

## SECRETARÍA DE LA REFORMA AGRARIA

### REGLAMENTO de Operación del Comité Técnico de Valuación de la Secretaría de la Reforma Agraria.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de la Reforma Agraria.

ABELARDO ESCOBAR PRIETO, Secretario de la Reforma Agraria, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 41, fracción I de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 161 de la Ley Agraria, así como los aplicables del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural; 5o., fracciones X, XXI y XXVI del Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria, y

#### CONSIDERANDO

Que en cumplimiento de lo previsto por la Ley Agraria y el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, el 3 de octubre de 1996 se emitió el Reglamento de Operación del Comité Técnico de Valuación de la Secretaría de la Reforma Agraria, publicado el 22 de octubre siguiente en el Diario Oficial de la Federación, el cual fue adicionado y modificado el 26 de septiembre de 2004, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de octubre de ese mismo año.

Que con fecha 24 de mayo de 2010, se emite un nuevo Reglamento de Operación del Comité Técnico de Valuación, publicado el 18 de junio del mismo año en el Diario Oficial de la Federación.

Que dicha instancia técnica es la responsable de la emisión de avalúos sobre terrenos nacionales en explotación o con potencial agropecuario; excedentes de tierras ejidales; lotes de colonias agrícolas y ganaderas; predios que correspondan a la propiedad social vinculados a conflictos sociales en el medio rural, así como dictámenes periciales ante instancias jurisdiccionales o administrativas. Su operación debe responder a las normas que rigen a la Administración Pública Federal, en congruencia con los principios rectores y objetivos del Plan Nacional de Desarrollo.

Que de acuerdo con lo que dispone el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, el Comité Técnico de Valuación, cuando lo solicite la Comisión Dictaminadora, podrá considerar aplicar un descuento al valor comercial tomando en cuenta factores de carácter socioeconómico del solicitante y de la región en que estén ubicados los terrenos nacionales correspondientes, he tenido a bien emitir el siguiente:

#### REGLAMENTO DE OPERACION DEL COMITE TECNICO DE VALUACION DE LA SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA

##### TITULO PRIMERO

##### CAPITULO UNICO

##### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** El presente ordenamiento tiene por objeto determinar la operación del Comité Técnico de Valuación como instancia técnica de la Secretaría de la Reforma Agraria responsable de la emisión de avalúos de predios rústicos en materia de terrenos nacionales, lotes de colonias agrícolas y ganaderas, excedentes de propiedad social, predios que correspondan a la propiedad social vinculados a conflictos sociales en el medio rural y, en su caso, dictámenes periciales valuatorios en procesos ante instancias jurisdiccionales y/o administrativas.

**Artículo 2.-** En relación con lo no previsto en este Reglamento, se aplicarán de manera supletoria los procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico emitidos por el INDAABIN.

**Artículo 3.-** Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I. **Colonias:** Colonias agrícolas o ganaderas constituidas legalmente de acuerdo con las legislaciones agrarias federales.
- II. **DGCA:** Dirección General de Concertación Agraria.
- III. **DGOR:** Dirección General de Ordenamiento y Regularización.
- IV. **Comité:** Comité Técnico de Valuación.
- V. **Reglamento de la Ley:** Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.
- VI. **INDAABIN:** Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- VII. **JUAJ:** Jefatura de Unidad de Asuntos Jurídicos.
- VIII. **Ley:** Ley Agraria.

- IX. Secretaría:** Secretaría de la Reforma Agraria.
- X. Solicitante:** Peticionario (a) de enajenación de terrenos nacionales.
- XI. Terrenos Baldíos:** Terrenos de la nación que no han salido de su dominio por título legalmente expedido y tampoco han sido deslindados ni medidos.
- XII. Terrenos Nacionales:** Terrenos baldíos deslindados y medidos declarados como tales y terrenos que recobre la nación en virtud de la nulidad de títulos que respecto de ellos se hubieren otorgado.
- XIII. COSOMER:** Conflictos Sociales en el Medio Rural.

