

DR. LUIS ENRIQUE MENDOZA PUGA
DIRECTOR DE LA DIVISIÓN DE INGENIERIAS
CAMPUS GUANAJUATO.
UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO
P R E S E N T E

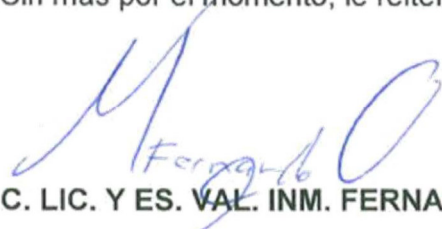
CON AT'N: ING. SALVADOR MOSQUEDA JUÁREZ
COORDINADOR DE LA ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

Guanajuato, Guanajuato; A 13 de octubre de 2018

Que por medio de la presente hago de su conocimiento de la Terminación del trabajo para cumplir con los objetivos académicos contenidos en el Plan Curricular de la Especialidad modalidad TESINA, el cual fue elaborado para los Egresados Ing. Elia Esmeralda Vargas Téllez e Ing. Alejandro Alberto Lemus Coronado y que ha finalizado satisfactoriamente y se ha concluido con la asesoría para el desarrollo de la Tesina, asesoría a cargo del Lic. y Es, Val. Inm. Fernando Muñoz Olivares, catedrático y titular de la materia de Marco Jurídico y Metodología de la investigación de la especialidad; trabajo que versó, en el tema **“EL AVALÚO DE LOS BIENES VACANTES EN EL ESTADO DE GUANAJUATO”**.

Informo lo anterior para los efectos académicos correspondientes.

Sin más por el momento, le reitero las seguridades de mi más alta consideración.



C. LIC. Y ES. VAL. INM. FERNANDO MUÑOZ OLIVARES

Asesor y profesor de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria



UNIVERSIDAD DE
GUANAJUATO

CAMPUS GUANAJUATO
DIVISIÓN DE INGENIERÍAS

EL AVALÚO DE BIENES VACANTES EN EL ESTADO DE GUANAJUATO

TESINA PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

ELIA ESMERALDA VARGAS TÉLLEZ
ALEJANDRO ALBERTO LEMUS CORONADO

ASESOR: LIC. FERNÁNDO MUÑOZ OLIVARES

GUANAJUATO, GTO. OCTUBRE 13 DE 2018



**El avalúo de los bienes vacantes
en el Estado de Guanajuato.**



Índice.

Capítulo 1. De los bienes.....	5
1.1. Concepto.....	5
1.1.1. Concepto. Económico y jurídico de bien.....	6
1.1.2. Noción de bien en nuestra legislación.....	7
1.2. Clasificación de los bienes.....	8
1.2.1. Bienes inmuebles.....	20
1.2.2. Bienes muebles.....	24
1.2.3. Bienes considerados según las personas a quienes pertenecen.....	24
1.2.4. Bienes mostrencos.....	27
1.2.5. Bienes vacantes	30
1.3. Legislación aplicable.....	31
 Capítulo 2. De los bienes vacantes.....	 35
2.1. Definición.....	35
2.2. Características de los bienes vacantes.....	35
2.3. Denuncia de los bienes vacantes.....	36
2.4. Supuesto de los bienes vacantes.....	36
2.5. Jurisprudencias sobre bienes vacantes.....	36
 Capítulo 3. El avalúo de los bienes vacantes.....	 43
3.1. Requisitos del avalúo.....	43
3.2. Desarrollo del avalúo.....	43
3.2.1. Problema.....	43
3.2.2. Avalúos.....	46
 Conclusiones.....	 52
Anexos.....	54
Bibliografía.....	63

Capítulo 1. De los bienes.

1.1. Concepto.

Usualmente suele referirse a las cosas y a los bienes de manera indistinta, por ello es importante establecer la definición de cada una hasta concluir esta con base en un punto de vista jurídico. Según el *Diccionario de la lengua española* de la Real Academia, la palabra cosa proviene del latín *causa* y se refiere a todo aquello que tiene entidad, ya sea corporal o espiritual, natural o artificial, real o abstracta. Se trata de un objeto inanimado opuesto a un ser viviente, a partir de esta definición se desprende que el significado cosa difiere del bien, ya que la cosa se refiere a cualquier tipo de objeto, es decir, lo entendemos como un concepto más amplio que el bien, desde la perspectiva de la definición gramatical y del punto de vista jurídico.

Según la misma fuente de consulta, la definición de bien se refiere a la hacienda, riqueza y caudal, concepto apropiado para los fines que se persiguen.



A partir de ambas definiciones, establecemos que es más apropiado utilizar el término *bien* para referirse a la cosa o cosas objeto de apropiación; en este mismo sentido Julien *Bonnecase*, en su *Tratado elemental de Derecho Civil* dice:

*En lenguaje común se habla indistintamente de cosas y bienes. Es necesario, en realidad, distinguir la noción de cosa y la de bien. La cosa es un objeto o elemento material, considerado fuera de toda idea de apropiación. En cambio, el bien es un objeto material, considerado desde el punto de vista de apropiación actual o virtual... como el derecho real traduce la apropiación, quien habla de bienes se refiere a derechos reales. En el fondo la noción de cosa y la de bien únicamente se separan desde el punto de vista de la idea de apropiación.*¹

1.1.1. Concepto. Económico y jurídico de bien.

Desde la perspectiva jurídica, bien es *todo aquello que puede ser objeto de apropiación*, aun cuando la ley emplea indistintamente bienes o cosas. El criterio de apropiación es indispensable para identificar al bien en su consideración jurídica. Según Marcel Planiol y Georges Ripert apuntan:

Las cosas se consideran como bienes jurídicamente, no sólo cuando son útiles al hombre, sino cuando son susceptibles de apropiación: el mar, el aire atmosférico, el sol, son cosas indispensables para para la vida terrestre; sin embargo, no son bienes porque no pueden ser objeto de apropiación en provecho de un particular, de una ciudad o de una nación. Por el contrario, los campos cultivados, las casas, un estanque, las máquinas o los muebles usuales sí son bienes.

¹ J. Bonnecase, Tratado elemental de derecho civil, Harla, México, 1997, p. 471.



Las cosas apropiables son consideradas como bienes, no solamente cuando tienen dueño, sino también cuando no lo tienen. Entonces se dice que son bienes vacantes o sin dueño.²

1.1.2. Noción de bien en nuestra legislación.

En el Código Civil Federal, se regula lo relacionado con los bienes, se refiere a bienes y cosas tratándolos como sinónimos. Según el Artículo 747 del Código Civil “Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio”³ Los bienes pueden estar fuera del comercio por su naturaleza que son los bienes que no pueden ser poseídos por algún individuo exclusivamente y por disposición de la ley que son los bienes que ella declara irreductibles a propiedad particular. (Artículos 748 y 749 del Código Civil Federal).

Tomando como base estas disposiciones, se entiende que hay bienes que en ninguna circunstancia pueden ser de propiedad particular, por el contrario, pueden ser exclusivos y de la propiedad de un individuo; estos últimos se encuentran en el comercio, de manera que pueden ser objeto de transacción entre individuos.

De acuerdo con las disposiciones normativas vigentes, son muchos los bienes que se encuentran en el comercio y que pueden ser poseídos por un individuo en forma exclusiva, razón por la que resulta importante estudiar la clasificación de estos.

La clasificación de los bienes fue un tema ampliamente tratado por los juristas romanos; hay al menos dos fuentes que así lo muestran: *Las Instituciones del emperador Justiniano* y las *Institutas de Gayo*, que son referentes obligados para el estudio de los bienes

² M. Planiol y G. Ripert, *Derecho civil*, Harla, México, 1997, p. 361.

³ Código Civil Federal.



1.2. Clasificación de los bienes.

En el libro segundo de la explicación histórica de las *Institutas* de Justiniano, en su título primero de nombre *De la División de las cosas* dice:

No hay término que se preste con más flexibilidad á los diversos caprichos del lenguaje que el de *res* en el latín, y *cosa* en castellano... El hombre, refiriendo á si cuanto existe, y considerando todos los objetos tanto animados como inanimados, como sometidos ó al menos destinados á satisfacer sus necesidades ó sus placeres, y como capaces por consiguiente de parte de para él objeto de un derecho, les ha dado el nombre de cosas (*res*). Tal es el sentido *originario* y *positivo* de la palabra. En este sentido, en los pueblos en que la esclavitud es conocida, los esclavos, hombres degradaos, destinados á las necesidades de los demás, y objetos de los derechos de los otros hombres, han sido colocados en la clase de las cosas.⁴

De acuerdo con la definición anterior se puede decir que en el derecho romano las *cosas* son todos los objetos corpóreos considerados como sometidos o destinados al hombre y todos los derechos que la ley da sobre dichos objetos. Ahora bien, para el estudio de las cosas en el derecho romano, se pueden considerar varios apartados, con relación a las fuentes del emperador Justiniano y Gayo.

Las cosas en tiempos de la Ley de las XII Tablas.

Con base en los testimonios de la Ley de las XII Tablas, no es posible afirmar que contuviera alguna clasificación de las cosas, pero durante la época romana, y considerando la organización religiosa y la institución pontifica que prevaleció y dominó en los primeros tiempos,

⁴ J. Ortolán, *Explicación histórica de las instituciones del emperador Justiniano*, Tomo I, Tribunal Superior de Justicia del distrito Federal, México, 2003, p. 458.



surge una primera distinción de cosas separadas del comercio de los hombres, llamada por los jurisconsultos *res divini juris* y que se remonta hasta el origen de la legislación: se hablaba de cosas consagradas a los dioses (*res sacrae*), cosas de distinta clase llamadas *res religiosae*, relacionadas con la sepultura de los hombres, y *res sanctae*, con respecto a los relatos históricos de la época de la Ley de las XII Tablas, en que los muros de la ciudad se hallaban protegidos por una sanción legal.

Con base en lo anterior, podría ser considerado un primer grupo de cosas que son *res divini iuris*: las *res sacrae*, las *res religiosae* y las *res sanctae*. Lo mismo ocurre con las cosas públicas (*res publicae*) y las cosas comunes (*res communes*), como el mar y sus costas.⁵

En lo que corresponde a la cualidad de las cosas muebles e inmuebles, comunes en nuestros días, en el derecho romano no se estableció una división precisa.

Las cosas en tiempos de Gayo y Ulpiano.

