las funciones a que se refiere este artículo.”

En este numeral es donde los peritos en valuación encuentran el fundamento de su importante labor como auxiliares en la administración de justicia, al ayudar a los jueces a emitir un juicio mas acertado de las controversias que se ventilen en sus juzgados.

Capítulo VI

FORMALIDAD EN LOS ESCRITOS ANTE LA AUTORIDAD JUDICIAL DEMANDANTE VS DEMANDADO JUICIO ORDINARIO MERCANTIL EXPEDIENTE No. XXX / 200--

Por razones de confidencialidad, los datos del inmueble siniestrado que se trataran en el presente estudio, serán reservados, en lo que corresponde a su ubicación, nombres de las partes demandante y demandada, así como la localización del juzgado solicitante y el nombrado perito tercero en discordia asignado por dicho juzgado.

En base a lo anterior y al existir controversia jurisdiccional de las partes, posterior a la presentación de los avalúos correspondientes, el juzgado en función requirió del avalúo tercero en discordia, realizado por el perito registrado ante el tribunal superior de justicia de la entidad política a que pertenece el inmueble siniestrado y que consiste en dar contestación a las preguntas que presentan las partes del juicio.

C. JUEZ DE JURISDICCIÓN CONCURRENTES DEL _____ DISTRITO JUDICIAL PRESENTE.-

_____, mexicano, mayor de edad, casado, Ingeniero Civil y señalando como domicilio convencional para oír y recibir notificaciones en la calle _____, en la colonia _____, en la ciudad de _____, estado de _____ con el debido respeto comparezco y expongo:

I. Diga el perito su especialidad.

R = El suscrito es Ingeniero Civil, con Cédula Profesional No._____, expedida por la Dirección General de Profesiones, de la Secretaría de Educación Pública, Certificado por el Colegio de Ingenieros Civiles de México, A.C., como Perito Profesional en Valuación de Inmuebles, miembro activo de la Sociedad de Ingenieros Civiles Valuadores, A.C., así como Perito en Valuación de Bienes Muebles e Inmuebles certificado por el Tribunal Superior de Justicia del Poder Judicial del Estado de _____ por el periodo del 01 de febrero del año del 2008 al 31 de enero del año 2009.

II.- Diga el perito según su leal saber y entender, así como a la información que obra en el expediente y a sus fuentes de información, cual era el valor de reposición que tenia al día ____ de ____ de 200__, el edificio ocupado por _____, ubicado en la calle de _____, colonia _____, de la ciudad de _____, del estado de _____, excluyendo cimientos, zapatas, terracerías, y estacionamiento, toda vez que esto no se considera parte asegurable del inmueble.

R = En virtud de que únicamente se cuenta con los antecedentes históricos del inmueble de que se trata en el presente dictamen y con el fin de dar respuesta al juzgador, se estimará el valor presente para posteriormente referirlo a la fecha del ____ de _____ del año _____.

Consultando el expediente respectivo, se obtuvieron los datos correspondientes, para conocer el diseño arquitectónico del inmueble, los metros cuadrados construidos, los elementos constructivos empleados, sus costos, para finalmente obtener un valor total, posteriormente y mediante los índices económico respectivos, considerando los factores que influyen en estos, como es la inflación, se llevó este valor a la fecha de referencia.

Las partidas de construcción consultadas no nos dan mediante una simple suma el valor total del inmueble, en virtud de que este sistema no representa un método de valuación.

El método de valuación que se aplica para estimar el valor de reposición de un inmueble es considerarlo en su conjunto, que incluye tomar en cuenta también otros importantes elementos como son, su ubicación, las autorizaciones oficiales para su construcción, licencias de construcción, de uso de suelo, otros como son factibilidad de servicios, impacto ambiental, vialidades, el uso a que se destinará el inmueble, para finalmente llegar a un valor de reposición.