## **TITULO SEGUNDO**

### **CAPITULO PRIMERO**

#### **DE LAS ATRIBUCIONES DEL COMITE**

**Artículo 4.-** Las funciones del Comité serán las siguientes:

- I.** Emitir avalúos a valor comercial que le sean solicitados sobre terrenos nacionales con vocación y/o explotación agropecuaria, excedentes de tierras ejidales y lotes de colonias, tomando en consideración aquellos elementos que permitan dar precisión a dichos valores.
- II.** Aplicar los factores socioeconómicos en los avalúos sobre enajenación de terrenos nacionales, cuando lo determine la instancia correspondiente.
- III.** Emitir los avalúos que solicite la DGCA sobre predios que correspondan a la propiedad social y que se encuentren vinculados al programa de COSOMER.
- IV.** Elaborar dictámenes periciales para atender procesos jurisdiccionales y administrativos.
- V.** Mantener actualizado el padrón nacional de peritos en la materia.
- VI.** Elaborar los instructivos y lineamientos a que deberán sujetarse los peritos valuadores, durante la realización de los trabajos técnicos de avalúo.
- VII.** Fijar los aranceles por los trabajos de avalúo que realicen los peritos valuadores, mismos que se actualizarán anualmente y se agregarán al valor de enajenación.
- VIII.** Solicitar y aprobar los avalúos de los peritos valuadores y, en su caso, ordenar las modificaciones o rectificaciones que se estimen pertinentes.
- IX.** Elaborar la parte que le corresponda de los manuales de organización y de procedimientos cuya aplicación sea de su competencia.
- X.** Elaborar, previa aprobación, la Metodología para el cálculo del valor comercial de predios, adoptando, en su caso, otras que resulten aplicables.
- XI.** Rendir informe en el cual se sustente y razone la base tomada para la emisión de un avalúo, cuando éste le sea requerido.
- XII.** Resolver las solicitudes de reconsideración que le sean planteadas.
- XIII.** Validar los avalúos que efectúe, así como los elaborados por peritos valuadores externos, razonando los elementos en que se sustente para ello.
- XIV.** Las demás funciones que expresamente le confiera el Titular de la Secretaría.

### **CAPITULO SEGUNDO**

#### **DE LOS MIEMBROS DEL COMITE Y DE SU FUNCIONAMIENTO**

**Artículo 5.-** El Comité estará integrado por 5 peritos valuadores en la materia y presidido por uno de ellos, electo por insaculación, que durará un año en el encargo.

**Artículo 6.-** El Comité y el personal de apoyo de éste estará adscrito a la JUAJ para efectos administrativos.

**Artículo 7.-** La persona que ocupe la Presidencia del Comité tendrá las siguientes facultades:

- I.** Firmar los actos administrativos que se realicen a nombre del Comité.
- II.** Firmar los avalúos una vez aprobados por el Comité.
- III.** Convocar a sesiones del Comité.

**Artículo 8.-** Para ser miembro del Comité se requiere:

- I.** Estar en pleno ejercicio de sus derechos civiles.

- II. Contar con título y cédula profesional, debidamente registrados, de ingeniero civil, agrónomo, arquitecto, o de disciplinas afines a la naturaleza del Comité.
- III. Comprobar experiencia mínima de 3 años en trabajos relacionados con la valuación de predios rústicos.
- IV. Gozar de buena reputación y no haber sido condenado por delito doloso que amerite pena privativa de libertad.

**Artículo 9.-** El Comité tendrá sesiones ordinarias cada 4 meses y extraordinarias a petición de sus integrantes o de cualquier otra área que las solicite. Las sesiones se celebrarán de acuerdo con las siguientes reglas:

- I. El Comité sesionará válidamente con la asistencia de 3 de sus miembros, debiendo concurrir invariablemente quien ocupa la presidencia del Comité.
- II. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos. La persona que ocupa la presidencia del Comité tendrá el voto de calidad en caso de empate, debiendo dejar constancia de los votos particulares.
- III. De toda sesión se levantará el acta correspondiente. En ella se asentarán los acuerdos deliberados y aprobados, debiendo firmar todos los participantes.
- IV. Los(as) integrantes del Comité contarán con voz y voto en las decisiones del mismo.
- V. Los(as) integrantes del Comité no podrán designar suplentes.
- VI. Las demás inherentes que para el cumplimiento de sus objetivos instruya el Titular de la Secretaría.

### **CAPITULO TERCERO**

#### **DE LA INTEGRACION DEL PADRON NACIONAL DE PERITOS VALUADORES**

**Artículo 10.-** El Comité integrará un Padrón Nacional de Peritos Valuadores mediante convocatoria pública, con el objeto de auxiliar en los trabajos de campo necesarios para atender las solicitudes recibidas. En ella quedarán establecidos los requisitos que deberán cubrir las personas solicitantes para ser registradas como aspirantes y formar parte del Padrón. Para tal efecto, el Comité elaborará el formato de inscripción correspondiente.

**Artículo 11.-** El análisis de la información establecida en los formatos de solicitud de registro en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores, permitirá al Comité inscribir o rechazar a los aspirantes.

**Artículo 12.-** Las personas interesadas en inscribirse en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores deberán reunir los mismos requisitos que se solicitan para ser miembro del Comité y presentar ante éste la solicitud correspondiente, anexando la documentación comprobatoria necesaria.

**Artículo 13.-** El Comité podrá incluir dentro del Padrón Nacional de Peritos Valuadores a los peritos valuadores que formen parte del Padrón Nacional de Peritos acreditados ante el INDAABIN, sin necesidad de seguir el procedimiento señalado con anterioridad.

