

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

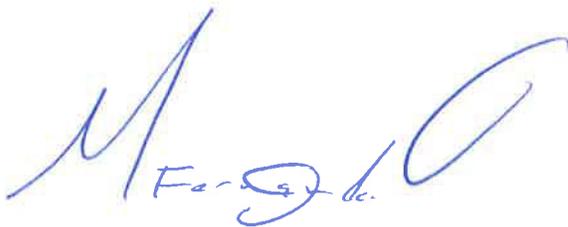
CON AT'N: ING. SALVADOR MOSQUEDA JUAREZ  
COORDINADOR DE LA ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

Guanajuato, Guanajuato; a 13 de octubre del 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 Arq. Eva Karelía Jasso Ramirez y Arq. Raymundo Oliva Ornelas y que han finalizado satisfactoriamente, concluyendo 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 verso, en el tema **“EL AVALÚO DE UN BIEN INMUEBLE POR ALUVIÓN.”**.

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*

**TRABAJO PARA TESINA  
"EL AVALÚO DE UN BIEN INMUEBLE  
POR ALUVIÓN"**

ARQ. EVA KARELIA JASSO RAMIREZ

ARQ. RAYMUNDO OLIVA ORNELAS

OCTUBRE-2018

---

---



# INDICE

<b>Introducción.....</b>	<b>4</b>
<b>Capítulo 1.- De la propiedad.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1.- Definición.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2.- Características.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3.- Elementos.....</b>	<b>8</b>
1.3.1.- El derecho de propiedad es un poder moral.....	9
1.3.2.- El derecho de propiedad es un derecho exclusivo.....	9
1.3.3.- El derecho de propiedad es perfecto.....	10
1.3.4.- El derecho de propiedad es limitado o restringido.....	11
1.3.5.- El derecho es perpetuo.....	11
<b>1.4.- La ocupación y sus modalidades.....</b>	<b>11</b>
<b>1.5.-Requisitos para la ocupación.....</b>	<b>12</b>
<b>1.6.- Legislación aplicable 828-832.....</b>	<b>13</b>
<b>Capítulo 2.- De los bienes.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1.- Concepto de los bienes.....</b>	<b>15</b>
<b>2.2.- Clasificación de los bienes.....</b>	<b>16</b>
2.2.1.- Bienes inmuebles.....	16
2.2.2.- Bienes muebles.....	19



<b>Capítulo 3.- Accesión.....</b>	<b>22</b>
<b>3.1.- Sección Primera.....</b>	<b>23</b>
<b>3.2.- Sección Segunda.....</b>	<b>23</b>
<b>3.3.- Sección Tercera.....</b>	<b>24</b>
<b>3.4.- Sección Cuarta.....</b>	<b>26</b>
<b>3.5.- Sección Quinta.....</b>	<b>26</b>
<b>3.6.- Sección Sexta.....</b>	<b>26</b>
<b>3.7.- Accesión comprende 4 supuestos.....</b>	<b>26</b>
<b>3.7.1.- Aluvión.....</b>	<b>26</b>
<b>3.7.2.- Avulsión.....</b>	<b>26</b>
<b>3.7.3.- Mutación de cauce.....</b>	<b>27</b>
<b>3.7.4.- Formación de islas.....</b>	<b>27</b>
<b>Capítulo 4.- Efectos del movimiento de aguas (Aluvión).....</b>	<b>28</b>
<b>4.1.- Concepto de aluvión.....</b>	<b>28</b>
<b>4.2.- Características.....</b>	<b>30</b>
<b>4.3.- Propiedades.....</b>	<b>32</b>
<b>4.4.- Derechos que se generan.....</b>	<b>32</b>
<b>Capítulo 5.- Enfoques de valuación.....</b>	<b>33</b>
<b>5.1.- Enfoque comparativo de mercado.....</b>	<b>33</b>
<b>5.2.- Enfoque por homologación.....</b>	<b>34</b>
<b>5.3.- Enfoque de capitalización o de ingresos.....</b>	<b>35</b>
<b>5.4.- Enfoque físico de costos.....</b>	<b>36</b>



<b>6.- Problema.....</b>	<b>37</b>
<b>7.- Ejercicio-Anexo.....</b>	<b>38</b>
<b>8.- Conclusiones.....</b>	<b>39</b>
<b>9.- Bibliografía.....</b>	<b>40</b>



## Introducción.

El siguiente trabajo se elaborará mediante una investigación de definiciones, características y elementos de los conceptos a utilizar, así como las legislaciones aplicables; con la finalidad de tener claro el tema para realizar un buen análisis para su avalúo.

El avalúo de un predio por aluvión, se realizará para determinar el valor de su incremento derivado del desplazamiento natural del cauce del agua; logrando hacer el reclamo del mismo, basándose en la Ley del Código Civil del Estado de Guanajuato para dar legalidad y certeza del análisis a realizar.

La problemática se plantea de la siguiente manera: a solicitud del dueño de un predio, el cual quiere realizar el acto de adherencia de un terreno por aluvión ya que el arroyo del río contiguo que da a espaldas del terreno se desvió dejando una cantidad considerable de terreno hacer; la importancia de realizar el avalúo es para darle certeza legal al solicitante, así como de darle uso y posesión de la misma, al ya haber transcurrido más de dos años y no ser reclamadas por el propietario actual.

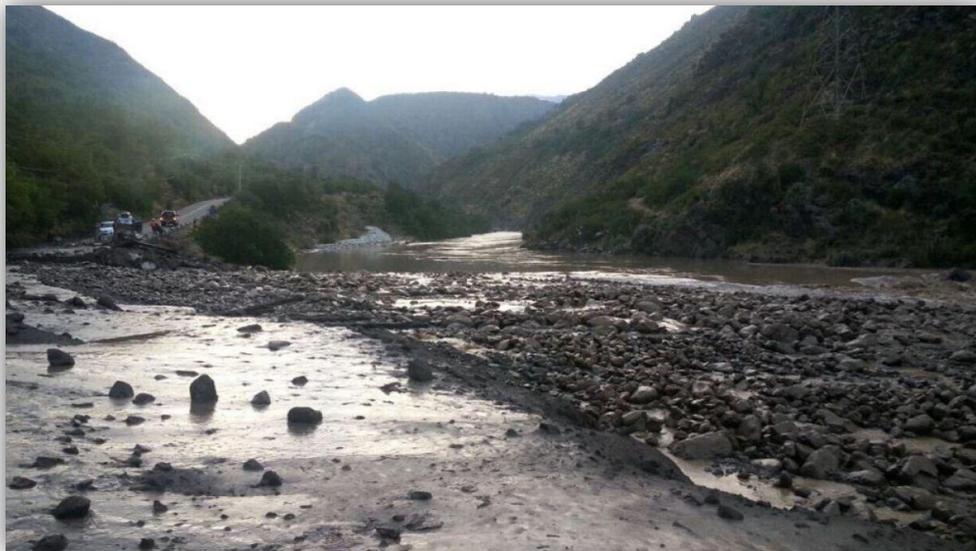


Imagen 1. Imagen de modificación de cauce del río.



## Tema 1.- De la propiedad.

### 1.1.- Definición.

Como definición podemos comentar que la propiedad es un concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relacionado con la tenencia de un bien. La propiedad se integra con los derechos privados que otorgan al propietario uno o varios derechos específicos sobre lo que posee. En algunos Estados, el conjunto de derechos relativo a la propiedad del bien inmueble, se conoce como haz de derechos.

Otra de las definiciones menciona que es un hecho o circunstancia de poseer alguien cierta cosa y poder disponer de ella dentro de los límites legales, cualidad propia, esencial y característica de algo.

En el término latino propietas es donde se encuentra el origen etimológico del concepto propiedad es un vocablo aquel que se forma a partir de la unión de tres partes claramente delimitadas: el prefijo pro– que equivale a “movimiento hacia delante”, el adjetivo privus que significa “de uno solo” y el sufijo –tas que indica “cualidad”.