Gayo es considerado más profesor de derecho y autor famoso del Imperio que un jurisconsulto, por las múltiples referencias que hacen sobre él diversos escritores. Vivió probablemente en el siglo II de nuestra era, en los tiempos del Emperador Hadriano (117-138) y de Antonio Pío (138-161), pues este último aparece citado varias veces por Gayo.⁶

Gayo, en sus *Institutas*, establece una primera gran división de las cosas en los dos grupos siguientes:

a) *Res divini juris* (cosas de derecho divino) comprende:

⁵ *Ibidem*, pp. 459 y 460. Gayo, *Institutas* (trad. Alfredo Di Pietro), 5ª ed., Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1997, pp. 188-194.

⁶ *Ibidem*, p. 17.



- La *res sacrae*, consagradas a los dioses superiores; para que el suelo se considerara sagrado era necesario que fuera consagrado conforme a la autoridad del *populus* romano, lo que podía ser:
 1. Por medio de una disposición, sea ley, constitución imperial, senado-consulta.
 2. Por una ceremonia religiosa, la *dedicatio* o *consecratio* en la que tomaban parte los pontífices, unos de los magistrados superiores, magistrados especiales y, en la época imperial, el César, como pontífice máximo o un delegado suyo.⁷

- Las *res religiosas* son las cosas que se han dejado a los dioses Manes,⁸ y se hacen religiosas por nuestra voluntad al enterrar en nuestro terreno a un muerto cuyas ceremonias funerarias (*funus*) nos corresponde hacer.

Son requisitos de la *res religiosas*:

- La inhumación de un cadáver en un sepulcro. El cenotafio o monumento funerario a la memoria de alguien sin tener el cuerpo o sus cenizas no se considera una *res religiosas*.
- Que el entierro lo realice a quien le corresponden las memorias fúnebres del muerto en terreno propio o ajeno con autorización del condómino o usufructuario.
- Las *res sanctae* son los muros o puertas de la ciudad; estas se llaman santas porque los atentados contra ellas se castigan por medio de una *sanctio*, protegiéndolas de este modo de la injuria de los hombres.

⁷ *Supra*, p.8.

⁸ Los dioses Manes eran las almas de los difuntos considerados benévolos.



b) *Res humani juris* (cosas de derecho humano)

- *Res publicae* son cosas que no pertenecen a nadie, pues se consideran propias de la comunidad (*universitas*), entendidas como del pueblo romano.
- *Res privatae* son las cosas que pertenecen a cada hombre en particular.

Así mismo, Gayo establece una segunda división en:

- a) *Res corporales* (cosas corporales) son aquellas que se pueden tocar (*quae tangi possunt*), como un fundo, un esclavo, un vestido, el oro, etc.
- b) *Res incorporales* (cosas intangibles) son aquellas que no se pueden tocar (*quae tangi non possunt*), como las que tienen su existencia en el *ius* (*quae in jure consistunt*), que consisten en un derecho, como una herencia, un usufructo, una obligación, etc.

Por último, hay una tercera división:

- a) *Res Mancipi*, según Ulpiano, son dos:
 1. Todos los predios de Italia, ya sean rústicos, como un fundo, ya sean urbanos, como una casa.
 2. También las servidumbres de los predios rústicos, como los derechos prediales (*via, iter, actus*), ya que las servidumbres de los predios urbanos son *res nect Mancipi*. También los predios estipendiarios⁹ y los tributarios¹⁰ son *res nec Mancipi*.
 3. También los esclavos y los animales que se suelen tomar por el cuello o por el lomo, como los bueyes, caballos, mulas y asnos: *quae dorso, collove domantur*, que llevan o arrastran cargas.

⁹ Se denominan *predios estipendiarios* los que están en provincias consideradas propias del *Populus Romanus*.

¹⁰ Son *predios tributarios* los que están en provincias reputas propias del César.



- b) *Res nec Mancipi* son los elefantes y camellos que, aunque pueden ser domados (*dorso collove*) son animales silvestres por su naturaleza.

Dice Gayo:

[...] no son *Mancipi* las bestias feroces, como por ejemplo los osos, los leones, así como tampoco aquellos animales asimilados a las mismas, como los elefantes y los camellos, y poco importa a su respecto que se tenga la costumbre de domarlos por el cuello y por el lomo, ya que no había noticias de esos animales en el tiempo en que se estableció la distinción entre las cosas *Mancipi* y *nec Mancipi*.¹¹

También casi todas las cosas que son incorporales son *nec Mancipi*, excepto las servidumbres de los predios rústicos, pues siempre se les consideró *Mancipi*, no obstante que están entre las cosas incorporales.

La diferencia entre las *res Mancipi* y las *res nec Mancipi* es que las segundas se enajenan de pleno derecho (*pleno jure*) a un tercero por la simple *traditio*, siempre que sean corporales y por ende susceptibles de tradición (*traditio*). Por el contrario, las *res Mancipi* se transfieren a otro por medio de la *Mancipatio*, por lo que se les denomina *Mancipi*. El mismo valor que la *Mancipatio* lo tiene la *in jure cesio* (cesión ante el magistrado).¹²

¹¹ Gayo, op. cit., p. 205.

¹² Cfr. Gayo, op. cit., pp. 187-222, y J. Ortolán, op. cit., pp. 464-468.



Las cosas según las *Institutas* de Justiniano.

Las *Institutas* del Emperador Justiniano señalan: En el libro anterior expusimos el derecho relativo a las personas; ahora tratemos de las cosas, las cuales o se hayan en nuestro patrimonio o fuera de nuestro patrimonio. Mas algunas por derecho natural son comunes a todos, otras son públicas, otras se dividen de universidad o corporación cualquiera, otras de nadie, y la mayor parte de particulares, y estas últimas pueden adquirirse por cada cual por varias maneras, como aparecerá en adelante.¹³

De acuerdo con lo anterior, tenemos la siguiente clasificación de los bienes en las *Institutas* de Justiniano;

- a) Cosas fuera de nuestro patrimonio son:
- Las *res publicae* o cosas que no son de nadie en particular o cosas públicas.
 - Las *res nullius* o cosas que no son realmente de nadie
 - *cosas en nuestro patrimonio Son las que pertenecen a los particulares (Res privatae, res singulorum)*

Los jurisconsultos han denominado *res publica* a las cosas que no pertenecen a las comunidades y que no son de nadie en particular; se dividen en 3 especies:

1. Las *res comunes*, es decir, cosas cuyo uso es como a todos los hombres.
2. Las *res publicae*, son, propiamente dichas, cosas que pertenecen al pueblo.
3. Las *res univesitatis* son cosas que pertenecen a las corporaciones.

¹³ J. Ortolán, op. cit, p. 478.



Todas las cosas anteriores, corresponden a comunidades y no son de nadie en particular, por ello se les considera cosas fuera de nuestro patrimonio (*Nullius in bonis esse credentur; ipsius enim unviversitatis esse creentur*)

Respecto de las cosas comunes dicen las *Institutas*: y según el derecho natural son cosas comunes a todos: el aire, el agua corriente, el mar y sus costas. A ninguno, pues, les está prohibido acercarse a las cosas del mar pero con tal de que se abstenga de ofender las aldeas, monumentos y edificios, porque no son como el mar del derecho de gentes

En general, los jurisconsultos llamaban cosas públicas a las cosas comunes a todos los hombres, pero en sentido estricto, son cosas públicas aquellas cuya propiedad corresponde al pueblo, "*sola enim ea publica sunt quae populi romani sunt*"; entre estas cosas, además de las ya citadas, se encuentran las vías pretorianas o consultares, las plazas, los campos, los lagos y estanques, cuya propiedad es del pueblo en su carácter esencial y su uso es común a todos.

También eran cosas públicas algunas cosas que eran propiedad del pueblo, como ciertos esclavos (*servi populi romani*) las minas (*metalla*); los campos (*agri vectigales*) y otros objetos que el pueblo daba en arrendamiento para percibir una renta (*vectigal*), a los que llamaban *vectigallia publica*.

Finalmente, las *res universitatis*: son de una corporación, y no de *particules*, los objetos que se hayan en las ciudades, como teatros, estadios, y otras cosas que son comunes en las urbes.



Con respecto a las *res nullius*, o cosas que en realidad a nadie pertenecen, se comprende a:

- Cosas de las que el hombre no se ha apoderado todavía, o las que han abandonado del todo.
- Cosas que están separadas del comercio de los hombres o de derecho divino (*res divini juris*)
- Quedan, pues, el resto de las cosas que se hayan en nuestro patrimonio, que son susceptibles de apropiación a título particular y pueden ser objeto de transacción entre los hombres.¹⁴

Clasificación según Bonnacase

Clasificaciones de inmuebles.

a) Cosas sin dueño

Comunes: uso común a todos y no pertenecen a nadie en su totalidad como el aire, mar.

Cosas sin dueño stricto sensu: aquellas que, aunque se pueden adjudicar, no han sido apropiadas, como animales salvajes.

b) Cosas apropiadas: objeto de un derecho real

c) Cosas consumibles y no consumibles. Las consumibles procuran una utilidad mediante su destrucción, transformación, como el dinero los comestibles. No consumibles son las que prestan un uso renovado como muebles de casa.

d) Cosas fungibles y no fungibles. Fungibles son cosas dotadas de equivalencia, desde el punto de vista de su valor. No fungibles consideran su individualidad y no su valor.

¹⁴ J. Ortolán, op. cit., pp. 479-491



- e) Bienes del dominio público y dominio privado. Del dominio público pertenecen al Estado y los privados son apropiados a los particulares.
- f) Bienes muebles e inmuebles. Muebles se pueden desplazar sin riesgo para su sustancia, inmuebles están fijados a una cosa y no se pueden desplazar sin alterar su sustancia.

Clasificación según Planiol y Ripert.

1. Corpóreos o Incorpóreos
2. Muebles e inmuebles
3. Privados y Públicos

Clasificación según los juristas mexicanos.

Rafael Rojina Villegas

- I. Las relativas a las cosas o bienes corporales
 - a) Fungibles y no fungibles.
 - b) Consumibles por el primer uso y no consumibles.
 - c) Bienes con dueño cierto y conocido y bienes sin dueño, abandonados o de dueño ignorado.

- II. Bienes en general, abarcando tanto bienes corporales como los incorporales derechos.
 - a) Bienes muebles e inmuebles.
 - b) Bienes corpóreos e incorpóreos.
 - c) Bienes de dominio público y de propiedad de los particulares.