Considerando el avalúo que consta en el expediente y el convenio de ajuste a que se refiere el escrito de ofrecimiento de pruebas, así como a la documentación que contiene, se tiene el conocimiento de que el día ____ de ____ del año 200__ existía en la calle de _____ No. ____, Colonia _____, en la Ciudad de _____, Estado de _____, una edificación especializada ocupada por un centro comercial que incluía una tienda conocida como _____ cuya edad era en dicha fecha de ocho años, desplantada en un terreno de 20,371.20 m² según datos recabados en la documentación correspondiente, con superficie construida en una planta de 9,904.00 m². y 382.00 m² en segundo nivel. Así como 10,467.20 m². de estacionamiento, áreas cedidas y/o restringidas.

La superficie construida incluía las áreas de ventas, bodegas, cámaras de refrigeración, oficinas generales y del personal, cuartos de máquinas, andenes, servicios sanitarios, locales comerciales, pasillos de acceso.

Tomando en cuenta el avalúo que consta en el expediente efectuado por la empresa _____, de la documentación que contiene, así como la inspección ocular efectuada al inmueble, se concluye que el inmueble objeto del presente dictamen tenía siete tipos de construcción:

Tipo I.- Corresponde a el área de ventas, con una superficie de 6,398 m², con los elementos de construcción siguientes :

Cimentación por superficie mediante zapatas corridas, aisladas y contratraves de concreto armado, estructura a base de columnas, traves y cerramientos de concreto armado, techo de lámina, aislada e impermeabilizada, sobre armaduras metálicas estructurales, muros de block de concreto vibrado, con zarpeo, afine y pintura, piso de loseta vinílica, ductos de aire acondicionado, instalaciones eléctricas, iluminación, con un valor promedio de \$ 2,322.00 por metro cuadrado y un valor estimado de \$14'855,640.00

Tipo II.- Corresponde a la bodega de abarrotes y cámaras frías, con una superficie construida de 1,279 m²., con los elementos de construcción siguientes :

Cimientos por superficie, con zapatas y contratraves de concreto armado, columnas y traves de concreto armado, techo de lámina sobre armaduras metálicas estructurales, firme de concreto reforzado y piso de cemento pulido, muros aplanados con mezcla cal-arena-cemento, ductos de aire, con un valor promedio \$ 1,978 por metro cuadrado y un valor total resultante de \$ 2'529,862.00

Tipo III.- Corresponde a las áreas destinadas a bodega de ropa, subestación eléctrica y de consumos internos, con un área construida de 670 m², cuyos elementos de construcción consisten en: cimientos de zapatas y contratraveses de concreto armado, columnas y trabes de concreto armado, muro aplanado con mezcla cal-arena-cemento, entrepiso de losa-acero y concreto armado, piso de cemento pulido, ductos eléctricos, iluminación fluorescente, con valor unitario promedio de \$ 2,451.00 por metro cuadrado, resultando un valor total de \$ 1'642,170.00

Tipo IV.- Corresponde a el área de oficinas de segundo piso, con superficie construida de 382 m²., cuyos elementos constructivos constan en general de elementos estructurales a base de trabes y columnas de concreto armado, techo de lámina aislada e impermeabilizada, falso plafón a base de tablaroca, muros con zarpeo afine y pintura, pisos de loseta vinílica, iluminación tipo fluorescente, aire acondicionado, escalera con rampa de concreto armado, en baños lambrines de azulejo y muebles de baño, con un valor unitario promedio de \$ 4,500.00 por metro cuadrado, resultando un valor total de \$ 1'719,000.00

Tipo V.- Corresponde al área que ocupan los locales comerciales, pasillo de acceso y servicios sanitarios, con una superficie construida de 983 m², cuyos elementos de construcción son: trabes y columnas de concreto armado, techo de lámina aislada e impermeabilizada, falso plafón de tablaroca, muros con zarpeo, afine y pintura, pisos de loseta de cerámica, iluminación fluorescente, aire acondicionado, cancelería de aluminio, muebles sanitarios, fachada con repellado de mezcla cal-arena-cemento, acabado serrotado, con un valor unitario promedio de \$ 7,905.00 por metro cuadrado, resultando un valor total de \$ 7'770,615.00

Tipo VI.- Corresponde a la zona de probadores y alimentos preparados con una superficie construida de 197 m²., cuyos elementos constructivos en general constan de: trabes y columnas de concreto armado, techo de lámina aislada e impermeabilizada, muros con zarpeo, afine y pintura, pisos de loseta de cerámica, iluminación fluorescente, aire acondicionado, lambrines de azulejo, fachada con aplanado de mezcla cal-arena-cemento, acabado serrotado, con un valor unitario promedio de \$6,045.00 por metro cuadrado, resultando una valor total de \$1'190,865.00