Imagen 2.Cualidades de la propiedad.



Respecto a las definiciones legales el concepto de propiedad describe al derecho o facultad de los seres humanos para tomar posesión de una determinada cosa. La propiedad puede abarcar tanto a algo que está enmarcado en los límites de la ley (como una vivienda o un coche) o de un atributo o cualidad individual (como lo puede ser la simpatía, el talento, el respeto, etc.).

Entendido desde el plano jurídico, propiedad es la noción que engloba al poder directo que se puede lograr en relación a un bien. Este poder concede a su dueño o titular el derecho o la capacidad de disponer sin restricciones del objeto adquirido o apropiado, teniendo como limitaciones aquellas que imponga la ley.



Imagen 3. Casa habitación como propiedad.

## 1.2.- Características.

Las características de la propiedad son cuatro, las cuales son generalidad, abstracción, elasticidad y carácter unitario, las cuales las describimos a continuación.

Es un derecho real; La propiedad es lo primordial y fundamental de los Derechos Reales, ya que los demás parten de ella.



Es perpetuo; la propiedad no se extingue, no tiene limitación temporal, es un derecho perpetuo.

Es exclusivo; La propiedad es exclusiva porque solo le concede al propietario la facultad de usar, gozar y disponer un bien con exclusión de los demás.

Generalidad: El derecho de propiedad recae, a diferencia de otros derechos reales, como la posesión o el usufructo, sobre la generalidad o totalidad de usos, servicios y utilidades del bien; con las excepciones establecidas en las leyes o las limitaciones del derecho que vengan derivadas de otros derechos reales existentes a favor de terceros.



Imagen 4. División de terrenos en breña.



**Abstracción:** Este derecho no tiene una o varias facultades concretas sobre la cosa o derecho, pudiendo existir la propiedad aunque carezca de algunas de las facultades; pero esta abstracción no puede ser total, es decir, no puede significar el vaciamiento total de todas las facultades del propietario sobre la cosa o derecho.

**Elasticidad:** supone que el propietario del bien adquiere para sí las facultades actuales y las potenciales del objeto de su derecho.

**Carácter unitario:** Este derecho es siempre uno e idéntico, con independencia de las características del bien o derecho sobre el que recae y la utilidad que tenga el bien.

**Inviolable;** Lo garantiza la Constitución cuando dice que; el derecho de propiedad es inviolable, el estado la garantiza, se ejerce en armonía del bien común y dentro de los límites de la ley.

**Autónomo;** ya que es oponible (erga omnes) los demás están obligado a respetar el dominio del propietario.

### **1.3.- Elementos.**

La propiedad es el derecho que tiene uno de usar, gozar y disponer de una cosa de manera absoluta, con las limitaciones y modalidades que marca la ley.

De tal manera podemos decir que lo elementos de la propiedad son:



■ Elementos de la propiedad:

***Ius utendi o usus:*** era el derecho que tenía el propietario de servirse de la cosa y obtener todas las ventajas

***Ius fruendi:*** la facultad de gozar del bien obteniendo los frutos civiles o naturales.

***Ius abutendi:*** Facultad de disponer la cosa

***Ius vindicandi:*** El derecho que tenía el propietario para reclamar el objeto de terceros poseedores o detentadores.

Imagen 4.

De igual manera una definición más completa de que los elementos o caracteres del derecho de propiedad son los siguientes:

**1.3.1.- El derecho de propiedad es un poder moral.**

Es, el derecho de propiedad, un poder moral porque la apropiación que se hace del bien es reflexiva y no instintiva, es decir, la destinación al fin se hace previo el conocimiento del fin que se acepta libremente.



### 1.3.2.- El derecho de propiedad es un derecho exclusivo.

Es, el derecho de propiedad, un derecho exclusivo, derivado de la limitación esencial de la utilidad en muchos objetos, que no puede aplicarse a remediar las necesidades de muchos individuos a la vez. Por esta razón, no son bienes apropiables los llamados de uso inagotable o bienes libres, que existen en cantidades sobrantes para todos, como el aire atmosférico, el mar o la luz solar.

### 1.3.3.- El derecho de propiedad es perfecto.

Se trata de un derecho perfecto. El derecho de propiedad puede recaer sobre la sustancia misma de la cosa, sobre su utilidad o sobre sus frutos; de aquí deriva el concepto de dominio imperfecto según que el dominio se ejerza sobre la sustancia (dominio radical) o sobre la utilidad (dominio de uso o sobre los frutos, dominio de usufructo).

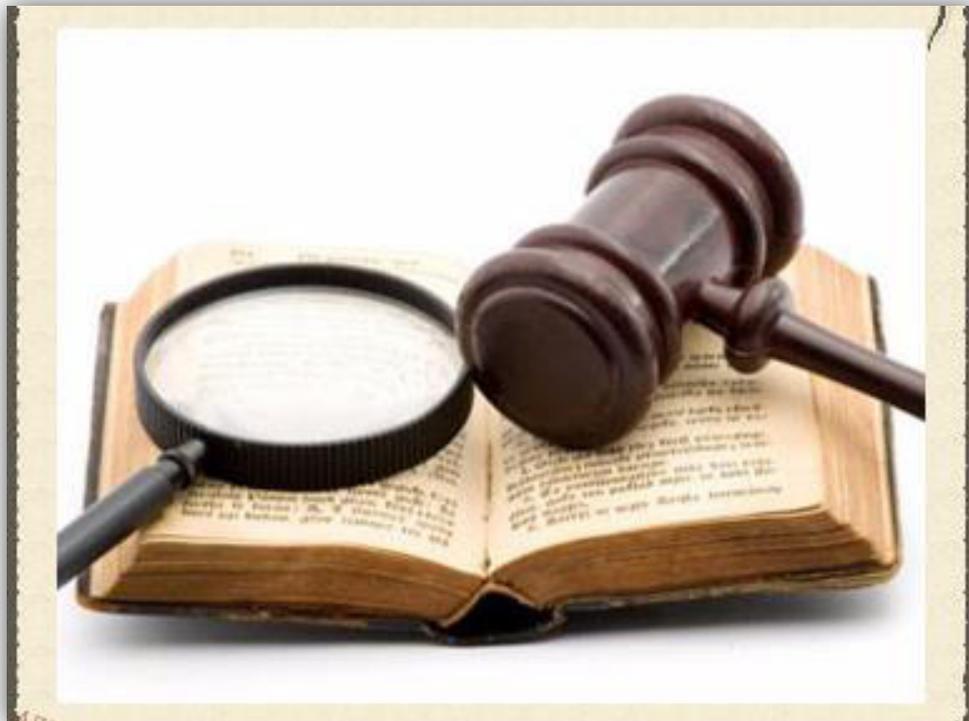


Imagen 5. Derecho de la propiedad ante la ley.



Estas dos clases de dominio, al hallarse en un solo sujeto, constituyen el dominio pleno o perfecto. El derecho de propiedad es un derecho perfecto, pues por él, todo propietario puede reclamar o defender la posesión de la cosa, incluso mediante un uso proporcionado de la fuerza, y disponer plenamente de su utilidad y aún de su substancia, con la posibilidad en determinados supuestos de destruir el bien.



Imagen 5. Adquisición de la propiedad.

#### **1.3.4.- El derecho de propiedad es limitado o restringido.**

Es, también, el derecho de propiedad, un derecho limitado o restringido por las exigencias del bien común, por la necesidad ajena y por la ley, y subordinado, en todo caso, al deber moral.

**1.3.5.- El derecho es perpetuo .**Es, finalmente, perpetuo, porque no existe un término establecido para dejar de ser propietario.

#### **1.4.-La ocupación y sus modalidades.**

La ocupación se define como la aprehensión de las cosas que no tienen dueño o cuyo dueño se ignore.