Según Antonio de Ibarrola existen cinco clases dentro de las cuales pueden caer todos los bienes:

- a) Corporales e incorpóras.
- b) Muebles e inmuebles.
- c) Privados y públicos.
- d) Principales y accesorios.
- e) Bienes considerados objetos particulares y bienes considerados universales como la herencia.

Clasificación utilizada.

Las clasificaciones anteriores obedecen a criterios doctrinarios e históricos. La más empleada en la actualidad es la siguiente:

1. De acuerdo con su movilidad, los bienes son muebles o inmuebles
 - a) Los bienes muebles son los que pueden trasladarse de un lugar a otro por fuerza propia o por una fuerza externa a ellos sin que se deteriores. Los bienes muebles pueden serlo:
 - Por su naturaleza pues dadas sus características, tienen la posibilidad de moverse por sí mismos de un lugar a otro o que necesitan una fuerza externa. Ej. Un animal semoviente y una computadora portátil.
 - Por disposición de la ley, ya que no pueden trasladarse de un lugar a otro, la ley los considera muebles. Ej. Los derechos que recaen sobre los bienes muebles so muebles.
 - b) Los bienes inmuebles son los que no pueden ser trasladados de un lugar a otro sin que se alteren u forma o sustancia, no pueden moverse por su naturaleza o constitución física o corporal. Es importante decir que realmente es la ley la que die qué bienes se consideran inmuebles. La Ley los distingue en las siguientes categorías.



- Por su naturaleza. Por sus propias características están fijos en un sitio como un terreno o una casa.
 - Por su destino: Están fijos, pero se pueden separar del inmueble sin causarle un daño. Si son separados del lugar, no se deterioran ni el inmueble del que fueron separado.
 - Por el objeto al cual se aplican: Son muebles que están unidos a un inmueble y si se retiran se deterioran tanto ellos como el inmueble mismo. Ej. Puertas, ventanas, baños.
 - Por disposición de la ley: Aunque no tengan la facultad de estar fijos, la ley les otorga esto. Ej. Derechos que recaen sobre bienes inmuebles.
2. De acuerdo con la posibilidad de sustitución, los bienes pueden ser fungibles o no fungibles.

La fungibilidad es la posibilidad que tiene un bien para ser sustituido por otro de la misma especie, calidad y cantidad, al momento de hacerse el pago.

- a) Los bienes fungibles son los que tienen la posibilidad de ser sustituidos por otros de la misma especie, cantidad y calidad.
 - b) Los bienes no fungibles son los que no pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, cantidad y calidad porque son únicos.
3. De acuerdo con la certidumbre del propietario hay bienes mostrencos y bienes vacantes.
- a) Bienes mostrencos. Son bienes abandonados o perdidos, cuyo dueño se desconoce. El término se utiliza para los bienes muebles o semovientes que no tienen dueño.



- b) Bienes vacantes. Son bienes inmuebles sin dueño cierto o conocido, Ej. Un terreno en total abandono y que no se sabe quién es el dueño.
4. De acuerdo con su materialidad, son bienes corpóreos y bienes incorpóreos.
- a) Bienes corpóreos: son bienes materiales o que tienen materialidad y se percibe por los sentidos.
 - b) Bienes incorpóreos son los que carecen de materialidad. Ej. Derechos de autor.
5. De conformidad con la persona a la que pertenecen hay bien es del dominio público y bienes del dominio privado.
- a) Bienes del dominio público son bienes que el Estado se reserva para sí por considerarlos de utilidad pública, su dominio no puede estar en manos de particulares. Estos bienes están declarados en el Artículo 27 constitucional y sus leyes reglamentarias, son de uso común y bien es del propio Estado, como calles y riquezas del subsuelo.
 - b) Bienes de dominio privado. Son los que se puede apropiar un particular y tener el dominio.
6. De acuerdo con su duración son bienes consumibles y no consumibles.
- a) Bienes consumibles son aquellos que se agotan con el primer uso que se haga e ellos. Ej. Los comestibles.
 - b) Bienes no consumibles, estos no se agotan en el primer uso y se pueden usar en un periodo variable. Ej. Una casa.
7. De acuerdo con su dependencia Bienes principales y bienes accesorios.



- a) Bienes principales. Solo tienen sentido si se relacionan con otros, no se bastan solos o no representan la mayor utilidad.
 - b) Bienes accesorios, tienen existencia y función relacionada con un bien principal, por ejemplo las ventanas y puertas de una casa o las llantas de un vehículo.
8. De acuerdo con su divisibilidad, hay bienes divisibles y bienes indivisibles.
- a) Bienes divisibles. Son aquellos que se pueden dividir sin que el valor económico de la suma de sus partes sea inferior al valor del todo. Ej. Una biblioteca se puede vender completa o los libros por separado.
 - b) Bienes indivisibles. Son bienes cuyo valor económico total solo existe si es está en unidad, si se separa pierde valor. Ej. Una casa.

1.2.1.- Bienes inmuebles.

El término inmueble proviene de un vocablo latino que sirve para referirse a algo que está unido al terreno de modo inseparable tanto física como jurídicamente, es decir, el inmueble es un bien inmóvil al cual no se lo podrá trasladar de ninguna manera o separarlo del suelo sin que ello no ocasione perjuicios y daños al mismo, ya sea porque forma parte del terreno o porque se encuentra anclado en él.

Los edificios, las casas y los terrenos son inmuebles. Este tipo de inmuebles forman parte de lo que se denomina bienes raíces ya que están íntimamente vinculados al suelo. Es habitual que los bienes inmuebles formen parte de un registro que le brinda mayor protección al propietario.



La importancia de los bienes inmuebles en la legislación es enorme, pues la propiedad de estos reviste características y formas especiales exigidas por la ley por la trascendencia que tiene en la vida del hombre. Los actos jurídicos cuyos efectos recaen sobre los bienes inmuebles son inscribibles en el Registro Público de la Propiedad.

Según el Artículo 750 del Código Civil Federal son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- III. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- IV. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- V. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- VI. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;



- VIII. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- IX. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
- X. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- XI. Los derechos reales sobre inmuebles;
- XII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Del Código Civil del Estado de Guanajuato

De los bienes inmuebles

Artículo 793. Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles mientras estén unidos al suelo y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados, por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

Las estatuas, relieves, pinturas y otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño



del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;

Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente a la explotación de la misma;

Los abonos y semillas destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse;

Los aparatos eléctricos y sus accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;

Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella.

Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras estén destinadas a ese objeto y los aperos de labranza.

Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén fijados sólidamente a la ribera de un río o lago, y que estén destinados a serlo de manera permanente para su utilización;

El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas, telegráficas y de transmisión y distribución de energía eléctrica y las estaciones radiotelefónicas o radiotelegráficas fijas



1.2.2.- Bienes muebles

- a) Muebles por su naturaleza: pueden transportarse de un lugar a otro.
- b) Muebles por determinación de la ley: son derechos reales que recaen sobre muebles, los derechos de crédito como las rentas, acciones de sociedades, créditos ordinarios sobre dinero.
- c) Muebles por anticipación: se consideran muebles porque, aunque están incorporados al suelo, se les extraerá.

1.2.3.- Bienes considerados según las personas a quienes pertenecen.

El capítulo III del Código Civil Federal indica lo siguiente:

Artículo 764.- Los bienes son de dominio del poder público o de propiedad de los particulares.

Artículo 765.- Son bienes de dominio del poder público los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios.

Artículo 766.- Los bienes de dominio del poder público se registrarán por las disposiciones de este Código en cuanto no esté determinado por leyes especiales.

Artículo 767.- Los bienes de dominio del poder público se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios.

Artículo 768.- Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley; pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que prevengan las leyes respectivas.



Artículo 769.- Los que estorben el aprovechamiento de los bienes de uso común, quedan sujetos a las penas correspondientes, a pagar los daños y perjuicios causados y a la pérdida de las obras que hubieren ejecutado.

Artículo 770.- Los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios, pertenecen en pleno dominio a la Federación, a los Estados o a los Municipios; pero los primeros son inalienables e imprescriptibles, mientras no se les desafecte del servicio público a que se hallen destinados.

Artículo 771.- Cuando conforme a la ley pueda enajenarse y se enajene una vía pública, los propietarios de los predios colindantes gozarán del derecho del tanto en la parte que les corresponda, a cuyo efecto se les dará aviso de la enajenación. El derecho que este artículo concede deberá ejercitarse precisamente dentro de los ocho días siguientes al aviso. Cuando éste no se haya dado, los colindantes podrán pedir la rescisión del contrato dentro de los seis meses contados desde su celebración.

Artículo 772.- Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.

Artículo 773.- Los extranjeros y las personas morales para adquirir la propiedad de bienes inmuebles, observarán lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias.



El capítulo III del Código Civil para el estado de Guanajuato.

Artículo 805. Los bienes son de dominio del poder público o de propiedad de los particulares.

Artículo 806. Son bienes de dominio del poder público los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios.

Artículo 807. Los bienes de dominio del poder público se registrarán por las disposiciones de este Código en cuanto no esté determinado por leyes especiales.

Artículo 808. Los bienes de dominio del poder público se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios.

Artículo 809. Los bienes de uso común y los destinados a un servicio público, mientras no se les desafecte, son inalienables o imprescriptibles.

Artículo 810. Pueden aprovecharse de los bienes de uso común todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley, pero para aprovechamientos especiales se necesita permiso o concesión otorgados con los requisitos que prevengan las leyes respectivas.

Artículo 811. Los que estorben el aprovechamiento de los bienes de uso común, quedan sujetos a las penas correspondientes, a pagar los daños y perjuicios causados y a la pérdida de las obras que hubieren ejecutado.

Artículo 812. Cuando conforme a la ley pueda enajenarse y se enajene una vía pública, los propietarios de los predios colindantes gozarán del derecho del tanto en la parte que les corresponda, a cuyo efecto se les dará aviso de la enajenación. El derecho que este artículo concede deberá ejercitarse precisamente dentro de los quince días siguientes al aviso. Cuando éste no se haya dado, los colindantes podrán ejercitar el derecho de retracto en virtud del cual se subrogarán, con las



mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que había adquirido dicha parte, reembolsándole la cantidad que hubiere pagado y los gastos legales originados por la transmisión. El tiempo para ejercer el retracto será de treinta días contados a partir de la fecha en que haya tenido conocimiento de la enajenación.

Artículo 813. Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.