**Artículo 14.-** El Comité llevará a cabo una evaluación permanente del desempeño de los peritos valuadores con el propósito de que el padrón se mantenga actualizado.

### **CAPITULO CUARTO**

#### **DE LA EMISION DE AVALUOS**

**Artículo 15.-** Para la presentación de solicitudes de avalúo sobre terrenos nacionales con vocación y/o explotación agropecuaria, excedentes de tierras ejidales, lotes de colonias, COSOMER y dictámenes periciales valuatorios ante instancias jurisdiccionales y/o administrativas, corresponderá a las unidades administrativas usuarias de la Secretaría llenar el formato correspondiente.

Dicho formato deberá ir acompañado de una cédula de información en la que consten los antecedentes que sean necesarios para efectuar los trabajos periciales de avalúo. Para el caso de terrenos nacionales, la cédula de información deberá incluir copia del dictamen técnico realizado por la DGOR que valide los trabajos técnicos de medición y deslinde, además de la calidad de las tierras, así como la constancia sobre la clase y tipo de tierras emitida por la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación y, en su caso, las demás constancias que acrediten la competencia del Comité.

Para el caso de avalúos sobre predios que correspondan a propiedad social, vinculados a colonias agrícolas y ganaderas, COSOMER, así como dictámenes ante instancias jurisdiccionales o administrativas, a la solicitud se deberá anexar el plano del predio a valuar, la ficha técnica y el diagnóstico correspondiente.

Si del análisis se advierten contradicciones o falta de claridad en los elementos aportados para la realización del avalúo, se deberá solicitar a la unidad administrativa usuaria la aclaración correspondiente.

**Artículo 16.-** Una vez designado el perito valuador por el Comité, éste le expedirá la orden de trabajo correspondiente, acompañándola del formato de avalúo y la cédula de información. El perito valuador deberá efectuar los trabajos y remitir el formato de avalúo y la cédula de información al Comité en un plazo máximo de 10 días contados a partir de la recepción de la orden de trabajo. Cuando a juicio del Comité los trabajos requieran de más tiempo para su realización, éste podrá ampliar el plazo por el tiempo que considere conveniente.

**Artículo 17.-** El Comité podrá elaborar dictámenes de avalúos excepcionales mediante procedimientos de gabinete, cuando del análisis de la información incluida en la solicitud del servicio de avalúo se desprenda que los gastos derivados del trabajo en campo superen el 30% del valor de enajenación. En estos casos, el Comité solicitará a la DGOR o, en su caso, a la DGCA, la información adicional que considere conveniente.

**Artículo 18.-** La estimación del valor comercial del predio con base en los trabajos periciales, utilizará el enfoque comparativo de mercado preferentemente, y en ausencia o deficiencia de un mercado activo de compraventa, utilizará el enfoque de ingresos como principal método de capitalización de rentas, dando mayor importancia en la ponderación al método mejor fundamentado. En ausencia de un mercado activo de compraventa, renta o uso comercial de terrenos, el perito valuador utilizará el método residual.

**Artículo 19.-** Los avalúos que emita el Comité deberán contener los siguientes elementos:

- I. Antecedentes.
- II. Datos generales del predio y la zona donde se ubica.
- III. Avalúo comparativo de mercado.
- IV. Valor catastral.
- V. Valor comercial.
- VI. Valor de enajenación.
- VII. Vigencia del avalúo.
- VIII. Nombre y firma del perito valuador y del Presidente del Comité.

Los avalúos sobre terrenos nacionales deberán contener también el grado de marginación del municipio en el que se encuentre ubicado el predio; facilidades de acceso a los centros de abasto de insumos; una estimación de los ingresos anuales derivados del uso productivo actual del predio a enajenar y la infraestructura del mismo, así como las características de la vivienda del solicitante cuando ésta se encuentre en el predio.

Los dictámenes periciales valuatorios ante instancias jurisdiccionales y/o administrativas, estarán sujetos al requerimiento del área usuaria y, en su caso, a la autoridad correspondiente.

**Artículo 20.-** El Comité podrá emitir avalúo maestro cuando se trate de predios que se encuentren dentro de un mismo polígono, siempre y cuando éstos presenten las mismas características topográficas y de recursos naturales o ecosistemas.

**Artículo 21.-** Una vez remitido el formato de avalúo y la cédula de información al Comité, éste los someterá a revisión y análisis. En caso de que el Comité considere insuficiente o imprecisa la información, podrá citar al perito valuador para que aporte las precisiones del caso.