Imagen 6. Ocupación de la propiedad.

### **1.5.-Requisitos para la ocupación.**

El sujeto. Tiene que tener la intención de adquirir la propiedad y la capacidad de consentir.

El objeto. Se debe de tratar de cosas apropiables por su naturaleza y que carezca de dueño conocido.

El acto: Debe haber toma de posesión de la cosa.



## 1.6.- Legislación aplicable 828-832

La legislación que se aplicará es la vigente del Código Civil del Estado de Guanajuato y en la cual de los artículo 828 al 832 hace mención respecto al propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, así como no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.



Imagen 7. Código Civil del Estado de Guanajuato.

También hace mención que un propietario o el inquilino de un predio tiene derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir que, por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten el predio.

Respecto a la autoridad menciona que puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.



El Código Civil es claro y menciona que no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero sin utilidad para el propietario.



## Tema 2.- De los bienes.

### 2.1.- Concepto de los bienes.

Conjunto de propiedades o riquezas que pertenecen a una persona o grupo, son escasos, limitados y, en consecuencia, poseen un valor que puede ser definido en términos monetarios.

Otra definición de bienes, se denomina bienes a aquellos elementos físicos, culturales o intelectuales que responden a la satisfacción de una necesidad determinada. El término suele referirse especialmente a los denominados bienes económicos, esto es, aquellos bienes que obtienen un precio en el mercado en el libre juego entre la oferta y la demanda. Así, obtienen una valuación en términos monetarios. Los bienes pueden clasificarse de muchas maneras en función de sus características.



Imagen 8. El bien como propiedad.

Según su movilidad que es la que nos interesa respecto a la valuación, esto es, su capacidad de trasladarse de un lugar a otro, los bienes se clasifican en muebles e inmuebles. Así, por ejemplo, una computadora, un escritorio, una silla, son considerados bienes muebles en la medida en que es fácil su traslado y se pueden comercializar en otros lugares; por el contrario, los bienes inmuebles quedan fijos en un lugar, como por ejemplo, un edificio, una casa, un terreno, etc.



## 2.2.- Clasificación de los bienes.

### 2.2.1.- 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, una estructura que no puede moverse sin causarle daños.

El inmueble es un bien, considerado como bien raíz, como consecuencia que se encuentra estrechamente ligado al suelo o terreno en el cual se halla, de modo que resultará imposible de separar tanto en lo físico como en lo jurídico.

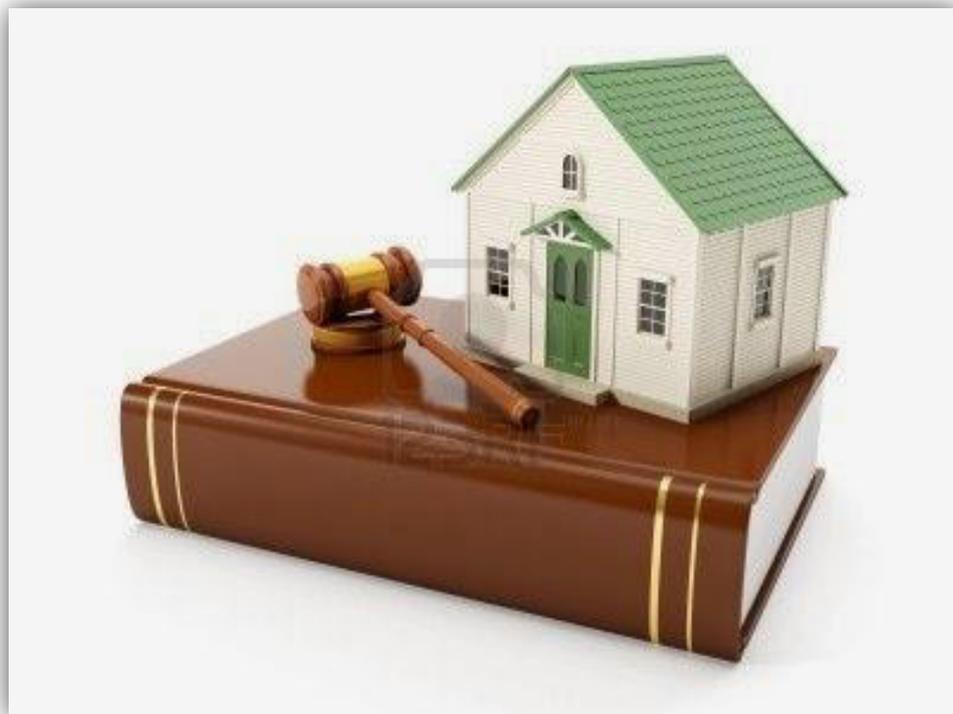


Imagen 9. El bien inmueble.



Es decir, el inmueble es un bien inmóvil al cual no se 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.

En el código Civil del estado de Guanajuato en el artículo 793 nos hace mención cuales se consideran como bienes inmuebles que son:

- 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;
- IV. 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;



Imagen 10. Escudo de armas.



- V. 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;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente a la explotación de la misma;
- VII. Los abonos y semillas destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse;
- VIII. Los aparatos eléctricos y sus accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;
- IX. 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;
- X. 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;
- XI. 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;
- XII. 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.

### 2.2.2.- Bienes muebles.

Son aquellos que pueden trasladarse fácilmente de un lugar a otro, manteniendo su integridad y la del inmueble en el que se hallaran depositados.

Los bienes muebles son de muy diversa índole: desde bienes tangibles (los que se pueden ver) como el mobiliario, electrodomésticos, equipos informáticos o decoración, e incluso las cabezas de ganado, hasta bienes intangibles como la energía o los derechos de propiedad intelectual o industrial.

También se consideran bienes muebles las rentas o pensiones afectas a una persona física o jurídica: el dinero, los créditos, efectos de comercio, títulos de renta, valores, y las cédulas y títulos representativos de préstamos hipotecarios.



Imagen 11. Valor de elementos por pieza.



En el código Civil del estado de Guanajuato en el art. 796 no hace mención de cuáles son los bienes muebles por su naturaleza o por disposición de la ley:

Artículo 797. Son muebles por su naturaleza los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza ajena.



Imagen 12. Escudo de armas.

Artículo 798. Son bienes muebles por determinación de la ley:

- I. Las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal;



- II. Las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, aun cuando a éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles;
  
- III. Los que hayan sido empleados en una construcción o edificación, cuando ésta se encuentra ya en vías de demolición, para los efectos jurídicos ulteriores que se relacionen con los actos o contratos que con tal fin se celebren;
  
- IV. Los derechos de autor.

Artículo 800. En general, son bienes muebles todos los demás no considerados por la ley como inmuebles.

Artículo 804. Los bienes muebles son fungibles o no fungibles. Pertenecen a la primera clase los que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, cantidad y calidad. Los no fungibles son los que no pueden ser substituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad.



### **Tema 3.- Accesión.**

Definiremos la palabra de accesión ya que el aluvión se desprende de esta por lo que es importante entender los significados y sus características o tipos.

La accesión se define como derecho del propietario de una cosa a hacer suyo todo lo que ésta produce o a ella se une natural o artificialmente. No es considerada por la ley como un modo de adquirir el dominio, sino como una de las facultades integrantes del derecho de propiedad.

Se rige por el principio de que lo accesorio sigue a lo principal. Pueden distinguirse las siguientes clases: discreta y continua, vertical y horizontal, natural y artificial, mobiliaria, inmobiliaria o mixta y mediata o inmediata.

En derecho civil la accesión constituye un modo de adquirir el dominio de una cosa mueble o inmueble por su adherencia natural.



Imagen 13. Accesión.



### 3.1.- Sección Primera.

Adquisición de los frutos.