Tipo VII.- Corresponde a el área de accesos, con una superficie construida de 377.00 m²., los elementos constructivos constan en lo general de columnas y trabes de concreto armado, techo de lámina tipo multipanel, sobre estructura metálica del tipo ligero, en planos inclinados a dos aguas, piso de loseta de cerámica, fachada, muros y columnas con aplanado de mezcla cal-arena-cemento, acabado serrotado, puertas tipo cancel de aluminio, a un valor unitario promedio de \$ 2,418.00 por metro cuadrado, resultando un valor total de \$ 911,586.00

En base a lo anteriormente expuesto, se tiene que el valor de la edificación especializada antes descrita, en su conjunto, ocupada por la tienda objeto del presente dictamen, tiene un valor de reposición de \$30'619,738.00 (treinta millones seiscientos diecinueve mil setecientos treinta y ocho pesos 00/100 m.n.), al día _____ de _____ del año 200____, haciendo notar que en dicho valor de reposición no se incluye la cimentación y el estacionamiento.

III.- Diga el perito según su leal saber y entender cual es el valor de los gastos incurridos por concepto de costo de reparación de los daños causados por el siniestro tipo incendio, ocurrido el día _____ de _____ del año 200____, del edificio citado en la pregunta anterior.

R = Consultando el expediente y estudiando detenidamente las fotografías que se realizaron posteriormente al siniestro, así como los planos arquitectónicos del edificio, se observa que el área dañada fue el conocido como piso de ventas y para estimar el valor de la reparación se consideran los informes que contiene dicho expediente, como es el reporte de bomberos que a la letra dice :

“EN EL EDIFICIO, SE COLAPSO PARTE DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA TECHUMBRE Y ESTRUCTURA METALICA, EN EL PISO DE VENTAS Y PARTE DE BODEGAS Y AREA DE RECIBO; CABE MENCIONAR QUE TODA EL AREA DE OFICINAS, ASI MISMO COMO EN EL AREA DE APARTADOS DE MERCANCÍA DE CLIENTES, AREA DE SUBESTACIÓN, HIDRONEUMÁTICO, PLANTAS DE EMERGENCIA Y DOS RACKS DE REFIGERACION QUE SE ENCUENTRAN EN LA AZOTEA DE LA SUBESTACIÓN Y EL ANDEN DE RECIBO, NO TUVIERON DAÑOS “

También en los avalúos practicados por _____, en el dictamen elaborado por el despacho de ajustadores denominado _____, en las fotografías que constan en el expediente que documentan el siniestro, en la visita ocular efectuada al inmueble y en los colindantes del perímetro del muro de la tienda (predominantemente casas habitación de tipo unifamiliar, resueltas en una planta y algunas en dos niveles), se puede observar que una importante parte de la construcción del conjunto comercial no fue dañado por el siniestro, en las que se pueden señalar el muro perimetral del inmueble, las áreas que ocupaban las bodegas de ropa, variedades, subestación, consumos internos, oficinas del personal en segundo piso, accesos al centro comercial, módulo parcial de locales comerciales, pasillo y servicios sanitarios.

Existen actualmente métodos constructivos para estructurar, acoplar, ensamblar, eficientes y seguros para la reparación de este tipo de construcciones dañadas.

Considerando lo anteriormente expuesto y observando, los daños que ocasionó el siniestro a la edificación en general corresponden a los ductos de

instalaciones, techumbre y columnas del piso de ventas, que representan un valor inferior al valor del edificio en su totalidad, es lógico que en el presente caso se optó por la reparación de las áreas dañadas.