1.2.4. Bienes mostrencos.

Son bienes muebles abandonados o perdidos cuyo dueño se ignora (Artículo 774-784 Código Civil Federal), estos bienes, en general, son apropiados por el que los encuentra. Sin embargo, el Código Civil Federal establece una serie de lineamientos a seguir por quien encuentra una cosa perdida. Estas disposiciones son verdaderamente ilusorias, pues ordena que se entreguen el plazo de 10 días a la autoridad; esta, a su vez, ordena que sea tasada por peritos, se fijen anuncios durante un mes en lugares públicos, y si aparece alguien reclamando la cosa durante el plazo asignado, se remiten los datos al juez competente, ante quien el reclamante probará su acción y si resulta declarado dueño se entregará la cosa.

Si el reclamante no es declarado dueño o pasado el plazo que señala este código, nadie se presenta a reclamar la propiedad de la cosa, esta se venderá, dándose una cuarta parte del precio al que la halló y las tres cuartas partes restantes se destinarán al establecimiento de beneficencia pública que haga la designación el gobierno.



Código Civil Federal. Capítulo IV.

De los Bienes Mostrencos

Artículo 774.- Son bienes mostrencos los muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore.

Artículo 775.- El que hallare una cosa perdida o abandonada, deberá entregarla dentro de tres días a la autoridad municipal del lugar o a la más cercana, si el hallazgo se verifica en despoblado.

Artículo 776.- La autoridad dispondrá desde luego que la cosa hallada se tase por peritos, y la depositará, exigiendo formal y circunstanciado recibo.

Artículo 777.- Cualquiera que sea el valor de la cosa, se fijarán avisos durante un mes, de diez en diez días, en los lugares públicos de la cabecera del municipio, anunciándose que al vencimiento del plazo se rematará la cosa si no se presentare reclamante.

Artículo 778.- Si la cosa hallada fuere de las que no se pueden conservarse, la autoridad dispondrá desde luego su venta y mandará depositar el precio. Lo mismo se hará cuando la conservación de la cosa pueda ocasionar gastos que no estén en relación con su valor.

Artículo 779.- Si durante el plazo designado se presentare alguno reclamando la cosa, la autoridad municipal remitirá todos los datos del caso al juez competente, según el valor de la cosa, ante quien el reclamante probará su acción, interviniendo como parte demandada el Ministerio Público.

Artículo 780.- Si el reclamante es declarado dueño, se le entregará la cosa o su precio, en el caso del artículo 778, con deducción de los gastos.



Artículo 781.- Si el reclamante no es declarado dueño, o si pasado el plazo de un mes, contado desde la primera publicación de los avisos, nadie reclama la propiedad de la cosa, ésta se venderá, dándose una cuarta parte del precio al que la halló y destinándose las otras tres cuartas partes al establecimiento de beneficencia que designe el Gobierno. Los gastos se repartirán entre los adjudicatarios en proporción a la parte que reciban.

Artículo 782.- Cuando por alguna circunstancia especial fuere necesario, a juicio de la autoridad, la conservación de la cosa, el que halló ésta recibirá la cuarta parte del precio.

Artículo 783.- La venta se hará siempre en almoneda pública.

Artículo 784.- La ocupación de las embarcaciones, de su carga y de los objetos que el mar arroje a las playas o que se recojan en alta mar, se rige por el Código de Comercio.

Código Civil para el Estado de Guanajuato. Capítulo IV.

De los bienes mostrencos.

Artículo 814. Son bienes mostrencos los muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore.

Artículo 815. El que hallare una cosa pérdida o abandonada, deberá entregarla dentro de tres días a la autoridad municipal del lugar o a la más cercana, si el hallazgo se verifica en despoblado.

Artículo 816. El Presidente Municipal dispondrá desde luego que la cosa hallada se tase por peritos y la depositará en poder de personas o instituciones seguras, bajo formal y circunstanciado recibo.

Artículo 817. Cualquiera que sea el valor de la cosa, se fijarán avisos durante un mes, de diez en diez días, en los lugares públicos de la cabecera del Municipio, anunciándose que al



vencimiento del plazo se rematará la cosa si no se presentare el reclamante.

Artículo 818. Si la cosa hallada fuere de las que no se pueden conservar, la autoridad dispondrá desde luego su venta y mandará depositar el precio. Lo mismo se hará cuando la conservación de la cosa pueda ocasionar gastos que no estén en relación con su valor.

Artículo 819. Si durante el plazo designado en el artículo 817, se presentare alguno reclamando la cosa y probase su propiedad ante la autoridad municipal correspondiente, ésta mandará entregar la cosa o su precio, bajo la responsabilidad del que la reciba y con deducción de los gastos hechos.

Artículo 820. Si el reclamante no es declarado dueño o si pasado el plazo de un mes, contado desde la publicación del primer aviso, nadie reclama la propiedad de la cosa, ésta se venderá. Una cuarta parte se dará al que la halló y denunció y las otras tres cuartas partes se destinarán al establecimiento de beneficencia que designe el Presidente Municipal. Los gastos se repartirán entre los adjudicatarios en proporción a la parte que reciban.

Artículo 821. Cuando por alguna circunstancia especial fuere necesaria a juicio de la autoridad, la conservación de la cosa, el que la halló recibirá la cuarta parte del precio.

Artículo 822. La venta se hará siempre en almoneda pública.

1.2.5.- Bienes vacantes.

Son bienes inmuebles que no tienen dueño cierto o conocido.

El Código Civil Federal se refiere a ellos en los Artículos 785 a 789 de la siguiente forma: si alguien tiene noticia de la existencia de bienes vacantes y desea adquirir la parte que la Ley da al



descubridor, hará la denuncia ante el Ministerio Público de la ubicación de los bienes.

Si el Ministerio Público lo estima procedente, deducirá ante el juez competente, según el valor de los bienes, la acción que corresponda, a fin de que declarados vacantes se adjudiquen al fisco federal. Se tendrá al que hizo la denuncia como tercero coadyuvante. El denunciante recibirá la cuarta parte del valor catastral de los bienes que denuncie.

El Artículo 789 del Código Civil Federal explica que quien se apodere de un bien vacante sin cumplir con lo que establecen estas disposiciones pagará una multa de cinco a 50 pesos, sin perjuicio de las penas que señale el respectivo código.

1.3.- Legislación aplicable.

Código Civil Federal.

Capítulo V.

De los Bienes Vacantes

Artículo 785.- Son bienes vacantes los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido.

Artículo 786.- El que tuviere noticia de la existencia de bienes vacantes en el Distrito Federal y quisiere adquirir la parte que la ley da al descubridor, hará la denuncia de ellos ante el Ministerio Público del lugar de la ubicación de los bienes.

Artículo 787.- El Ministerio Público, si estima que procede, deducirá ante el juez competente, según el valor de los bienes, la acción que corresponda, a fin de que declarados vacantes los bienes, se adjudiquen al Fisco Federal. Se tendrá al que hizo la denuncia como tercero coadyuvante.



Artículo 788.- El denunciante recibirá la cuarta parte del valor catastral de los bienes que denuncie; observándose lo dispuesto en la parte final del artículo 781.

Artículo 789.- El que se apodere de un bien vacante sin cumplir lo prevenido en este capítulo, pagará una multa de cinco a cincuenta pesos, sin perjuicio de las penas que señale el respectivo Código

Código Civil para el Estado de Guanajuato.

Capítulo V

De los bienes vacantes.

Artículo 823. Son bienes vacantes los inmuebles ubicados en el territorio del Estado que no tengan dueño cierto y conocido. No se considera vacante el inmueble que tenga poseedor en las condiciones marcadas por la ley para adquirir por prescripción.

Artículo 824. El que tuviere noticia de la existencia de bienes vacantes en el Estado, puede hacer la denuncia de ellos al Ministerio Público del lugar de su ubicación. Una vez hecha la declaración de vacancia, el denunciante recibirá la cuarta parte del valor catastral de los bienes denunciados.

Artículo 825. El Ministerio Público, si lo estima procedente, demandará ante el Juez competente la declaración de vacancia, contra persona incierta, a fin de que se adjudiquen los bienes al Estado. En el juicio respectivo se oirá, además, a los colindantes, a quienes se citará personalmente.

Artículo 826. Sólo podrán ser opositores el propietario o el poseedor a que se refiere el artículo 823.

Artículo 827. El que se aproveche de un bien vacante sin cumplir con lo previsto en este capítulo, pagará una multa de veinte a quinientos



pesos, sin perjuicio de las penas que señale el Código Penal del Estado.

En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 27, párrafo cuarto establece lo siguiente: Corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; de todos los minerales o substancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos, constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria; los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas, cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos; y el espacio situado sobre el territorio nacional, en la extensión y términos que fije el Derecho Internacional.

Por este motivo cualquier bien que no tenga un dueño cierto y conocido, es propiedad de la nación, al declararse la vacancia de un inmueble, el denunciante recibirá el 25 % del valor catastral del mismo, de conformidad con el Código Civil. Al realizar el avalúo del inmueble, se apegará a lo establecido por la Ley General de Bienes Nacionales en su Título Sexto del valúo de bienes Nacionales, Capítulo único.

Artículo 142.- La Secretaría emitirá las normas, procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refieren los artículos 143 y 144 de esta Ley.



Artículo 143.- Previamente a la celebración de los actos jurídicos a que se refiere el presente artículo en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y, en su caso, las entidades, corresponderá a la Secretaría dictaminar:

I.- El valor de los inmuebles respecto de los que la Federación pretenda adquirir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, arrendamiento financiero o cualquier otro de derecho común cuando se requiera el avalúo.



Capítulo II.- De los bienes vacantes

2.1.- Definición.

Según lo define el Código Civil Federal, los bien vacantes:

*Son bienes vacantes los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido.*¹⁵

El Código Civil del Estado de Guanajuato indica sobre los bienes vacantes:

Son bienes vacantes los inmuebles ubicados en el territorio del Estado que no tengan dueño cierto y conocido. No se considera vacante el inmueble que tenga poseedor en las condiciones marcadas por la ley para adquirir por prescripción.¹⁶

2.2.- Características de los bienes vacantes.

1. Se encuentran ubicados en el Estado de Guanajuato.
2. No tienen dueño cierto.
3. No tienen dueño conocido.
4. No tienen un poseedor.

¹⁵ Artículo 785 del Código Civil Federal.

¹⁶ Artículo 823 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.



2.3.- Denuncia de los bienes vacantes.