Art. 885. En virtud del derecho de accesión pertenecen al propietario:

- I. Los frutos naturales;
- II. Los frutos industriales;
- III. Los frutos civiles.

Artículos del 886-892.

### 3.2.- Sección Segunda.

- I. Edificación.
- II. Plantación.
- III. Siembra.

Artículos del 893-905.



Imagen 14.

### 3.3.- Sección Tercera.

#### I.- Efectos del movimiento de las aguas.

Art. 906. El acrecentamiento que por aluvión reciban las heredades confinantes con corrientes de agua pertenece a los dueños de las riberas en que el aluvión se deposite.

Art. 907. Los dueños de las heredades confinantes con las lagunas o estanques no adquieren el terreno descubierto por la disminución natural de las aguas, ni pierden el que éstas inundan con las crecidas extraordinarias.

Art. 908. Cuando la fuerza del río arranca una porción considerable y reconocible de un campo ribereño y la lleva a otro inferior o a la ribera opuesta, el propietario de la porción arrancada puede reclamar su propiedad, haciéndolo dentro de dos años, contados desde el acaecimiento; pasado este plazo, perderá su derecho de propiedad, a menos que el propietario del campo a que se unió la porción arrancada no haya aún tomado posesión de ella.

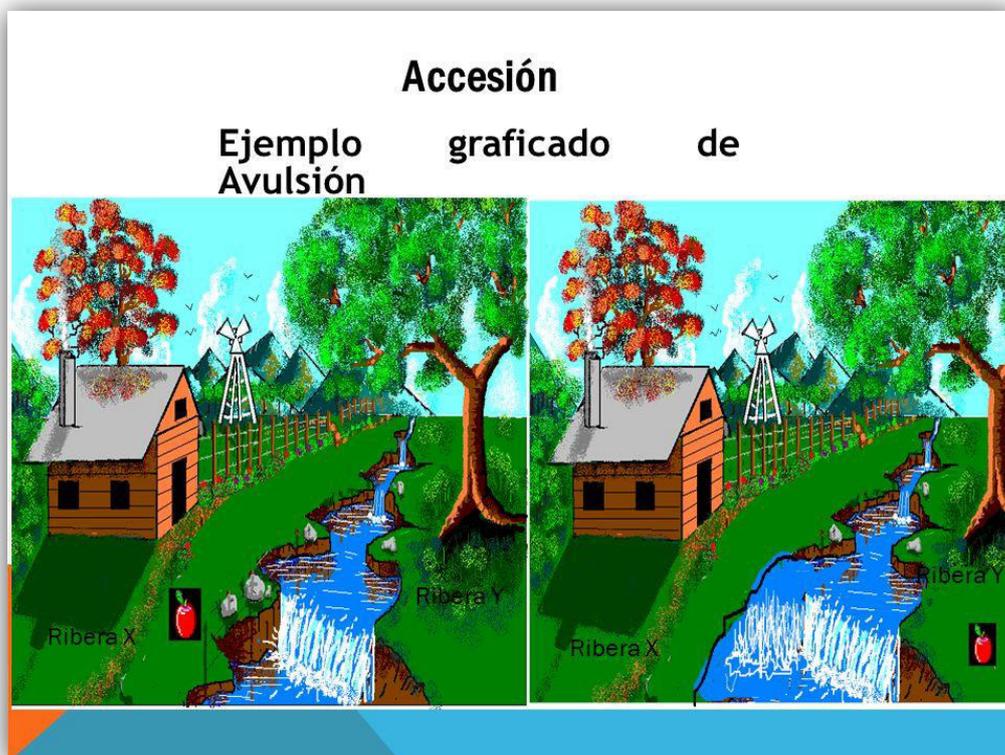


Imagen 15. Aluvión.



Art. 909. Los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas pertenecen al propietario del terreno a donde vayan a parar, si no los reclaman dentro de dos meses los antiguos dueños. Si éstos los reclaman, deberán abonar los gastos ocasionados en recogerlos o ponerlos en lugar seguro.

Art. 910. Los cauces abandonados por corrientes de agua que no sean de la Federación pertenecen a los dueños de los terrenos por donde corran esas aguas. Si la corriente era limítrofe de varios predios, el cauce abandonado pertenece a los propietarios de ambas riberas, proporcionalmente a la extensión del frente de cada heredad, a lo largo de la corriente, tirando una línea divisoria por en medio del álveo.

Art. 911. Cuando la corriente del río se divide en dos brazos o ramales, dejando aislada una heredad o parte de ella, el dueño no pierde su propiedad sino en la parte ocupada por las aguas, salvo lo que sobre el particular disponga la ley sobre aguas de jurisdicción federal.



Imagen 16. Aluvión.



### **3.4.- Sección Cuarta.**

I.- Incorporación.

Artículos del 912-921.

### **3.5.- Sección Quinta.**

I.- Mezcla o confusión.

Artículos del 922-925.

### **3.5.- Sección Sexta.**

I.-Especificación

Artículos del 926-929.

### **3.6.- Accesión comprende 4 supuestos:**

#### **3.6.1.-Aluvión.**

Incremento de tierra de los terrenos de las riberas de ríos por la corriente normal de las aguas: pertenecen al dueño del terreno que recibe. No en estanques y lagunas lo que se descubre por disminución de aguas.

#### **3.6.2.- Avulsión.**

Incremento de porciones de terreno o árboles arrancados (no ramas o leñas) por la violencia de las aguas pertenecen al antiguo dueño, aunque pasado un mes sin reclamar y llevarlo a su terreno son propiedad del nuevo propietario.



### **3.6.3.- Mutación de cauce.**

En cauces de dominio público el cauce abandonado por las aguas de modo natural pertenecen a los dueños de los terrenos que lo incorporan: y el nuevo pasa al dominio público. En cauces de dominio privado el abandonado sigue perteneciendo al mismo dueño del cauce.

### **3.6.4.- Formación de isla.**

Islas en mar territorial o ríos navegables y flotables pertenecen al estado. Ríos de otro tipo pertenecen al dueño de las orillas más cercanas. Terreno separado por la corriente de un río sigue perteneciendo a su dueño.



Imagen 17. Formación de islas.



## Tema 4.- Efectos del movimiento de aguas (Aluvión).



Imagen 18. Aluvión en cauces del río.

### 4.1.- Concepto de aluvión.

La palabra aluvión se ha derivado de alluvio, inundación, ó bien de alluo, lavar.

Entre los materiales que suelen formar parte del aluvión se encuentran la arcilla, el limo, la grava y la arena, y estos se pueden acumular en deltas, cauces de corrientes fluviales, abanicos aluviales o llanuras de inundación. Estas partículas que arrastra el agua se deposita de forma permanente o transitoria, según el caso.



Siempre que no se especifique lo contrario, la palabra aluvión describe materiales que no se encuentren consolidados. Dos sinónimos posibles para este fenómeno son avalancha y alud.

El término aluvión, se utiliza para describir a aquellos sedimentos depositados por corrientes de agua, al ocurrir cambios bruscos de pendientes y velocidad de las aguas cuando éstas llegan a superficies relativamente llanas.



Imagen 19. Cauce de ríos.

El causas del acremento por aluvión son:

- Lluvia fuerte y sostenida mayor que lo normal.
- Subida repentina del nivel y caudal de un curso de agua.
- Aumento de turbiedad del agua en los cauces.

El causas del decremento por aluvión son:

- Disminución repentina del nivel y caudal sin una causa conocida.
- Fuerte ruido de fondo, como de muchos camiones acercándose.

#### 4.2.- Características.

Los suelos de los aluviones se caracterizan por tener una amplia variedad de texturas tal y como se puede observar en la figura siguiente:



Imagen 20. Clasificación Textural de roca metasedimentaria de depósitos fluviales (aluviones). (USDA)

Se trata de suelos estratificados no consolidados que pueden estar parcialmente cementados debido al arrastre y depósito en las zonas bajas de los derrubios de las zonas montañosas.