Primordialmente y considerando que la inversión principal de la reparación es el piso de ventas, se estima que los 6,400 m² de construcción de dicha área a un valor unitario de construcción del orden de \$ 2,400 por metro cuadrado, resultarían en un valor total de dicha reparación de la cantidad de \$15'360,000.00; la reparación del área de bodegas y cámaras frías con una superficie de 1,300 m², a un valor unitario de reparación del orden de \$ 2,000 por metro cuadrado, resulta la cantidad de \$2'600,000.00; y, en lo referente a los locales comerciales, pasillo y servicios sanitarios, que resultaron parcialmente dañados, con superficie aproximada de 295 m²., considerando el tipo de elementos constructivos de buena calidad a razón de \$8,000.00 por metro cuadrado, resulta la cantidad de \$2'360,000.00

Por lo anteriormente expuesto, considerando la información consultada, el suscrito concluye que la reparación de los daños del siniestro que sufrió el inmueble de que se trata en el presente dictamen, es la cantidad de \$20'320,000.00 (veinte millones trescientos veinte mil pesos 00/100 m.n.), en la cual no se consideró gastos de remoción de escombros y de basura en general.

IV.- Precise el perito que elementos tomó en consideración para llegar a los valores a que se refieren las preguntas anteriores, es decir, el valor de reposición y el costo de reparación del inmueble.

R = En los valores de reparación aplicados anteriormente se consideraron los precios y valores que predominaban en la fecha de referencia y que integran los precios de materiales, mano de obra, así como los correspondientes indirectos de obra, para obtener finalmente los precios por metro cuadrado de cada uno de los tipos de construcción señalados.

En la visita ocular del inmueble se constató que el edificio se encuentra totalmente reparado y funcionando normalmente.

V.- Diga el perito con base en la información que haya consultado y la que obra dentro del expediente, que valor de reposición tenía al _____ de _____ de 200_____ los equipos que se encontraban dentro del inmueble ocupado por _____, ubicado en calle _____ No. _____, colonia _____, en la ciudad de _____, estado de _____.

R = En respuesta a esta pregunta, se consideran el avalúo practicado por _____, así como la empresa _____, por encargo de _____ Seguros _____, respecto a los equipos no dañados.

Así mismo se relaciona lo anterior con la totalidad de los equipos de la empresa _____, que se localizan en la documentación contenida en el _____

expediente correspondiente, en la cual, se especifica detalladamente cada uno de los citados equipos y que en el que se basa el valor de reposición de dichos equipos.

Al confrontar los valores antes citados con el valor de los equipos no dañados por el siniestro, se obtuvo el valor de los equipos dañados que resultan ser la cantidad de: \$23'280,000.00 (veintitrés millones doscientos ochenta mil pesos 00/100 m.n.).

VI.- Diga el perito cual es el valor de reposición de los contenidos consistentes en equipo que no resultó dañado en el siniestro ocurrido en el edificio ocupado por _____, ubicado en la calle de _____ No. __, colonia _____, en la ciudad de _____ estado de _____.

R = El valor total del equipo es la cantidad de \$28'957,680.00 a la que se le deduce la cantidad de \$ 23'280,000.00 del equipo dañado por el siniestro, dando como resultado de dicha operación aritmética la cantidad de \$5'677,680.00 (cinco millones seiscientos setenta y siete mil seiscientos ochenta pesos 00/100 M.N.) valor de reposición del equipo no dañado por el siniestro ocurrido.

VII.- Con base en las respuestas vertidas en los puntos anteriores, diga el perito cual fue el valor del daño total de los daños sufridos por _____, en el siniestro de fecha ____ de _____ de 200__, considerando para ello edificio y contenidos.

R = Sumando los valores de los resultados obtenidos en los puntos tres y cinco del presente dictamen, se concluye que los daños del edificio y equipos dañados es la cantidad de \$43'600,000.00 (cuarenta y tres millones seiscientos mil pesos 00/100 M.N.), no incluyendo el valor de los inventarios de mercancías, que no son objeto de avalúo del presente dictamen.

Resumiendo, la reparación de la construcción o edificio se estimó en la cantidad de \$20'320,000.00 (veinte millones trescientos veinte mil pesos 00/100 M.N.) y el valor del inmueble estimado al día anterior al siniestro es la cantidad de \$30'619,738.00 (treinta millones seiscientos diecinueve mil setecientos treinta y ocho pesos 00/100 M.N.)