Se realiza la denuncia ante el Ministerio Público, indicando la ubicación del inmueble.

2.4.- Supuesto de los bienes vacantes.

Si lo considera procedente, el Ministerio Público demandará ante el juez la declaración de vacancia contra persona incierta, el en juicio se llamará a los colindantes, si no existe un opositor, se declarará la vacancia y se otorgará el 25 % del valor catastral de dicho bien.

2.5. Jurisprudencias sobre bienes vacantes.

Algunos casos presentados en la Suprema Corte de Justicia de la Nación

Denunciante de un bien vacante. Sus derechos.

El denunciante de un bien vacante tiene derecho, independientemente del de percibir la participación del 25% que le asigna la ley sobre el valor del bien denunciado, a rebatir en juicio contradictorio la posesión de la nación para demostrar que no es propietaria, pero no lo tiene para oponerse a las diligencias de información ad perpetuam promovidas por el agente del Ministerio Público en relación con el bien denunciado, por carecer de interés jurídico para ello; y la resolución que de acuerdo con este criterio se dicte, no lesiona sus intereses, en virtud de que admitirlo como opositor en la jurisdicción voluntaria, no tendría otro efecto que remitirlo al juicio contencioso correspondiente.

Amparo en revisión 342/44. Pastelín de Corral Consuelo. 19 de junio de 1947. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fernando de la Fuente. La publicación no menciona el nombre del ponente.



Bienes vacantes, tercerías en caso de.

No puede sostenerse que en un procedimiento de denuncia bienes vacantes, en el que se ha declarado extemporánea la oposición presentada por el interesado, se pueda proponer una tercería excluyente de dominio, ya que es condición indispensable para que exista un juicio de esta naturaleza, que dicha tercería se proponga frente a dos partes contendientes quienes, a su vez, se atribuyen la propiedad de la cosa que se discute.

Amparo civil directo 2996/37. Domínguez Francisco B. 1o. de febrero de 1940. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Luis Bazdresch. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Denunciantes de bienes mostrencos y bienes vacantes, amparo pedido por los.

Es preciso señalar las diferencias establecidas por las prescripciones del Código Civil ahora vigente, en relación con los preceptos que normaban la materia que antes se comprendió bajo la denominación de bienes mostrencos y ahora se ha separado, distinguiendo entre éstos y los bienes vacantes. Conforme a la ley civil anterior, el que tenía noticia de hallarse abandonada una cosa inmueble, y quería adquirir la parte que, conforme a la ley le correspondía, tenía que presentar denuncia ante la autoridad política del lugar de la ubicación del inmueble, para que dicha autoridad abriera el procedimiento, mandando hacer las publicaciones del caso; si alguien se presentaba reclamando la cosa raíz, se daba conocimiento de la reclamación al denunciante, y si éste insistía en la denuncia, se remitían los autos al Juez competente para que probara en juicio contradictorio con el



reclamante, el hecho de estar abandonada la cosa. Conforme a la nueva legislación, la denuncia de bienes vacantes ya no debe hacerse ante la autoridad política o municipal, sino ante el Ministerio Público del lugar de la ubicación de los bienes, para que este funcionario, si lo estima procedente, deduzca ante el Juez la acción que corresponda, a fin de que declarados vacantes los bienes, se adjudiquen al fisco federal; el que hizo la denuncia es considerado como tercero coadyuvante y recibe la cuarta parte del valor de los bienes que denuncia. Atendiendo a estas disposiciones, debe analizarse si el denunciante tiene derecho, para ocurrir al juicio de garantías, tratándose principalmente de la revocación dictada por el procurador general de justicia, de una orden dictada por el mismo funcionario, para deducir ante el Juez competente, la acción de bienes vacantes. El artículo 777 del Código civil vigente, supedita la adquisición de la cuarta parte del valor catastral de los bienes denunciados, al resultado de un juicio que el Ministerio Público siga, si lo estima procedente, y en el que el denunciante es tercer coadyuvante; por lo que si es de esta disposición de donde se pretende derivar la adquisición de derechos es indudable que como el Ministerio Público no está en la obligación ineludible de promover el juicio, porque ello queda sujeto a lo que estime procedente, el tanto por ciento asignado al denunciante, lo adquiere hasta que se pronuncie la sentencia que declare procedente la acción intentada. Así es que desde el punto de vista de la disposición literal de la ley, los denunciantes no tienen derechos que defender en el juicio de amparo, y consiguientemente, el acto revocatorio de la orden de intentar el juicio, no implica violación constitucional alguna en perjuicio del denunciante.

Amparo administrativo en revisión 2810/33. Ramoneda José y coagraviados. 9 de diciembre de 1933. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Daniel V. Valencia. Relator: José López Lira.



BIENES VACANTES, ADJUDICACION DE LOS.

Por los términos literales del artículo 787 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, puede sostenerse que el propósito del legislador fue el de que la autoridad judicial declarase en la condición de vacancia de determinados bienes y su adjudicación al fisco, y que, en su caso, la controversia que se suscitare con ese motivo, fuera objeto de una resolución judicial, ya que la suposición de controversia o de opuestos intereses, requiere necesariamente parte en disputa y juicio propiamente dicho; pero el argumento relativo a que de acuerdo con el nuevo código, lo que quiso el legislador fue que en todo caso de bienes vacantes se dictara una sentencia en un juicio propiamente dicho, no es exacto, porque se desconoce la posibilidad de que la contienda no puede tener lugar si no existe sujeto concreto contra quien dirigirla, y sería ilógico e inadmisibles que en el legislador crease en favor del fisco, el derecho de alcanzar la declaración de vacancia y la adjudicación respectiva, sin darle un procedimiento adecuado.

Es notorio que el juicio sería absolutamente imposible en algunos casos, a pesar de lo dispuesto en el artículo 125 del Código Federal de Procedimientos Civiles, porque este artículo supone siempre la existencia de una persona física y determinada nominativamente, a quien debe llamarse al pleito, y que haya desaparecido, no tenga domicilio fijo, o se ignore donde se encuentra, pero no prevé el caso en que no se conozca a la persona a quien se quiere demandar, ni siquiera se sepa si existe alguna que pueda alegar derechos en relación con las pretensiones de declaración de vacancia, ya que los bienes vacantes son precisamente aquellos inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido; por lo que resulta imposible toda controversia con un ente ignorado, a quien no se puede demandar; de aquí que en tal caso, y en presencia de una contención jurídicamente imposible, lo más lógico es dar publicidad a la pretensión de vacancia, a fin de descubrir si existe



algún opositor con quien controvertir, y si no aparece alguno y resulta imposible toda contienda, hacer la declaración y adjudicación correspondientes, pues repugna al sentido común el que se deje de aplicar la ley que crea un derecho, porque sea inadecuada o imposible la controversia que se estima indispensable para definirlo; y aun cuando es cierto que el procedimiento administrativo estatuido en el código anterior, para convocar a quienes pudieran oponerse a la declaración de vacancia, fue suprimido en el nuevo código, no lo es menos que ni el Código Federal de Procedimientos Civiles, contiene expresamente un procedimiento adecuado para el ejercicio de los derechos relacionados con bienes vacantes, ni tampoco el Código de Procedimientos del Distrito, que lógicamente debió reglamentar la manera de hacer efectivos los derechos que judicialmente deben declararse, en lo que bienes vacantes respecta, y como en presencia de esta omisión, de esta falta absoluta de reglamentación adecuada, no le es permitido al juzgador dejar sin posibilidad de que se tutelen derechos legítimos y está en la obligación de hacer aplicación analógica de otros preceptos, aun de leyes derogadas o de principios generales de derecho, no como disposición preceptiva sino de orientación, ya que en último extremo, el juzgador está obligado a crear o aplicar la norma procesal más adecuada, en presencia de la laguna en la legislación positiva, debe admitirse como jurídica la conducta del juzgador, que acomoda su actividad al sistema existente en la legislación anterior y que debía usar para casos similares la autoridad administrativa, cuando estaba encomendada a ella la obligación de intervenir en el procedimiento de vacancia, mientras la concesión no surgiera. Amparo civil en revisión 304/36. Agente del Ministerio Público Federal, adscrito al Tribunal del Primer Circuito. 14 de junio de 1938. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Abenamar Eboli Paniagua. La publicación no menciona el nombre del ponente



BIENES VACANTES (LEGISLACION DE TAMAULIPAS). De acuerdo con los artículos 113 y 117 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, los bienes muebles o inmuebles que carecen de propietario, serán considerados como vacantes, y tienen tal carácter los inmuebles que carezcan de dueño o que no sean poseídos por persona cierta y determinada. La ley rodea de protecciones a los posibles propietarios o poseedores legítimos, y, por tanto, la simple comparecencia de personas opositoras que exhiben títulos, destruye la acción ejercitada para que ante la ausencia de legítimo interesado, condición imprescindible, se haga una declaración judicial de ser un bien vacante.

Amparo directo 565/56. United States Land & Lumber Company. 22 de enero de 1958.

BIENES VACANTES, DENUNCIA DE (LEGISLACION DE VERACRUZ).

Aun cuando el procedimiento para la denuncia de bienes vacantes señalado en el Código de Procedimientos Civiles aplicable, está inserto en un capítulo del título que se refiere a la jurisdicción voluntaria, esto no obsta para que la resolución respectiva deba estar fundada en pruebas suficientes y debidamente motivada, después de seguirse un procedimiento en que no se ataquen derechos legítimos de audiencia, protegidos por el artículo 14 constitucional, pues tanto el artículo 739 como el 740 de dicho código, previenen que deben ser presentadas las pruebas de que el bien es vacante y que el J., con la información testimonial y otras pruebas, así puede declararlo; pero si no tuvo más pruebas que el certificado del Registro Público de la Propiedad, relativo a la falta de inscripción del predio y a una información de dos personas que ninguna prueba aportaron, toda vez que se concretaron a decir que no sabían que tuviera dueño la casa materia del juicio, no tuvo prueba



suficiente para estimar que el inmueble no tuviera poseedor legítimo, interesado en el procedimiento que siguió en el expediente llamado de vacancia, lo que se demostró en el juicio constitucional con los certificados catastrales, de contribuciones y otros medios más de prueba que acreditan que el bien no ha estado vacante o, cuando menos, que existe un interesado que paga contribuciones como poseedor, y por tanto, que tiene derecho a ser oído en un juicio que afecten esos derechos.

Amparo civil en revisión 6606/47. O. López T., sucesión de. 29 de julio de 1948. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.