Son suelos muy bien drenados, debido a la estratificación y el tipo de textura del suelo. Los suelos de aluviones son suelos profundos generados sobre un suelo rocoso.



Teniendo en vista que el suelo que el agua ocupa y desocupa alternativamente en sus creces y bajas periódicas forma parte del cauce, para que se produzca el aluvión se requiere que las aguas se hayan retirado completa y definitivamente.

De aquí que la parte del álveo hasta donde antes llegaban las aguas en sus crecidas periódicas máximas, debe quedar en seco, también de manera permanente y definitiva, para que tenga lugar el fenómeno del aluvión.



Imagen 21. Río modificó su cauce.



#### **4.3.- Propiedades.**

Sus propiedades están relacionadas con la granulometría, su continuidad es irregular, por eso es que estos depósitos tiene altos contenido en materia orgánica en determinado medio y para que estos tipos de suelos pueda ser penetrado por algún fluido depende de la granulometría y presenta un alto contenido de aguas acumuladas en el subsuelo sobre una capa impermeable y que solamente puede ser aprovechada por medio de pozos (alto nivel freático) y este depósito aluvial constituye una fuente de recursos de materiales de construcción.

#### **4.4.- Derechos que se generan.**

Uno de los modelos de adquirir la propiedad de las cosas por derecho de: accesión. Consiste en el aumento de terreno que el río va incorporando paulatinamente a las fincas ribereñas.



## **Tema 5.- Enfoques de valuación.**

Dependiendo de la naturaleza del bien, así como de los términos del contrato para el servicio de valuación, el estado del mercado, las características específicas relacionadas, el uso y propósito del informe de valuación, el valuador debe obtener el VALOR COMERCIAL O CONCLUSIVO, resultante de conocer el indicador de valor mediante los siguientes enfoques:

### **5.1.- Enfoque comparativo de mercado.**

Es el método para estimar el indicador de valor de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la oferta y la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler, y que mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un indicador de valor comparativo de mercado.

El supuesto que justifica el empleo de este método, se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar, de utilidad comparable y disponible en el mercado.

El enfoque comparativo de mercado refleja el principio de Sustitución, de la Oferta y la Demanda, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación, de Competencia de mayor y Mejor Uso.

El uso más probable y procedente para un bien permitido legalmente, que es físicamente posible, económicamente viable, técnicamente factible, y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.



La estimación del valor comercial de un bien debe ser realizada considerando el escenario del mayor y mejor uso del bien. Para determinar el indicador de valor por este enfoque es necesario realizar la indagación de valores o precios de elementos comparables vendidos u ofertados, similares o idénticos al bien, cuantificándose, en su caso, las diferencias existentes entre los comparables mencionados y el bien mediante factores específicos.

Este enfoque refleja la cuantía de intercambio del bien en un mercado específico, y es la base para valuar la mayoría de los bienes y derechos en economías de mercado. El indicador de valor obtenido mediante la aplicación de éste enfoque se debe asentar en el informe de valuación como valor de mercado.

## **5.2.- Enfoque por homologación.**

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

En la homologación el objeto de estudio se le llamara SUJETO y los inmuebles investigados para el estudio de mercado se les llamaran COMPRABLES, para la realización correcta de la homologación, se deberá de cuidar que los COMPRABLES tengan características similares al SUJETO.

La finalidad de la homologación, es igualar los comprables con el SUJETO, donde el sujeto siempre será la unidad, y los COMPRABLES se calcularan en base a 1, si cuenta con una mejor característica que el SUJETO, se deberán de multiplicar por un coeficiente menor a “ 1 ” , si los comprables tienen características menores que el sujeto, para igualarlo se deberá de multiplicar por un factor arriba de la unidad.



Factor: Cantidad que se usa para premiar, establecer igualdad o castigar la comparación entre un predio sujeto y un predio comparable.

Sujeto = Comparable 1

Sujeto < Comparable - 1

Sujeto > Comparable +1

### **5.3.- Enfoque de capitalización o de ingresos.**

El valor de capitalización en los avalúos es un método que consiste en estimar el valor del inmueble basándose en los documentos relativos al ingreso que produce dicho inmueble.

Es un método que consiste en estimar en un valor presente los beneficios que se obtendrán en un futuro. Para determinar el indicador de valor por este enfoque es necesario cuantificar la rentabilidad del bien, así como la tasa de capitalización, de interés o descuento, aplicable al caso.

Este enfoque se determina con base en el principio de anticipación y el principio de mayor y mejor uso. Para efectos de establecer la rentabilidad de un bien se debe determinar si la renta es constante o variable definiendo las características de esta variabilidad en su caso, así como la vida económicamente productiva del bien y su probable valor de recuperación.

Este enfoque es aplicable para elementos ligados a la explotación económica y para unidades productivas económicamente indivisibles, pero no para sus componentes por separado. El indicador de valor obtenido mediante la aplicación de éste enfoque se debe asentar en el informe de valuación como Valor de Capitalización o de Ingresos.

Este método estima el indicador de valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido.



#### **5.4.- Enfoque físico de costos.**

Enfoque residual.

El residual estático.

El residual dinámico.



## **6.- Problema.**

En este ejercicio tendremos como ejemplo un caso en la ciudad de Salamanca Guanajuato, en la localidad de Valtierra a las orillas del río Lerma, en la cual el cauce del río al pasar de los años ha cambiado su cauce incrementado el área del terreno de una propiedad a la orilla del mismo.

Lo que se llevara a cabo en este ejercicio es el avalúo del área que se incrementó al pasar de los años por aluvión para que por el medio legal se tenga la certeza y uso del terreno sin problemas.



## 7.- Ejercicio.

Se realiza un ejercicio de un avalúo por aluvión en el cual se sabrá el precio en el cual podría estar a la compra o venta, esto con la finalidad de realizar el trámite de accesión por aluvión esto para adherir el terreno mencionado al existente

**AVALUO  
DE TERRENO  
00-ene**



**LOTE DE TERRENO  
ARTURO SERVIN PEREZ  
CALLE CANAL #22  
N/A  
VALTIERRILLA, GTO.  
13/10/2018**



Avalúo #: **06-oct-18**  
 Dictamen técnico #: **22-sep-18**  
 Solicitante del avalúo : **ARTURO SERVIN PEREZ**  
 Fecha : **13-oct-18**  
 Inmueble que se valúa : **LOTE DE TERRENO**  
 Domicilio : **CALLE CANAL #22** 22  
 Colonia : **N/A** 0 0  
 Ciudad : **VALTIERRILLA, GTO.**  
 Regimen de Propiedad : **PRIVADA INDIVIDUAL**  
 Propietario del inmueble : **ARTURO SERVIN PEREZ**  
 Objeto del avalúo : **ESTIMAR EL VALOR DEL TERRENO POR ALUVIÓN**  
 Proposito del avalúo : **OBTENER EL VALOR DEL TERRENO POR EL AUMENTO POR ALUVION**  
 Clasificación de zona : **ZONA DE PRESERVACIÓN AGRÍCOLA.**  
 Tipo de construcción dominante : **CASAS HABITACION DE TIPO MEDIO BAJO**  
 Indice de saturación de la zona : **30%**  
 Población : **BAJA A LA ZONA**  
 Contaminación ambiental : **NO APRECIABLE ATMOSFERICA NI DE OTRO TIPO**  
 Uso del suelo : **HABITACIONAL UNIFAMILIAR**  
 Accesos de importancia : **CALLE 18 DE MAYO, VIALIDAD DE 2° ORDEN**  
 Pavimento : **CARPETA ASFALTICA, CONCRETO HIDRAULICO Y TERRACERIA**  
 Camellones : **NO TIENE**  
 Observaciones : **EL AVALÚO DE UN PREDIO POR ALUVIÓN, SE REALIZARÁ PARA DETERMINAR EL VALOR DE SU INCREMENTO DERIVADO DEL DESPLAZAMIENTO NATURAL DEL CAUCE DEL AGUA; LOGRANDO HACER EL RECLAMO DEL MISMO, BASÁNDOSE EN LA LEY DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE GUANAJUATO PARA DAR LEGALIDAD Y CERTEZA DEL ANÁLISIS A REALIZAR.**