Referente al equipo, la cantidad que invirtió la empresa _____, es la cantidad de \$ 23'280,000.00 (veintitrés millones doscientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.) en la reposición de bienes similares nuevos, clase, calidad, tamaño, capacidad. El valor total del equipo que existía el día anterior al siniestro es la cantidad de \$ 28'957,680.00 (veintiocho millones novecientos cincuenta y siete mil seiscientos ochenta pesos 00/100 M.N.)

VIII.-Diga el perito sus conclusiones.

R = Después de analizar, el contenido del expediente, del estado del edificio y sus contenidos, antes y después del siniestro, de los planos, la investigación realizada, la visita ocular al inmueble, el suscrito concluye que el valor de los daños causados por el siniestro y el costo de la reparación del edificio y sus contenidos, después del siniestro, no iguala y no excede el valor que tenían los mismos, antes de que ocurriera el siniestro.

Así mismo se observó, que prácticamente la totalidad de los muros perimetrales del edificio en su conjunto no resultaron dañados, que el incendio afectó el interior de la tienda, en su piso de ventas primordialmente, permaneciendo sus muros sin afectación

Se nota, que los bomberos se abrieron paso por la parte posterior del inmueble, demoliendo parcialmente el muro, el cual se observó en la visita de inspección ocular realizada, totalmente reparado.

Dentro del inmueble se observó en dicha visita de inspección ocular de dicho inmueble, que no resultaron afectadas las oficinas, los baños, los andenes, las cámaras frías, los cuartos de máquinas, los transformadores, así como muebles menores.

El muro perimetral se observó en buenas condiciones el día de la inspección ocular del inmueble, incluso se notó que aumentaron la altura de los mismos en 3.00 m., con block de concreto vibrado similar al original existente y en algunas zonas se recubrió con lámina tipo multipanel.

En la visita de inspección ocular al inmueble se observó que el muro perimetral del inmueble colinda con casas habitación del tipo unifamiliar, resueltas en una y dos plantas, construidas prácticamente en su totalidad, antes del siniestro del _____ de _____ de 200____ y se pudo constatar visualmente que no sufrieron daño alguno.

Por lo anterior, se puede considerar que el muro perimetral original del inmueble objeto del presente dictamen, tiene aspecto estructural estable y no tiene ningún peligro de estabilidad, ya que en base a su tipo de construcción, se considera que son independientes.

Los muros de fachada no están afectados estructuralmente y los locales comerciales que se localizan dentro de la tienda le proporcionan la estabilidad suficiente adicional, en virtud de que no resultaron afectados por el siniestro

IX.- Diga el perito que método utilizó para la elaboración de su dictamen.

R = El método utilizado para la elaboración del presente dictamen es el método del valor de reposición, el cual se basa en la estimación del valor a una determinada fecha del bien en estado nuevo y que forma parte de una unidad productiva, que puede prestar un servicio similar o igual al bien que se está valuando, considerando dentro de dicho valor, los gastos inherentes a su importación, fletes, mano de obra, ingeniería de detalle, así como gastos de instalación.

A continuación me permito dar respuesta al cuestionamiento formulado por _____ Seguros_____.

1.- Que explique el perito, si es posible reparar un edificio afectado gravemente por un incendio como el acontecido el día _____ de _____ de dos mil _____.

R = Considerando que los elementos de construcción del inmueble de que se trata en el presente dictamen no son combustibles, que cuentan con recubrimientos adicionales y que los elementos estructurales de los muros perimetrales no sufrieron daños de importancia, como podría ser agrietamientos de los elementos constructivos, desprendimiento de los recubrimientos del acero de refuerzo de los elementos estructurales, así como el diseño y su tipo construcción, como es, que los muros perimetrales actúan en forma independiente, por tanto, sufren daños menores y no contribuyen al colapso del inmueble, se concluye que si es posible la reparación del edificio que nos ocupa en el presente dictamen y como pudo observarse en la inspección ocular del inmueble ya fue reparado y funciona normalmente.

2.- Que explique el perito, que análisis o procedimiento se siguió para determinar la estabilidad estructural y vida útil, del edificio sujeto al incendio grave que sufrió el día ---- de ----- de dos mil -----.