Capítulo III.- El avalúo de los bienes vacantes.

3.1.- Requisitos del avalúo

Para la elaboración de un avalúo comercial, es necesario tener los siguientes documentos;

- Copia pago del predial.
- Copia de escrituras.
- Plano (si lo tienen) si no se hace en la visita (costo extra) si es necesario.

Sin embargo, siendo este el avalúo de un bien vacante, no cuenta con ninguno de estos requisitos.

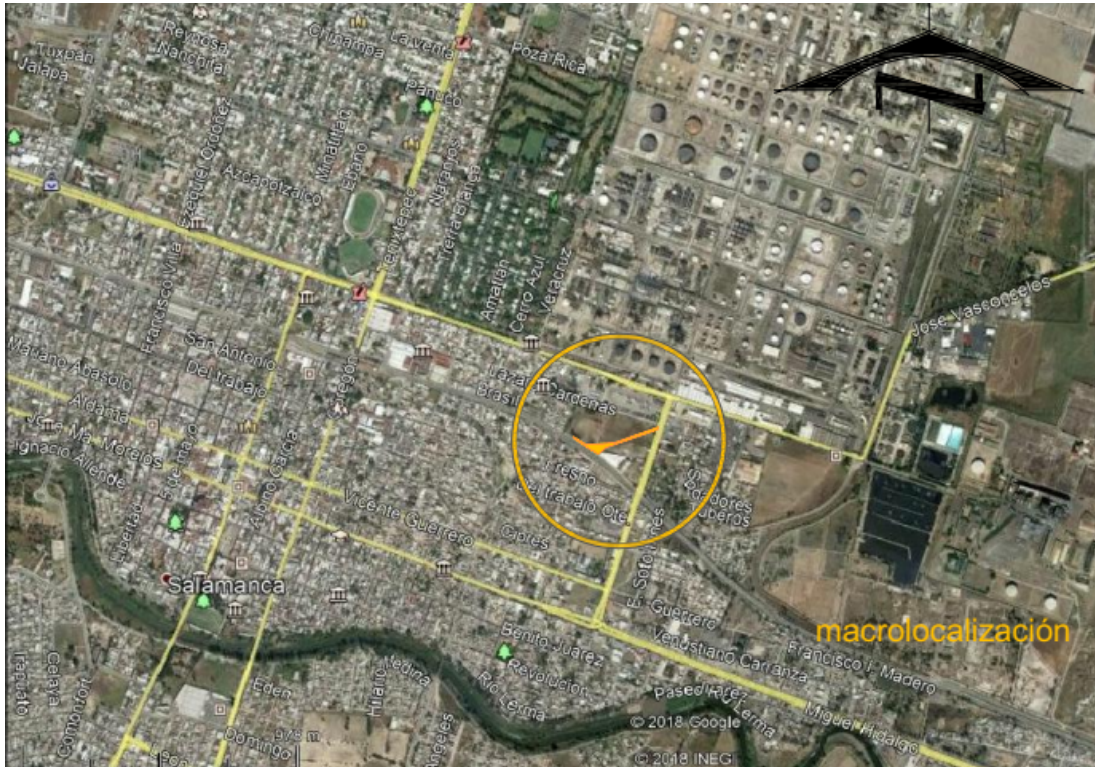
3.2.- Ejemplo de avalúo

3.2.1.- Problema

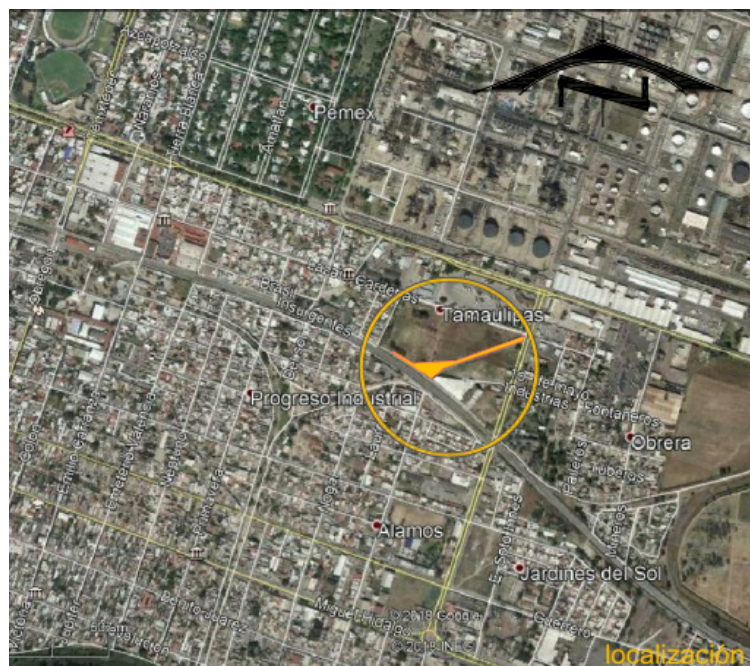
Se identifica un bien inmueble, un terreno ubicado en la Avenida Insurgentes sin número de a Ciudad de Salamanca, Gto. Siendo el siguiente:

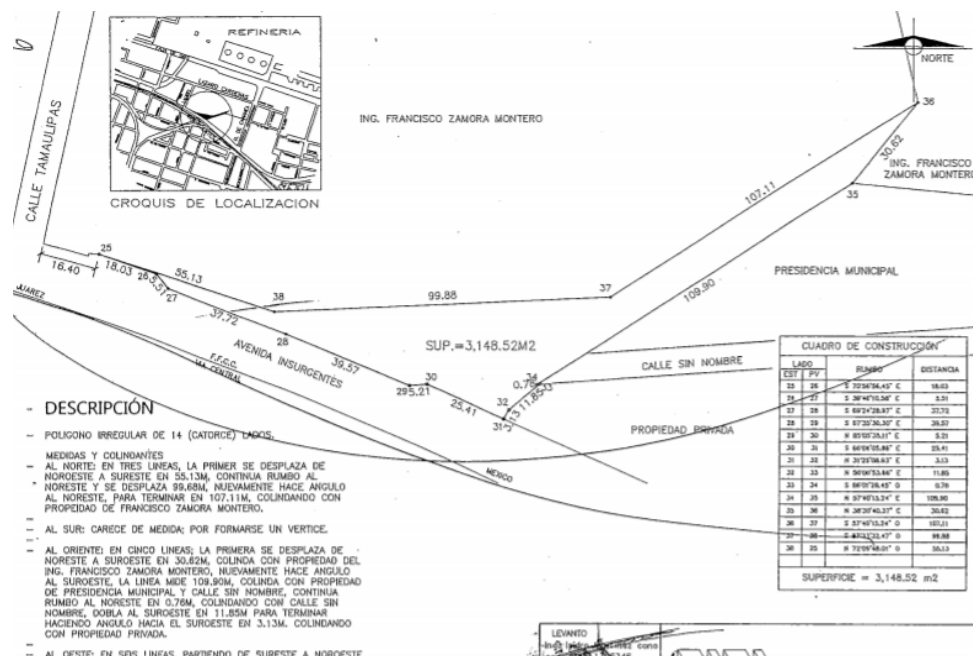


Macrolocalización.



Localización.





De conformidad con el Código Civil del Estado de Guanajuato, se realiza la denuncia del mismo ante el Ministerio Público con la intención de obtener el 25 % del valor catastral del inmueble.



3.2.2.- Avalúos.

AVALÚO FISCAL

DATOS DEL PADRÓN									
MOTIVO DEL AVALÚO:					Actualización de valor comercial				
UBICACIÓN DEL PREDIO:					Avenida Insurgentes sin número				
MUNICIPIO:					Salamanca, Gto.				
PROPIETARIO:					Se desconoce				
TENENCIA:					Se desconoce				
DOMICILIO PARA NOTIFICAR:					Particular				
LOCALIDAD :					Salamanca				
SOLICITANTE:					Particular				
No. DE CUENTA PREDIAL:									
REGION:									
LOCALIZACIÓN									
CONSTRUCCIÓN					TERRENO				
USADA	X	AMPLIACIÓN	REMODELACION	RENTADA	CLASIFICACION DE LA ZONA:	HABITACIONAL 1A.	MEDIA		
CALIDAD DEL PROYECTO	B	R	M	USO :	ECONOMICA	INDUSTRIAL X	COMERCIAL	CAMPESTRE	
NINGUNA					SERVICIOS EN LA ZONA	AGUA SI	DRENAJE SI	LUZ SI	
ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN					TELEFONO	SI	PAVIMENTOS SI	BANQUETAS SI	
REFERENCIA	A	B	C	D	E	F	CONST. DOMINANTE	MODERNA	MIXTA X
EDAD. ESTIM.							VIAS DE ACCESO	BUENA X	REGULAR
MUROS							TOPOGRAFIA	PLANA X	INCLINADA
ESTRUCTURA							DENSIDAD CONST.		80 %
ENTREPISOS							CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO		
TECHOS							SEC.	SUPERFICIE	VALOR X M ²
PISOS							1	3,148.52	\$490.00 X 0.85 \$
PUERTAS							2		1,311,358.58
VENTANAS							3		
CARPINTERIA							4		
HERRERIA							5		
INST. ELECT.							6		
INST. SANIT.							7		
INST. ESPEC.							INCREMENTO		
APLANADOS							DE ESQUINA	X	\$ -
ACAB. EXT.							SUPERFICIE		VALOR
PINTURA							TOTAL	3,148.52 M ²	TOTAL \$ 1,311,358.58
MUEB. BAÑO							VALOR TOTAL FISCAL DEL PREDIO		
FACHADA							\$ 1,311,358.58		
CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN					Nota.- el predio su superficie total era de 27,801.168 m2 el cual se a sufrido desmembraciones que en la actualidad quedo en 23,801.17 m2 que es los que se valua.				
REF.	TIPO	CONSERV.	SUPERF. x M2	VALOR X M ²	VALOR PARCIAL	MEDIDAS Y COLINDANCIAS			
					\$ -	AL NORTE.- En tres lineas, la primera se desplaza de noreste a suroeste en 55.13 m, continúa rumbo al noreste y se desplaza 99.68 m nuevamente hace ángulo al noreste, para terminar en 107.11 m colindiando con propiedad de Francisco Zamora			
					\$ -	AL SUR.- carece de medida por formarse un vértice			
						AL ORIENTE.- En cinco lineas, la primera se desplaza de noreste a suroeste en 30.62 m, colinda con propiedad del Ing. Francisco Zamora Montero, nuevamente hace ángulo al suroeste, la línea mide 109.90 m, colinda con propiedad de presidencia municipal y calle sin nombre, continúa rumbo al noreste en 0.76 m, colindiando con calle sin nombre, dobla al suroeste en 11.85 m, para terminar haciendo ángulo hacia el suroeste en 3.13 m, colindiando con propiedad privada.			
						AL PONIENTE.- En seis lineas, partiendo de suroeste a noreste en 25.41m, para continuar al suroeste en 5.21 m, siguiendo al noreste en 39.57 m siguiendo con cierta variación en su dirección al noreste en 37.72 m, doblando aún más al noreste en 5.51m, para terminar haciendo ángulo al norte en 18.93m, colindiando con la Avenida Insurgentes			
SUPERFICIE CONSTRUIDA			M2	VALOR DE LA CONSTRUCCION	\$ -	VALUADOR.- ELIA ESMERALDA VARGAS TÉLLEZ ALEJANDRO ALBERTO LEMUS CORONADO			

(UN MILLON TRESCIENTOS ONCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 58/100 M. N.)