Distancia a : Escuela : **200.00** m  
 Iglesia : **330.00** m  
 Mercado : **N/A** m  
 Centro Comercial : **N/A** m  
 Hospital : **1,419.00** m  
 Centro de la Ciudad : **330.00** m  
 Parque Público : **330.00** m  
 Gasolinera : **3,000.00** m

Manzana : Noroeste : **CALLE CANAL**  
 Sureste : **RÍO LERMA**  
 Noreste : **CALLE 18 Y CALLE 18 DE MAYO**  
 Suroeste : **CALLE VASCO DE QUIROGA**  
 Antecedente :

Terreno : Noroeste : **74.30** m con **CALLE CANAL**  
 Sureste : **102.00** m con **RÍO LERMA**  
 Noreste : **96.00** m con **PREDIO # 21**  
 Suroeste : **75.40** m con **PREDIO # 23**

Superficie del Terreno : **5,697.00** m<sup>2</sup>  
 Indiviso : **100.0000** % 5,697.00 m<sup>2</sup>

Topografía y configuración : **PLANA, IREGULAR**  
 Características panorámico : **NO TIENE**  
 Densidad habitacional permitida : **H-0 DENSIDAD MUY BAJA**  
 Calidad del subsuelo : **TIERRAS ARCILLOSA**  
 Servidumbres o restricciones : **SI TIENE**  
 Densidad habitacional permitida : **50%**  
**CASA HABITACION DE DOS PLANTA.**

Superficie contruida 1 : **CASA HABITACION** **148.00** m<sup>2</sup>  
 Superficie contruida 2 : **159.00** m<sup>2</sup>  
 Numero de niveles : **DOS EN LA CASA**  
 Calidad de proyecto : **N/A**  
 Estado de conservación : **BUENO**  
 Calidad y clasific. de construcción : **TRADICIONAL TIPO MEDIO**  
 Unidades rentables : **UNA CASA HABITACION, UNA BODEGA Y TERRENO AGRICOLA**  
 Edad de la construcción : **6** años  
 Valor de calle \$ : **13.09**  
 Factor : **1.00** (Integro : 1.00, Esquina 1.15)  
 Lote Tipo : **6.00 X 15.00**  
 Valor construcción 1 : **2,550.00**  
 Valor construcción 2 : **0.00**  
 Valor construcción 3 : **0.00**  
 Valor construcción 4 : **0.00**

06-oct	00-ene
--------	--------

**\* AVALUO \*****I ANTECEDENTES :**

Solicitante del Avalúo : **ARTURO SERVIN PEREZ**  
 Valuadores : EVA KARELIA JASSO RAMIREZ Y RAYMUNDO OLIVA ORNELAS  
 Cédulas Profesionales : **N/A**  
 Especialidades : **N/A**  
 Registro Banobras S. N. C. : **N/A**  
 Fecha del avalúo : 13-oct-18  
 Inmueble que se valúa : LOTE DE TERRENO  
 Ubicación del inmueble : Calle : **CALLE CANAL #22**  
 Colonia : **N/A**  
 Ciudad : **VALTIERRILLA, GTO.**  
 Régimen de propiedad : PRIVADA INDIVIDUAL  
 Propietario del inmueble : ARTURO SERVIN PEREZ  
 VELAZQUEZ  
 Objeto del Avalúo : ESTIMAR EL VALOR DEL TERRENO POR ALUVIÓN  
 Propósito del Avalúo : OBTENER EL VALOR DEL TERRENO POR EL AUMENTO POR ALUVION  
 Número de Cuenta Predial : NO SE PROPORCIONO  
 Número de Cuenta de Agua (JAPAMI) : NO SE PROPORCIONO

**II CARACTERISTICAS URBANAS :**

Clasificación de la zona : ZONA DE PRESERVACIÓN AGRÍCOLA.  
 Tipo de construcción dominante : CASAS HABITACION DE TIPO MEDIO BAJO  
 Índice de saturación en la zona : 30%  
 Población : BAJA A LA ZONA  
 Contaminación ambiental : NO APRECIABLE ATMOSFERICA NI DE OTRO TIPO  
 Uso del suelo : HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
 Accesos de importancia : CALLE 18 DE MAYO, VIALIDAD DE 2° ORDEN

**Servicios públicos y equipamiento urbano :**

Agua potable : RED DE DISTRIBUCION MUNICIPAL CON TOMA DOMICILIARIA 1/2"  
 Drenaje : NO CUENTA CON RED DE DRENAJE, SE CREE QUE CUENTA CON FOSA SEPTICA  
 Electrificación : POSTERIA DE CONCRETO CON CABLEADO AEREO DESNUDO  
 Alumbrado Público : LAMPARAS DE VAPOR DE SODIO EN POSTES DE C. F. E.  
 Paramento vialidades : GUARNICION TRAPEZOIDAL DE CONCRETO 0.15 X 0.20 X 0.40 m  
 Banquetas o aceras : DE CONCRETO SIMPLE DE 1.50 m  
 Pavimento : CARPETA ASFALTICA, CONCRETO HIDRAULICO Y TERRACERIA  
 Camellones : NO TIENE  
 Gas natural : NO EXISTE ENTUBADO SOLO POR SUMINISTRO DE PIPA O TANQUE  
 Teléfono : LINEA AEREA EN POSTERIA DE MADERA DE TELMEX  
 Otros servicios : MICROBUSES A UNA CUADRA, RECOLECCION DE BASURA TRES  
 VECES POR SEMANA EN CAMIONES DEL MUNICIPIO.

Observaciones : **EL AVALÚO DE UN PREDIO POR ALUVIÓN, SE REALIZARÁ PARA DETERMINAR EL VALOR DE SU INCREMENTO DERIVADO DEL DESPLAZAMIENTO NATURAL DEL CAUCE DEL AGUA; LOGRANDO HACER EL RECLAMO DEL MISMO, BASÁNDOSE EN LA LEY DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE GUANAJUATO PARA DAR LEGALIDAD Y CERTEZA DEL ANÁLISIS A REALIZAR.**

06-oct	00-ene
--------	--------

**Equipamiento Urbano, distancia a :**

Escuela :	200.00	m	Hospital :	1,419.00	m
Iglesia :	330.00	m	Centro Ciudad :	330.00	m
Mercado :	N/A	m	Parque Publico :	330.00	m
Centro Comercial :	N/A	m	Gasolinera :	3,000.00	m



## V CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

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 AVALUO

#### METODO FISICO O DIRECTO :

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

Para la estimación del valor unitario del terreno por m<sup>2</sup> 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 AVALUO

- 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 : 6.00 X 15.00

Valor de calle para lote tipo \$ 13.09 /m2

División virtual del lote en fracciones y sus coeficientes :

Fracción	Concepto	Coficiente	Superficie	Indiviso %	Area Neta
I	INTEGRO	1.0000	5,697.00	100.0000	5,697.00
II	ESQUINA	1.1500	136.50	100.0000	5697.00
Fracción	Area m2	Valor	Coficiente	Motivo	Valor parcial
I	5,697.00	13.09	1.0000	INTEGRO	74,553.92
II	136.50	13.09	0.1500	ESQUINA	267.95
Superficie total :		5,833.50 m2	<b>VALOR DEL TERRENO :</b>		<b>\$ 74,821.86</b>