R = Según consta en el expediente, se inspeccionó en general las condiciones de la estructura principal del edificio con el objeto de emitir un peritaje estructural, así como la práctica de la prueba denominada “extracción de corazones”, consistente en extraer muestras del centro de una columna y estudiar su resistencia después del siniestro.

Se analizaron los daños que había sufrido el inmueble, para determinar los procedimientos adecuados para su reparación, así como la seguridad en los trabajos de reparación y tomar la decisión, si se contaba con los elementos necesarios, para la reparación del edificio.

3.- Que explique el perito, qué factibilidad hay de los bienes sujetos a reparación en el edificio sometido al incendio se mantenga en las condiciones originales de diseño estructural.

R = En base a lo anteriormente expuesto, al no haberse afectado de manera importante los muros perimetrales del edificio y al sustituirse integralmente la techumbre central del edificio, que actúa en forma independiente, se concluye que es factible que el edificio de que se trata en el presente dictamen, mantenga las condiciones originales de diseño estructural.

4.- Que explique el perito, que factibilidad hay que la estabilidad estructural de una construcción se pueda determinar por un avalúo.

R = Por un avalúo no es factible determinar la estabilidad estructural de una construcción, para eso existen métodos profesionales especializados, no obstante es práctica común que en la elaboración de un avalúo, se opine, basado en la inspección ocular del inmueble, referente al aspecto estructural y el peligro sobre la estabilidad, aparentes, que presente el inmueble visitado. Cuestión que en el presente dictamen ha quedado debidamente explicado, dando por reproducidas mis conclusiones al respecto.

5.- Que explique el perito como se determina que el edificio sometido al incendio que sufrió el día _____ de _____ del año dos mil _____ en la ciudad de _____, técnicamente es reparable a fin de regresarlo a su condición original (que demuestre el análisis estructural que realizó).

R = En la visita de inspección ocular del inmueble objeto del presente dictamen, se observó el edificio totalmente reparado y funcionando normalmente, por lo tanto es factible pensar, que dichos trabajos constructivos, se efectuaron mediante los estudios necesarios, con las autorizaciones oficiales respectivas y la participación del director responsable de obra, del director estructural responsable, de los inspectores de obra del municipio correspondiente y de los inspectores de bomberos, manifestando finalmente la terminación de las obras de construcción y obteniendo por parte de las autoridades correspondientes, la orden de ocupación del inmueble. Con lo que se concluye que no solo era factiblemente reparable, sino que de hecho así se hizo, por lo que el inmueble se encuentra en uso normal.

6 .- Que defina el perito que es un avalúo.

R = Se define como la estimación del valor comercial de un bien, considerando sus características y el valor de mercado, referido a una fecha determinada.

Es el estudio cuantitativo que se realiza para la estimación del valor de un bien, a una fecha determinada.

7 .- Que explique el perito, si a través de un avalúo se puede definir todos los trabajos a realizar para la reparación ó reposición de un edificio sujeto a un siniestro de tipo incendio.

R = No es posible a través de un avalúo definir todos los trabajos a realizar para la reparación o reposición de un edificio sujeto a un siniestro de tipo incendio.

Pero si es posible a través de un avalúo, estimar el costo de los trabajos y materiales a realizar y que se utilizaran en su reparación.

Por lo expuesto, atentamente solicito a Usted C. Juez:

Único: Se me tenga por presentado en tiempo y forma ofreciendo el presente dictamen que me fuese solicitado por su Señoría.

A t e n t a m e n t e

_____, a _____ de _____ de _____

Ing. _____

Capítulo VII

CONCLUSIONES

DEL AVALUO

Después de analizar, el contenido del expediente, del estado del edificio y sus contenidos, antes y después del siniestro, de los planos, la investigación realizada, la visita ocular al inmueble, el suscrito concluye que el valor de los daños causados por el siniestro y el costo de la reparación del edificio y sus contenidos, después del siniestro, no iguala y no excede el valor que tenían los mismos, antes de que ocurriera el siniestro.

Así mismo se observó, que prácticamente la totalidad de los muros perimetrales del edificio en su conjunto no resultaron dañados, que el incendio afectó el interior de la tienda, en su piso de ventas primordialmente, permaneciendo sus muros sin afectación

Se nota, que los bomberos se abrieron paso por la parte posterior del inmueble, demoliendo parcialmente el muro, el cual se observó en la visita de inspección ocular realizada, totalmente reparado.