SALAMANCA, GUANAJUATO A; 13 de octubre de 2018

ELIA ESMERALDA VARGAS TÉLLEZ

PERITO

ALEJANDRO ALBERTO LEMUS CORONADO



Avalúo comercial.

AVALÚO

I ANTECEDENTES :

Solicitante del Avalúo :	PARTICULAR
Valuador :	Ing. Elia Esmeralda Vargas Téllez e Ing. Alejandro Alberto Lemus Coronado
Cédulas Profesionales :	12345-6789
Especialidades :	Valuación Inmobiliaria
Registro Banobras S. N. C. :	123
Fecha del avalúo :	13 de octubre de 2018
Inmueble que se valúa :	Lote de terreno
Ubicación del inmueble :	
Calle :	Avenida Insurgentes s/n
Colonia :	Frac. Tamaulipas
Ciudad :	Salamanca, Gto.
Régimen de propiedad :	se desconoce
Propietario del inmueble :	se desconoce
Objeto del Avalúo :	Estimar el valor del terreno
Propósito del Avalúo :	Conocer el valor comercial del inmueble
Número de Cuenta Predial :	no tiene
Número de Cuenta de Agua (CMAPAS) :	no tiene

II CARACTERÍSTICAS URBANAS :

Clasificación de la zona :	Industrial
Tipo de construcción dominante :	Casa habitación tipo medio
Índice de saturación en la zona :	80%
Población :	Normal a la zona
Contaminación ambiental :	Atmosférica
Uso del suelo :	Industrial
Accesos de importancia :	Avenida Faja de Oro, Avenida Héroes de Nacosari

Servicios públicos y equipamiento urbano :

Agua potable :	Red de distribución municipal con toma domiciliaria de 1/2"
Drenaje :	Tubería de PVC con pozos de visita en las deflexiones
Electrificación :	Postería de concreto con cableado aéreo desnudo
Alumbrado Público :	Lámparas de vapor de sodio en postes de CFE
Paramento vialidades :	Guarnición rectangular de concreto de 0.15 X 0.40 m
Banquetas o aceras :	De concreto hidráulico simple de 150 m2
Pavimento :	Concreto hidráulico
Camellones :	No tiene
Gas natural :	No existe entubado, solo por suministro de pipa o tanque
Teléfono :	Línea aérea en postería de madera de Telmex
Otros servicios :	Transporte público a una cuadra, recolección de basura 3 veces por semana, vigilancia eventual en patrullas del municipio, servicio postal mexicano.
Observaciones :	El terreno fue declarado un bien vacante debido a que no se encontró un dueño cierto y conocido. Al denunciante se le otorgará un 25 % del valor catastral



Equipamiento Urbano, distancia a :

Escuela :	950.00 m	Hospital :	1,600.00 m
Iglesia :	560.00 m	Centro Ciudad :	2,225.00 m
Mercado :	1,900.00 m	Parque Publico :	1,400.00 m
Centro Comercial :	1,400.00 m	Gasolinera :	50.00 m

III TERRENO

Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación :

Norte : Lázaro Cárdenas	Oriente : Héroes de Cananea
Sur : Insurgentes	Poniente : Laurel

Medidas y colindancias del terreno según

Norte :	En tres líneas, la primera se desplaza de noreste a sureste en 55.13 m, continúa rumbo al noreste y se desplaza 99.68 m nuevamente hace ángulo a noreste, para terminar en 107.11 m colindando con propiedad de Francisc Zamora
Sur	carece de medida por formarse un vértice
Oriente	En cinco líneas, la primera se desplaza de noreste a suroeste en 30.62 m, colinda con propiedad del Ing. Francisco Zamora Montero, nuevamente hace ángulo al suroeste, la línea mide 109.90 m, colinda con propiedad de presidencia municipal y calle sin nombre, continúa rumbo al noreste en 0.76 m, colindando con calle sin nombre, dobla al suroeste en 11.85 m, para terminar haciendo ángulo hacia el sureste en 3.13 m, colindando con propiedad privada.
oeste	En seis líneas, partiendo de sureste a noroeste en 25.41m, para continuar a sureste en 5.21 m, siguiendo al noreste en 39.57 m siguiendo con cierta variación en su dirección al noroeste en 37.72 m, doblando aún más a noroeste en 5.51m, para terminar haciendo ángulo al norte en 18.03m, colindando con la Avenida Insurgentes

Superficie según datos de Escritura :	3,148.52 m ²	Indiviso % : 100.0000
Superficie neta del terreno :	3,148.52 m²	

IV DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

Topografía y configuración :	Sensiblemente plana, forma irregular.
Características panorámicas :	No tiene
Densidad habitacional permitida :	H-1 DENSIDAD BAJA
Calidad del subsuelo :	Tierra negra
Servidumbres o restricciones :	Afectación por paso de dren
Intensidad habitacional permitida :	80%

Uso actual :

Lote de terreno con acceso a todos los servicios municipales declarado Vacante



CROQUIS DE LOCALIZACION

Lote de terreno
Avenida Insurgentes s/n Frac. Tamaulipas
Salamanca, Gto.

PROPIEDAD DE : PARTICULAR



V CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

El Avalúo se calculará por el Método Directo o Físico y el de Mercado, en base a las disposiciones de la Circular # 1462 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores del 14 de Febrero de 2000.

DEFINICION DE CRITERIOS EMPLEADOS EN EL AVALÚO

METODO FISICO O DIRECTO :

Es el procedimiento racional mediante el cual se estima el Valor Físico o directo para el terreno, las construcciones y las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias.

Para la estimación del valor unitario del terreno por m² se analizó la ubicación del inmueble, el uso del suelo autorizado los servicios de infraestructura y equipamiento urbano existente, así como la investigación de mercado activo en la zona y consultando con corredores inmobiliarios, anuncios clasificados de periódico, de las características de los terrenos investigados, se aplican los factores aplicables que finalmente condujeron al Valor Unitario del mismo.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES DEL AVALÚO

- 1.- La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta, entre ella podemos mencionar la escritura o documento que lo identifica legalmente, planos arquitectónicos y registro catastral.
- 2.- No es objeto del presente Avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro que pudieran afectar al bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud..
- 3.- Quienes intervenimos en el presente Avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación de parentesco o negocio con el cliente o propietario del bien que se valúa.
- 4.- En la inspección ocular del bien motivo del presente Avalúo no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en el bien por lo que solo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación o informe expreso.
- 5.- El Valor Comercial estimado al que se concluye en el presente Avalúo solo considera las restricciones expresadas en el propio Avalúo porque fueron observados durante la inspección ocular o porque fueron incluidas por el solicitante.
- 6.- Los croquis de localización dibujados en el reporte son aproximados sin escala y no se deben tomar como planos.
- 7.- El presente Avalúo es de uso exclusivo del(os) solicitante(s) para el propósito expresado en el propio Avalúo por lo que NO podrá ser utilizado para otros fines distintos a los estipulados.
- 8.- La vigencia del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la Institución emisora del mismo, autoridad competente o los factores externos que influyen en el Valor Comercial.
- 9.- La edad considerada en el presente Avalúo corresponde a la aparente o estimada por el valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble.



VI APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS VALOR FISICO O DIRECTO

a) DEL TERRENO :

Lote tipo : Valor de calle para lote tipo \$

División virtual del lote en fracciones y sus coeficientes :

Fracción	Concepto	Coeficiente	Superficie	Indiviso %	Area Neta
I	INTEGRO	1.0000	3,148.52	100.0000	3,148.52
Fracción	Area m2	Valor	Coeficiente	Motivo	Valor parcial
I	3,148.52	1,979.11	1.0000	INTEGRO	6,231,265.45
Superficie total :		3,148.52 m2	VALOR DEL TERRENO :		\$ 6,231,265.45

VII ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

CALIFICACION DEL SUJETO A VALUAR

UBICACIÓN DENTRO DE LA COLONIA	UDC	100	EXCELENTE
UBICACIÓN DENTRO MANZANA	UDM	95	CABECERO
CALIDAD SERVICIOS PUBLICOS	CSP	95	MUY BUENO
FACTOR DE AREA	FA	90	BUENO
TOPOGRAFIA	TOP	95	MUY BUENO
FORMA	FOR	95	MUY BUENO
NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	OYD	90	BUENO

b).- TERRENOS EN OFERTA :

SUJETO	\$/m ²	1,979.11	UDC	85	CSP	90	TOP	95	
ST	3,148.52	OYD	90	UDM	80	FA	85	FOR	75
Terreno Ave Leona Vicario									
ST	3,000.00	\$/m ²	3,500.00	UDC	95	CSP	95	TOP	100
		OYD	90	UDM	100	FA	100	FOR	100
Terreno Héroes de Cananea									
ST	12600.00	\$/m ²	3,000.00	UDC	95	CSP	100	TOP	100
		OYD	90	UDM	95	FA	95	FOR	95
Terreno Col. Las Reynas									
ST	2,400.00	\$/m ²	3,000.00	UDC	100	CSP	95	TOP	100
		OYD	90	UDM	90	FA	90	FOR	95
Terreno Col. Peñitas									
ST	10,000.00	\$/m ²	1,500.00	UDC	90	CSP	90	TOP	100
		OYD	95	UDM	95	FA	95	FOR	100



HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

ST	\$/m ²	OYD	UDC	UDM	CSP	FA	TOP	FOR	VALOR
3,148.52	1,980.00	90	100	95	95	90	95	95	6,234,069.60
3,000.00	3,500.00	1.00	1.05	1.19	1.00	0.90	0.95	0.95	3,553.59
12,600.00	3,000.00	1.00	1.05	1.00	0.95	0.95	0.95	1.00	2,700.00
2,400.00	3,000.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	0.95	1.00	3,008.33
10,000.00	1,500.00	0.95	1.11	1.00	1.06	1.00	0.95	0.95	1,504.17
VALOR UNITARIO PROMEDIO \$									1,979.11
VALOR DE MERCADO \$									6,231,265.45

VII CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

El Valor de Mercado se estima en función de la investigación de Mercado de terrenos a la fecha del Avalúo.