06-oct 00-ene

## VII ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

### CALIFICACION DEL SUJETO A VALUAR

UBICACIÓN DENTRO DE LA COLONIA	UDC	90	BUENO
UBICACIÓN DENTRO MANZANA	UDM	80	INTERIOR
CALIDAD SERVICIOS PUBLICOS	CSP	70	DEFICIENTE
FACTOR DE AREA	FA	90	BUENO
TOPOGRAFIA	TOP	95	MUY BUENO
FORMA	FOR	90	BUENO
NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	OYD	90	BUENO

#### b).- TERRENOS EN OFERTA :

SUJETO	\$/m <sup>2</sup>	OYD	UDC	UDM	CSP	FA	TOP	FOR	VALOR
ST 5,697.00		90	90	80	70	90	95	90	56,970.00
TERRENO EN SALAMANCA, LIBRAMIENTO CARRETERO A CELAYA.									
ST 11,000.00	\$/m <sup>2</sup>	6.09	UDC	80	CSP	90	TOP	95	
	OYD	50	UDM	80	FA	80	FOR	90	
CALLE COMONFORT S/N SAN ISIDRO, 36780									
ST 2000.00	\$/m <sup>2</sup>	39.00	UDC	100	CSP	100	TOP	95	
	OYD	80	UDM	90	FA	100	FOR	100	
TERRENO EN VENTA RUMBO A LA ORDEÑA FRENTE A BALNEARIO, SALAMANCA, GTO.									
ST 9,640.00	\$/m <sup>2</sup>	6.74	UDC	90	CSP	90	TOP	85	
	OYD	60	UDM	80	FA	95	FOR	95	

### HOMOLOGACION DEL TERRENO

ST	\$/m <sup>2</sup>	OYD	UDC	UDM	CSP	FA	TOP	FOR	VALOR
####	10.00	90	90	80	70	90	95	90	56,970.00
####	6.09	1.80	1.13	1.00	0.78	1.13	1.00	1.00	10.79
####	39.00	1.13	0.90	0.89	0.78	0.90	1.00	0.90	22.11
####	6.74	1.50	1.00	1.00	0.70	0.95	1.00	0.95	6.35
<b>VALOR UNITARIO PROMEDIO \$</b>									<b>13.09</b>
<b>VALOR DE MERCADO \$</b>									<b>74,553.92</b>

## VII CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

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

## VIII CONCLUSION

**\*\* (\$ 74,600.00 ) \*\***

**SETENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M. N.**

SALAMANCA GTO. A 13-oct-18

Valuador :

# MERCADO INMOBILIARIO 18

SUJETO

oct-18

1	ID	TAG000	UBICACIÓN DE LA MUESTRA	
<b>ASPECTOS DEL TERRENO</b>			<b>UBICACIÓN DE LA MUESTRA</b>	
14	SUPERFICIE	2,500.00 M <sup>2</sup>	8	CALLE
15	PRECIO LISTA	\$5,000,000	9	COLONIA
<b>SERVICIOS</b>			10	CIUDAD / MUNICIPIO
16	AGUA	X	11	ESTADO
17	LUZ	X	12	CODIGO POSTAL
18	DRENAJE	X	13	COORDENADAS
<b>VIALIDAD</b>				COMONFORT
19	TERRACERIA			SAN ISIDRO
20	CONCRETO HIDRAULICO	X		SALAMANCA
21	ASFALTO			GUANAJUATO
<b>FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE</b>				36780



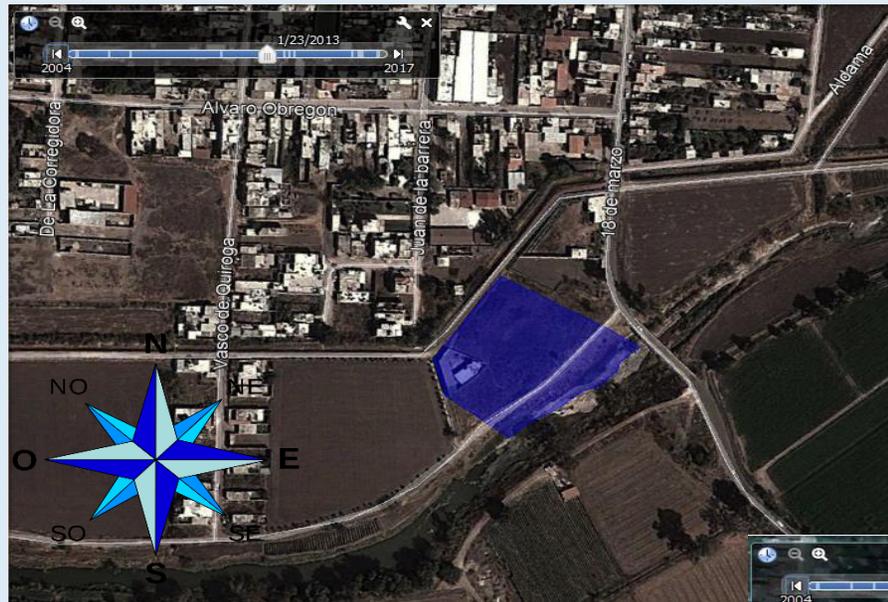
# MERCADO INMOBILIARIO 18

SUJETO

oct-18

1	ID	TAG000
---	----	--------

FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE



# MERCADO INMOBILIARIO 18

SUJETO

oct-18

1	ID	TAG000
---	----	--------

FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE



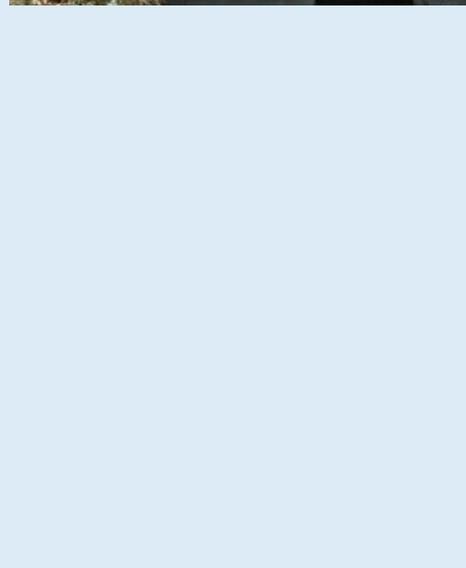
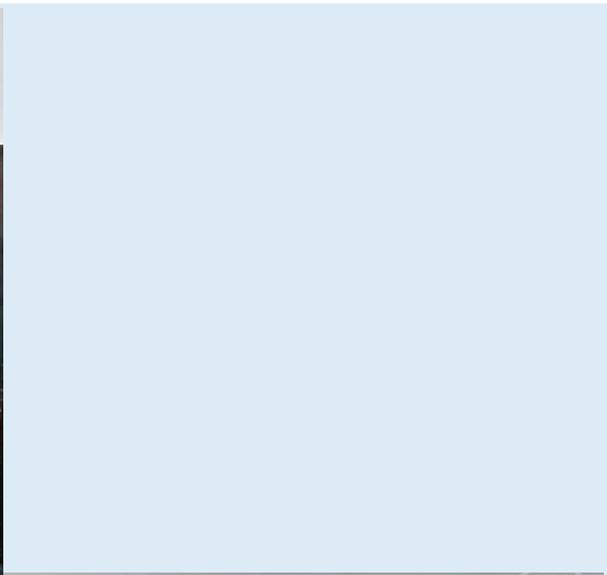
# MERCADO INMOBILIARIO 18