Dentro del inmueble se observó en dicha visita de inspección ocular de dicho inmueble, que no resultaron afectadas las oficinas, los baños, los andenes, las cámaras frías, los cuartos de máquinas, los transformadores, así como muebles menores.

El muro perimetral se observó en buenas condiciones el día de la inspección ocular del inmueble, incluso se notó que aumentaron la altura de los mismos en 3.00 m., con block de concreto vibrado similar al original existente y en algunas zonas se recubrió con lámina tipo multipanel.

En la visita de inspección ocular al inmueble se observó que el muro perimetral del inmueble colinda con casas habitación del tipo unifamiliar, resueltas en una y dos plantas, construidas prácticamente en su totalidad, antes del siniestro del _____ de _____ de 200_____ y se pudo constatar visualmente que no sufrieron daño alguno.

Por lo anterior, se puede considerar que el muro perimetral original del inmueble objeto del presente dictamen, tiene aspecto estructural estable y no tiene ningún peligro de estabilidad, ya que en base a su tipo de construcción, se considera que son independientes.

Los muros de fachada no están afectados estructuralmente y los locales comerciales que se localizan dentro de la tienda le proporcionan la estabilidad suficiente adicional, en virtud de que no resultaron afectados por el siniestro

Capítulo VIII

CONCLUSIONES

DEL TRABAJO

Como conclusiones del presente trabajo podemos citar las siguientes:

1. Un proceso judicial de este tipo afecta la confianza que la industria tiene para la protección de sus activos, en virtud de que se tiene que exigir a la contraparte en la controversia judicial, el que cumpla con sus compromisos contractuales y se tiene que recurrir a la intervención judicial.
2. Dado que en la práctica solamente se entrega la cédula de notificación, donde se hace saber el nombramiento de perito tercero en discordia, lo que no es suficiente, se propone que de alguna manera se modifique la legislación procesal para que cuando se le haga la notificación a los peritos, se acompañen a dicha notificación los puntos sobre los que debe versar el dictamen.
3. El valor de los daños causados por el siniestro y el costo de la reparación del edificio y sus contenidos, después del siniestro, no iguala y no excede el valor que tenían los mismos, antes de que ocurriera el siniestro.
4. Después del siniestro, el inmueble fue reparado por su propietario y al momento del peritaje el mismo se encontraba operando normalmente.
5. El dictamen pericial que presentó el perito tercero en discordia, ante el juzgado que lo nombró oficialmente, consistió en dar contestación a los cuestionarios presentados por ambas partes, actora y demandada.
6. El juez recibió y estudio el dictamen presentado y ratificado por el perito tercero en discordia y, posteriormente, dictó su sentencia.
7. Con el objeto de ejemplificar la manera en que se presentan estos estudios periciales, se anexa a esta tesina el dictamen presentado al juzgado

- solicitante, omitiendo, nombres, localizaciones y demás datos, que por razones de confidencialidad no se consignan en este trabajo.
8. No siempre un siniestro que afecte más del 50% de las construcciones implica pérdida total para efectos de los seguros por daños.
 9. En primer término, el objetivo de este trabajo es que el perito valuador de inmuebles conozca los elementos jurídicos básicos necesarios para poder actuar dentro del procedimiento que se sigue ante el Tribunal Superior de Justicia de una entidad de la República Mexicana y para que conduzca, norme y adecue su participación dentro de estos procesos.
 10. Se propone desarrollar una metodología del avalúo judicial tercero en discordia, en este caso en particular, para un inmueble siniestrado asegurado, que tal vez pueda servir de marco teórico en otros casos similares.
 11. Al desarrollar el presente tema se ejemplifica, en lo posible, el caso de un inmueble siniestrado en controversia jurídica ante un tribunal, en virtud de que actualmente no se tiene una reglamentación ni formato específico y el perito tiene la libertad de realizarlo.
 12. Cuando un perito en materia de valuación inmobiliaria presenta su dictamen ante los órganos jurisdiccionales en materia civil, que integran el Tribunal Superior de Justicia de una entidad de la República Mexicana, el perito puede incurrir en responsabilidades judiciales, por tanto, es indispensable que conozca cual es su participación dentro de estos procedimientos.
 13. Es de importancia económica que representa para las partes, el peritaje en valuación, a efecto de determinar el grado de pérdida sufrida por causa del siniestro en el inmueble asegurado.
 14. La legislación aplicable a la valuación inmobiliaria está contenida en diferentes normas de carácter general
 15. **“Ninguna persona puede hacerse justicia por si misma ni ejercer violencia para reclamar su derecho.**

