

SECRETARIA 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.

REGLAMENTO DE OPERACION DEL COMITE TECNICO DE VALUACION DE LA SECRETARIA 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; 36, 118, 130, 146, 163, 164, 165, 166 y 167 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural; 5o., fracciones I, X y XXVI del Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria, y

CONSIDERANDO

Que en cumplimiento a 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 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 para atender obligaciones jurídicas ineludibles; y 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 2007-2012.

Que por lo anterior, es necesario definir su dependencia administrativa y mecanismos de supervisión operativa, por lo que he tenido a bien emitir los siguientes:

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 establecer los lineamientos para el funcionamiento del Comité Técnico de Valuación como instancia técnica de la Secretaría de la Reforma Agraria responsable de la emisión de avalúos de predios rústicos y dictámenes periciales.

Artículo 2.- Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I. La Ley: la Ley Agraria;
- II. El Reglamento de la Ley: el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural;
- III. El Comité: el Comité Técnico de Valuación;
- IV. La JUAJ: la Jefatura de Unidad de Asuntos Jurídicos;
- V. La Secretaría: las Unidades Administrativas de la Secretaría de la Reforma Agraria a las que les compete conocer del asunto de que se trate, en términos del Reglamento Interior de la Institución.

TITULO SEGUNDO

CAPITULO PRIMERO

DE LAS ATRIBUCIONES DEL COMITE

Artículo 3.- Las funciones del Comité serán las siguientes:

- I. Emitir los avalúos que solicite la Secretaría sobre terrenos nacionales en explotación o con potencial agropecuario; excedentes de tierras ejidales y lotes de colonias agrícolas y ganaderas, considerando los elementos que permitan dar precisión a dichos valores;
- II. Emitir los avalúos que solicite la Secretaría sobre predios que correspondan a la propiedad social vinculados a Conflictos Sociales en el Medio Rural;
- III. Elaborar Dictámenes Periciales para atender obligaciones jurídicas de la Secretaría;

- IV. Mantener actualizado el Padrón Nacional de Peritos en la materia;
- V. Elaborar los instructivos y lineamientos a que deberán sujetarse los peritos valuadores, durante la realización de los trabajos de campo que se efectúen;
- VI. Fijar las tarifas de los avalúos que realicen los peritos, mismas que se actualizarán cada año;
- VII. Analizar los avalúos de los peritos para aprobar y, en su caso, ordenar las modificaciones o rectificaciones que se estimen pertinentes;
- VIII. Elaborar sus Manuales de Organización y de Procedimientos;
- IX. Elaborar la Metodología para el cálculo del valor comercial y de enajenación de predios;
- X. Rendir informe en el cual se sustente y razone la base tomada para la emisión de un avalúo, cuando le sea requerido por el Titular de la JUAJ;
- XI. Aprobar con la rúbrica de todos sus miembros, los avalúos que efectúe;
- XII. Validar con la rúbrica de todos sus miembros, los avalúos emitidos por peritos externos, razonando los elementos en que se sustente para ello, y
- XIII. Las demás funciones que expresamente le confiera el Titular de la Secretaría.

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS MIEMBROS DEL COMITE Y DE SU FUNCIONAMIENTO

Artículo 4.- El Comité estará integrado por cinco peritos en la materia y presidido por uno de ellos, electo por insaculación, que durará un año en el encargo.

Artículo 5.- Para efectos administrativos, los peritos y el personal de apoyo del Comité, dependerán de la JUAJ.

La JUAJ será la encargada de supervisar la operación del Comité, y estará facultada para establecer prioridades para la realización de avalúos, con la finalidad de atender con oportunidad las obligaciones jurídicas derivadas de ejecutorias de los órganos jurisdiccionales o de acuerdos y programas prioritarios de la Secretaría, en términos de lo que instruya el Titular de la misma.

Artículo 6.- El Titular de la Secretaría establecerá el número y especialidad del personal de apoyo con que contará el Comité, con el objeto de auxiliar en la integración, revisión y verificación de los expedientes valuatorios.

Artículo 7.- El Presidente del Comité firmará los demás actos que se realicen a nombre de éste.

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

- I. Ser ciudadano mexicano y estar en pleno ejercicio de sus derechos;
- II. Contar con título y cédula profesional debidamente registrados, de ingeniero civil o agrónomo, arquitecto, médico veterinario zootecnista, o en disciplinas afines a la naturaleza del Comité;
- III. Comprobar experiencia mínima de tres años en trabajos relacionados con la valuación de predios rústicos, y
- 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 cuatro meses y extraordinarias cuando se originen controversias en torno al desahogo de inconformidades o cuando, a juicio del Presidente del Comité, sea necesario tratar algún asunto de interés general. Las sesiones se celebrarán de acuerdo con las siguientes reglas:

- I. El Comité sesionará válidamente con la asistencia de tres de sus miembros, debiendo asistir invariablemente el Presidente del Comité;
- II. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos, teniendo el Presidente del Comité voto de calidad en caso de empate;
- III. De toda sesión se levantará la correspondiente acta, en la que se asentarán los acuerdos que se hayan deliberado y aprobado, firmando de conformidad los que en ella intervengan;
- IV. Los integrantes del Comité contarán con voz y voto en las decisiones del mismo;
- V. Los integrantes del Comité no podrán designar suplentes, y
- 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.- Con el objeto de llevar a cabo los trabajos de campo necesarios para dar atención a las solicitudes que reciba el Comité, se integrará un Padrón Nacional de Peritos Valuadores a través de una convocatoria pública, donde quedarán establecidos los requisitos que deberán cubrir los solicitantes para ser registrados como aspirantes para formar parte del padrón. Para tal efecto, el Comité elaborará el formato de inscripción correspondiente.