SUJETO

oct-18

1	ID	TAG000
---	----	--------

FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE



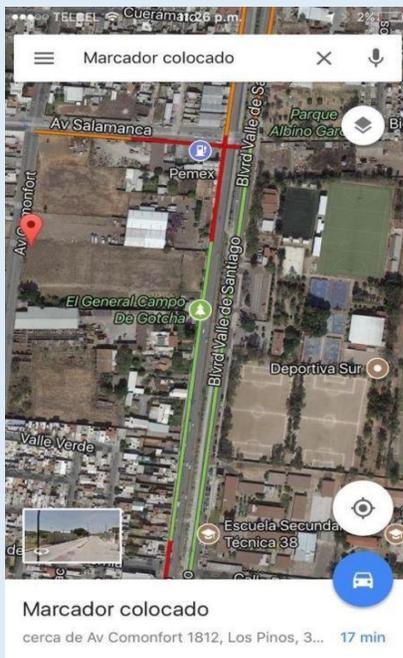
# MERCADO INMOBILIARIO 18

FICHAS DE MERCADO

oct-18

1	ID	TAG001
<b>DATOS DEL PROYECTO INMOBILIARIO</b>		
<b>SE VENDE TERRENO ZONA SUR SALAMANCA</b>		
2	NOMBRE	GUANAJUATO
3	DESARROLLADOR	VIVANUNCIOS
4	PROMOTOR	VIVANUNCIOS
5	REGIME DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL
6	TELEFONO	(464)157-2111
7	PAGINA WEB	<a href="https://www.vivanuncios.com.mx">https://www.vivanuncios.com.mx</a>
<b>ASPECTOS DEL TERRENO</b>		
14	SUPERFICIE	2,500.00 M <sup>2</sup>
15	PRECIO LISTA	\$5,000,000
<b>SERVICIOS</b>		
16	AGUA	X
17	LUZ	X
18	DRENAJE	X
<b>VIALIDAD</b>		
19	TERRACERIA	
20	CONCRETO HIDRAULICO	X
21	ASFALTO	

## FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE



<b>UBICACIÓN DE LA MUESTRA</b>		
8	CALLE	COMONFORT
9	COLONIA	SAN ISIDRO
10	CIUDAD / MUNICIPIO	SALAMANCA
11	ESTADO	GUANAJUATO
12	CODIGO POSTAL	36780
13	COORDENADAS	

## FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE



# MERCADO INMOBILIARIO 18

FICHAS DE MERCADO

oct-18

1	ID	TAG002
---	----	--------

### DATOS DEL PROYECTO INMOBILIARIO

2	NOMBRE	TERRENO EN VENTA RUMBO A LA ORDEÑA FRENTE A BALNEARIO, SALAMANCA, GTO
3	DESARROLLADOR	VIVANUNCIOS
4	PROMOTOR	VIVANUNCIOS
5	REGIME DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL
6	TELEFONO	14641065820
7	PAGINA WEB	<a href="https://www.vivanuncios.com.mx">https://www.vivanuncios.com.mx</a>

### ASPECTOS DEL TERRENO

14	SUPERFICIE	9,640.00 M <sup>2</sup>
15	PRECIO LISTA	\$290,000

### SERVICIOS

16	AGUA	
17	LUZ	X
18	DRENAJE	

### VIALIDAD

19	TERRACERIA	X
20	CONCRETO HIDRAULICO	
21	ASFALTO	

### FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE



### UBICACIÓN DE LA MUESTRA

8	CALLE	CARRETERA LA ORDEÑA
9	COLONIA	
10	CIUDAD / MUNICIPIO	SALAMANCA
11	ESTADO	GUANAJUATO
12	CODIGO POSTAL	36700
13	COORDENADAS	

### FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE



# MERCADO INMOBILIARIO 18

FICHAS DE MERCADO

oct-18

1	ID	TAG003
<b>DATOS DEL PROYECTO INMOBILIARIO</b>		
2	NOMBRE	VENDO TERRENO 11,000M2 EN SALAMANCA,GTO
3	DESARROLLADOR	VIVANUNCIOS
4	PROMOTOR	VIVANUNCIOS
5	REGIME DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL
6	TELEFONO	(462)962-2014
7	PAGINA WEB	<a href="https://www.vivanuncios.com.mx">https://www.vivanuncios.com.mx</a>
<b>ASPECTOS DEL TERRENO</b>		
14	SUPERFICIE	11,000.00 M²
15	PRECIO LISTA	\$4,950,000
<b>SERVICIOS</b>		
16	AGUA	
17	LUZ	X
18	DRENAJE	
<b>VIALIDAD</b>		
19	TERRACERIA	X
20	CONCRETO HIDRAULICO	
21	ASFALTO	

**FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE**



<b>UBICACIÓN DE LA MUESTRA</b>		
8	CALLE	LIBRAMIENTO CARRETERO A CELAYA.
9	COLONIA	
10	CIUDAD / MUNICIPIO	SALAMANCA
11	ESTADO	GUANAJUATO
12	CODIGO POSTAL	
13	COORDENADAS	

**FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE**





## **8.- Conclusiones.**

Se concluyó el presente trabajo elaborado mediante la investigación de definiciones, características y elementos de los conceptos a utilizar en todo el presente índice todo esto para ubicar al lector el antecedente que se requiere para realizar un avalúo por aluvión, la bibliografía que se utilizó fue digital buscándola en la red así mismo se realizó búsqueda en libros físicos también se tomaron en cuenta todas las legislaciones aplicables como es el Código Civil del Estado de Guanajuato; con una finalidad y después de haber obtenido la investigación se aclararon los temas y se realizó el mejor análisis desde todos los puntos de vista y comparables para dar un mejor resultado.

El presente avalúo de un predio por aluvión, se realizó para determinar el valor de su incremento en terreno derivado del desplazamiento natural del cauce del agua en la comunidad de Valtierra en el municipio de Salamanca sobre el Río Lerma; logrando hacer el reclamo del mismo, basándose en la Ley del Código Civil del Estado de Guanajuato para dar legalidad y certeza al propietario.



## 9.- Bibliografía.

- Irapuato, Gto., 2017 1ª edición Realizado en México. Editado por Phoenix, Instituto de Valuación.
- <https://definicion.de/propiedad/>
- <https://leyderecho.org/caracteristicas-de-la-propiedad/>
- DEFINICION DE PROPIEDAD (Diccionario de Pina Y Pina Vara)
- <http://www.t13.cl/noticia/nacional/que-es-aluvion-y-como-se-pueden-identificar-senales-riesgo>.
- <https://mexico.leyderecho.org/accesion/>
- [http://www.congresogto.gob.mx/uploads/codigo/pdf/6/Codigo\\_Civil\\_PO\\_D319\\_5jul2018.pdf](http://www.congresogto.gob.mx/uploads/codigo/pdf/6/Codigo_Civil_PO_D319_5jul2018.pdf)
- Via Definicion.mx: <https://definicion.mx/bienes/>
- <https://definicion.mx/bienes/>
- <https://www.significados.com/bienes/>



- [https://books.google.com.mx/books?id=u85EnC9DxuMC&pg=PA165&lpg=PA165&dq=elementos+de+aluvion&source=bl&ots=kdBtz4vK2d&sig=dfGEa-EBlwOPu-CwE2r6i9aGV\\_w&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjP\\_NPD77rdAhUCOa0KHZ1aDucQ6AEwEHoECAEQAQ#v=onepage&q=elementos%20de%20aluvion&f=false](https://books.google.com.mx/books?id=u85EnC9DxuMC&pg=PA165&lpg=PA165&dq=elementos+de+aluvion&source=bl&ots=kdBtz4vK2d&sig=dfGEa-EBlwOPu-CwE2r6i9aGV_w&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjP_NPD77rdAhUCOa0KHZ1aDucQ6AEwEHoECAEQAQ#v=onepage&q=elementos%20de%20aluvion&f=false)
- <http://www.burela.org/agenda21/01-05.htm>, 14-09-18
- <https://www.cde.cl/wps/wcm/connect/2a167b0e-5eb2-4c0d-b791-6f94744079c4/10.pdf?MOD=AJPERES>
- <https://eprints.ucm.es/30519/1/Modos%20de%20adquirir%20la%20propiedad.pdf>