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito quedando en consecuencia prohibidas las costas judiciales.

Las leyes federales y locales establecerán los medios necesarios para que se garantice la independencia de los tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones.

Nadie puede ser apisionado por deudas de carácter puramente civil.”

El artículo anterior, da las bases para que se administre justicia por medio de los Tribunales establecidos en los Estados de la República Mexicana, en donde los peritos fungen como auxiliares de la administración de justicia y por ende, encuentran su fundamento Constitucional en este artículo.

La Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal señala que (puede variar según la entidad a la que pertenezca el inmueble)

La labor que realizan los auxiliares de la administración de justicia, como lo son los peritos, deben de sujetarse a lo establecido por las diferentes leyes.

La importante labor como auxiliares en la administración de justicia, al ayudar a los jueces a emitir un juicio mas acertado de las controversias que se ventilen en sus juzgados.

COMENTARIOS PERSONALES ADICIONALES AL RESPECTO

El trabajo que expongo en esta tesina, me fue asignado después de ejercer la profesión de ingeniero civil durante 47 años y siempre, además de dedicarlos a diversas actividades propias de la carrera profesional, los ejercí como valuador inmobiliario y de maquinaria y equipo.

Al ser nombrado perito tercero en discordia lo consideré como una oportunidad para realizar uno de los trabajos más importantes de mi vida profesional, en los que expuse los conocimientos y experiencia adquiridos, así como la ética profesional e imparcialidad con la que siempre he actuado.

El ser perito valuator de un tribunal superior de justicia, implica para el valuator, la responsabilidad de siempre estar al día en los conocimientos, experiencia y técnicas necesarias, así como aplicar en cada trabajo que se le asigne, ética profesional, equidad e imparcialidad, ya que en cada caso que se le requiera, lo convierte en los **“ojos de la justicia”**.

Debe el perito tercero en discordia de un tribunal superior de justicia considerar, que además de su actuar conciente, deberá responder, ante un tribunal administrativo y tal vez penal de una acción indebida.

Lo que me motivó para presentar este trabajo, fue aportar al gremio valuatorio al que pertenezco, una forma de presentación de un peritaje, tercero en discordia, ante un tribunal superior de justicia, en virtud de que no existe actualmente un formato oficial ni una reglamentación al respecto, es decir, actualmente acepta la autoridad correspondiente el formato libre, que pudiera llegar incluso al extremo de dar sin mas explicación un valor carente de soporte técnico.

BIBLIOGRAFÍA

- Asignatura: “Reporte Escrito y Análisis de Resultados” profesor: Ing. Manuel José Francisco García Córdoba. Grupo “E” Especialidad de Valuación Inmobiliaria CAPIT Centro de Actualización Profesional e Innovación Tecnológica.
- Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal
- Código de Comercio
- Wikipedia, la enciclopedia libre, es una marca registrada de la organización sin ánimo de lucro Wikimedia Foundation, Inc.
<http://www.monterrey-newyorklife.com.mx/...>
<http://es.wikipedia.org/wiki/Seguro>
- Real Academia Española. Diccionario de la Real Lengua Española, Espasa 22ª edición volúmenes 8 y 10
- Tesina elaborada por el Ing. José Isaac Góngora Araujo del Centro de Actualización Profesional e Innovación Tecnológica, denominada “Nociones Jurídicas básicas que debe seguir todo perito valuador inmobiliario que actúe ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal”.
- Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros
- Dirección General de Seguros.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Appraisal Institute “El Avalúo de Bienes Raices”
- [www.appraisalinstitute .org](http://www.appraisalinstitute.org)