VIII CONCLUSIÓN

(\$ 6,231,300.00)

SEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M. N.

SALAMANCA, GTO. A 13 de octubre de 2018

Valuador :

ELÍA ESMERALDA VARGAS TELLEZ

ALEJANDRO ALBERTO LEMUS CORONADO



Conclusiones.

En objetivo de este trabajo de investigación fue el avalúo de un bien vacante en el estado de Guanajuato; para ello resultó indispensable definir el objeto de estudio, es decir, al bien vacante, posteriormente se determinó cuál es la legislación que debe de ser considerada para el avalúo. En este mismo sentido y con base a lo que establece la Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento, fueron desarrollados dos tipos de avalúo, uno fiscal y el otro del tipo comercial.

Se estimó el valor del terreno en cuestión mediante el enfoque de mercado y se llevó a cabo un avalúo fiscal.

El valor fiscal del inmueble es de 1'311,358.58 (Un millón trescientos once mil trescientos cincuenta y ocho pesos 58/100 MN), según los valores fiscales del municipio de Salamanca, Gto.

El valor de mercado del terreno es de \$6'231,300.00 (Seis millones doscientos treinta y un pesos 00/100 MN) con la utilización de 4 comparables.

Considerando que, de acuerdo al Código Civil del Estado de Guanajuato, de un bien declarado vacante, se entregará el 25 % del valor catastral del terreno a quien haya hecho la denuncia, lo que asciende a \$1'557,825.00 MN.

Con el ejercicio de la valuación en determinado momento surgirá la necesidad de evaluar un bien vacante, es por ello pertinente mostrar los factores que deberán de tomarse en cuenta para el planteamiento y desarrollo del procedimiento valuatorio del bien sujeto del análisis. En el proceso de homologación entre el sujeto y los comparables, deberá considerarse con particular atención todos aquellos factores que incidan en esta, ya que, por lo general, debido a las situaciones que dieron origen a los bienes vacantes la geometría y las dimensiones de los predios vacantes resultarán menos



convenientes con respecto de los comparables. Otro factor a considerar es que, los comparables empleados para el avalúo comercial son predios ofertados en el mercado, es decir, existe un interés y el deseo de varias personas para su adquisición, en cambio el bien vacante, aunque pudiera existir el interés y el deseo de adquisición de más de una persona, el interés principal está relacionado entre quien realiza la denuncia ante el Ministerio Público en el Estado.

Una condición que es digna de interés se refiere al caso de predios que fueron destinados por el Estado para la construcción de obras de uso público y que, debido a que ya concluyó su periodo de vida útil, por el deterioro hasta llegar a desaparecer, únicamente se preserva el predio en donde alguna vez estuvieron dichas obras, en este caso particular es imprescindible hacer una investigación para saber si hay registros en donde conste la acreditación de la propiedad a nombre del Estado, ya que de existir el registro, de ninguna manera podrá ser considerado el predio como un bien vacante, en el conocimiento de que los bienes del Estado no son sujetos de prescripción.

En conclusión, podemos establecer que la homologación para el desarrollo del avalúo comercial de un bien vacante es un proceso que merece particular atención y cuidado, para no estimar en forma incorrecta el valor del bien; también es muy importante hacer las investigaciones necesarias para concluir con certeza que el sujeto de estudio es un bien vacante.



Anexos.

Del avalúo comercial.

Para la realización del avalúo comercial del inmueble en cuestión, se buscó la información correspondiente de mercado, encontrándose diversos terrenos en venta, finalmente fueron seleccionados los siguientes comparables:

COMPARABLE 1

Terreno colonia Residencial Faja de Oro

Observaciones: Terreno en esquina, calle Leona Vicario S/N esquina Paseo del Salto.

Superficie: 3,000 m²

Costo del terreno: \$10,500,000.00

Costo por metro cuadrado: \$3,500.00

Información en:

<https://propiedades.com/inmuebles/terreno-comercial-en-venta-residencial-faja-de-oro-guanajuato-5072037#area=residencial-faja-de-oro-salamanca&tipos=terrenos-comerciales-venta&orden=&pagina=1&paginas=1&pos=1&final=1&vista=galeria>



Fotografías.







COMPARABLE 2

Terreno héroes de Cananea.

Observaciones: Ubicado a 500 m de la puerta 4 de PEMEX.

Superficie 12,261.25 m²

Costo del terreno: \$37,983,750.00

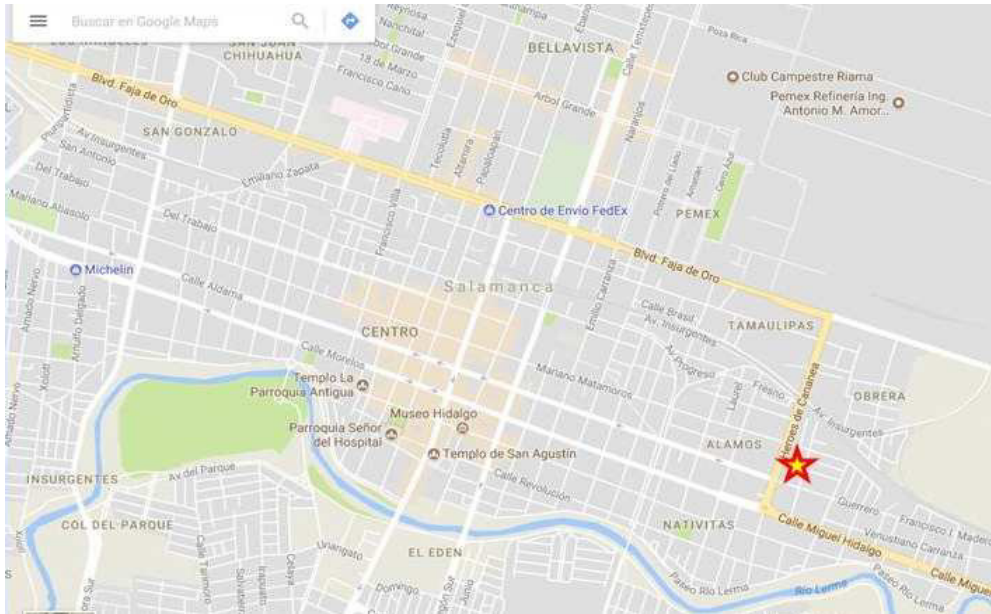
Costo por metro cuadrado: \$3,000.00

Información en:

<https://terreno.mercadolibre.com.mx/MLM-632567348-terreno-en-venta-cerca-de-pemex- JM>

Fotografías.







COMPARABLE 3

Terreno colonia Las Reynas.

Observaciones: Cuenta con dos frentes.

Superficie: 2,400 m²

Costo del terreno: \$7,200,000

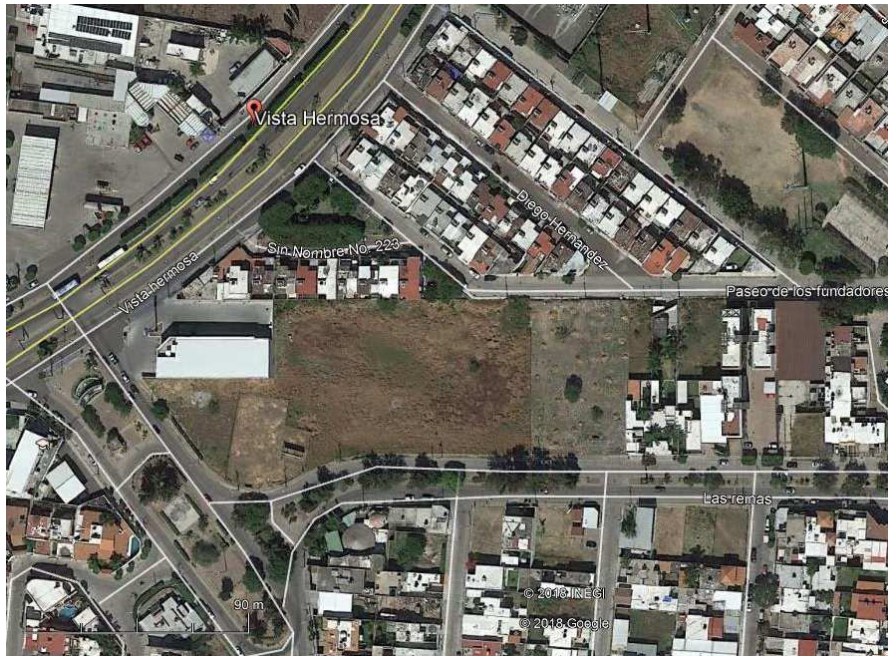
Costo por metro cuadrado: \$3,000.00

Información en:

<https://propiedades.com/inmuebles/terreno-comercial-en-venta-las-reynas-guanajuato-4770216#vista=galeria>

Fotografías.







COMPARABLE 4

Terreno en Peñitas

Superficie: 10,000 m²

Costo del terreno: \$15,000,000

Costo por metro cuadrado: \$1,500.00

Información en:

<https://propiedades.com/inmuebles/terreno-comercial-en-venta-salamanca-centro-guanajuato-4292181#area=salamanca&tipos=terrenoscomercialesventa&orden=&pagina=1&paginas=1&pos=6&final=1&vista=galeria>

Fotografías.







Bibliografía.

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento.
3. Código Civil Federal.
4. Código Civil para el Estado de Guanajuato.
5. Tratado elemental de derecho civil. J. Bonnecase.
6. Derecho civil. M. Planiol y G. Ripert.
7. Explicación histórica de las instituciones del emperador Justiniano, Tomo I. J. Ortolán.
8. Bienes y derechos reales. Carlos I. Muñoz Rocha.
9. <https://www.scjn.gob.mx/sistema-de-consulta/>