**Artículo 22.-** El Comité contará con un plazo de hasta 45 días naturales para emitir el dictamen de avalúo y notificar a la unidad usuaria el valor del predio a enajenar. Cuando se trate de enajenaciones por medio de subasta pública, el valor comercial establecido por el Comité será la postura legal.

**Artículo 23.-** En caso de inconformidad con el avalúo emitido sobre terrenos nacionales, excedentes de tierras ejidales y lotes de colonias, las personas interesadas contarán con 30 días hábiles a partir de la notificación para solicitar la reconsideración, formulando las observaciones pertinentes o aclaraciones. Si éstas se consideran procedentes, el Comité emitirá un nuevo avalúo.

**Artículo 24.-** En ningún caso la vigencia de los dictámenes de avalúo podrá exceder de un año contado a partir de la fecha de su emisión.

**Artículo 25.-** Para fijar las tarifas por los trabajos de avalúo que realicen los peritos valuadores y mantenerlas actualizadas, el Comité establecerá una tabla de aranceles que servirá para cubrir los trabajos que les sean encomendados. La tabla de aranceles y sus actualizaciones anuales deberán ser aprobadas por el Titular de la Secretaría y publicadas en el Diario Oficial de la Federación, pudiendo aplicarse las tarifas establecidas por el INDAABIN por los trabajos de avalúo.

**Artículo 26.-** Las tarifas se establecerán tomando en cuenta el valor comercial del predio. El Comité establecerá una tarifa mínima para los trabajos de avalúo, la cual será revisada anualmente. El importe de la tarifa más los gastos del perito valuador, se sumarán al valor comercial.

**Artículo 27.-** Los gastos administrativos y de operación del Comité correrán a cargo del presupuesto de la Secretaría. Respecto de terrenos nacionales en explotación o con potencial agropecuario, excedentes de tierras ejidales, lotes de colonias, podrá aplicarse lo establecido en las disposiciones generales de operación del Comité de Administración del Fondo para el Ordenamiento de la Propiedad Rural.

### **TITULO TERCERO**

#### **CAPITULO UNICO**

##### **DEL CONTROL DOCUMENTAL**

**Artículo 28.-** El Comité integrará un archivo documental, tanto físico como magnético, donde se llevará un control de los expedientes de avalúo, los cuales se identificarán con el mismo número asignado a la solicitud y deberán incluir los siguientes documentos:

- I. Solicitud de servicio de avalúo y documentos adjuntos.
- II. Oficio de designación del perito/a valuador.
- III. Orden de trabajo.
- IV. Avalúo del predio debidamente foliado.
- V. Cédula de información.
- VI. Dictamen de avalúo.
- VII. En su caso, reconsideración o inconformidad y dictamen de avalúo definitivo.

**Artículo 29.-** El Comité llevará un registro actualizado de los avalúos solicitados y emitidos.

**Artículo 30.-** Con el objeto de actualizar los precios referenciales de mercado de los predios rústicos, el Comité elaborará estadísticas que contengan las principales variables de los dictámenes, mismas que estarán disponibles para consulta de las áreas de la Secretaría.

### **TITULO CUARTO**

#### **CAPITULO PRIMERO**

##### **DE LOS IMPEDIMENTOS Y EXCUSAS**

**Artículo 31.-** Los miembros del Comité y los peritos valuadores externos no podrán intervenir en la elaboración de dictámenes sobre avalúos cuando exista conflicto de intereses, así como en los que tengan intereses personales, familiares o de negocios, incluyendo aquéllos de los que pueda resultar algún beneficio para sí mismos, su cónyuge; parientes consanguíneos o por afinidad hasta el cuarto grado; parientes civiles; terceros con los que tengan relaciones profesionales, laborales o de negocios; socios(as) o sociedades en las que el servidor(a) público o las personas antes referidas formen o hayan formado parte.

**Artículo 32.-** Los(as) peritos valuadores deberán ser sustituidos cuando se presente alguno de los impedimentos mencionados en el artículo anterior.

#### **CAPITULO SEGUNDO**

##### **DE LAS RESPONSABILIDADES**

**Artículo 33.-** Las personas integrantes del Comité están obligadas a guardar secreto profesional de la información que se maneje y no utilizarla en beneficio propio o de intereses ajenos a los de la Secretaría.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** Se aboga el Reglamento de Operación del Comité Técnico de Valuación de la Secretaría de la Reforma Agraria de fecha 3 de octubre de 1996, publicado el 22 de octubre del mismo año en el Diario Oficial de la Federación, su correspondiente reforma y adición de fecha 24 de mayo de 2010, publicado el 18 de junio del mismo año en el citado Diario Oficial, así como los demás publicados con anterioridad.

**SEGUNDO.-** El presente Reglamento entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

México, D.F., a 26 de julio de 2012.- El Secretario de la Reforma Agraria, **Abelardo Escobar Prieto**.- Rúbrica.