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

Artículo 12.- Los interesados a inscribirse en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores, deberán de reunir los mismos requisitos que son necesarios para ser miembro del Comité y presentar ante éste la solicitud correspondiente, anexando la documentación comprobatoria que sea necesaria.

Artículo 13.- El Comité llevará a cabo una evaluación permanente sobre el desempeño de los peritos valuadores con el objeto de mantener el padrón actualizado.

CAPITULO CUARTO**DE LA EMISION DE LOS AVALUOS**

Artículo 14.- Para la presentación de solicitudes de avalúo sobre terrenos nacionales, excedentes de tierras ejidales y lotes de colonias agrícolas y ganaderas, corresponderá a la Secretaría requisitar el formato diseñado expofeso por el Comité. Dicho formato deberá ir acompañado de una cédula de información donde consten los antecedentes que sean necesarios para efectuar los trabajos periciales. En su caso, la cédula de información incluirá copia del Dictamen Técnico realizado por la Dirección General de Ordenamiento y Regularización 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 proporcionada por la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación.

Para el caso de avalúos sobre predios que correspondan a la propiedad social vinculados a Conflictos Sociales en el Medio Rural, a la solicitud se deberá anexar el plano del predio a valuar, la ficha técnica y el diagnóstico correspondiente.

Artículo 15.- Designado el perito valuator por el Comité, éste le expedirá la orden de trabajo correspondiente, acompañándola del formato de avalúo foliado y la cédula de información. El perito designado deberá efectuar los trabajos y remitir el formato de avalúo y la cédula de información al Comité en un plazo máximo de diez 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 16.- El Comité elaborará dictámenes valuatorios 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 puedan superar el treinta por ciento del valor de enajenación. En estos casos, el Comité solicitará a la Secretaría la información adicional que considere conveniente.

Artículo 17.- El objeto de los avalúos sobre terrenos nacionales, excedentes de tierras ejidales y lotes de colonias agrícolas y ganaderas, será el de estimar el valor comercial de los predios, que servirá en su caso como referencia para establecer el valor de enajenación, y el de predios que correspondan a la propiedad social vinculados a Conflictos Sociales en el Medio Rural, será el de estimar el valor que servirá como base de negociación para la solución de dichos conflictos.

Artículo 18.- La estimación del valor comercial del predio con base en los trabajos periciales, incluirá una valuación física, otra basada en el método de capitalización de rentas y una más atendiendo a los precios de mercado prevalecientes en la zona donde se ubique el terreno.

Artículo 19.- Los avalúos que emita el Comité sobre terrenos nacionales, excedentes de tierras ejidales y lotes de colonias agrícolas y ganaderas deberán contener como mínimo:

- I. Antecedentes;
- II. Datos generales del predio y de la zona en donde se ubica;
- III. Avalúo físico;
- IV. Avalúo por capitalización de rentas;
- V. Avalúo de mercado;
- VI. Valor catastral;
- VII. Valor comercial;
- VIII. Estudio socioeconómico;
- IX. Valor de enajenación, y
- X. Nombre y firma del perito valuator.

Artículo 20.- Los avalúos que emita el Comité sobre predios que correspondan a la propiedad social vinculados a Conflictos Sociales en el Medio Rural deberán contener como mínimo:

- I. Antecedentes;
- II. Datos generales del predio y de la zona en donde se ubica;
- III. Avalúo físico;
- IV. Avalúo por capitalización de rentas;
- V. Avalúo de mercado;
- VI. Valor catastral;
- VII. Valor comercial, y
- VIII. Nombre y firma del perito valuador.

Artículo 21.- El Comité podrá emitir avalúos generales cuando se trate de predios que se encuentren dentro de un mismo polígono, siempre y cuando éstos presenten las mismas características.

Artículo 22.- La valuación física se efectuará a partir de la clasificación del predio considerando el uso del suelo, ya sea agrícola, pecuario, forestal, frutícola, acuícola, de expansión, transición y agroindustrial, así como su topografía y la climatología e hidrografía prevalecientes en la zona. También deberá incluir los valores de todos los bienes distintos de la tierra, que no hayan sido costeados por el posesionario, referidos a las construcciones y edificaciones, instalaciones propias y especiales, elementos accesorios, obras complementarias, equipos, vegetación, bancos de materiales, productos forestales y otros, cuantificados a su valor neto de reposición.

Al resultado obtenido se le aplicarán, mediante las tabulaciones que establezca el Comité, los demás factores que afecten el valor del bien, como son la ubicación y las vías de acceso.

Artículo 23.- El Comité establecerá los factores de capitalización congruentes con el uso del suelo, que una vez deducidos los costos de producción, financieros, impuestos y consideradas las utilidades, permitan estimar el valor del predio capitalizando las rentas calculadas.

También aplicará el factor de actualización de valores, necesario para determinar el valor de indemnización el cual se obtendrá dividiendo el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes más reciente del periodo, entre el citado índice correspondiente al mes más antiguo de dicho periodo.

Artículo 24.- El estudio socioeconómico tendrá como propósito establecer las condiciones de desarrollo relativo de la región y la capacidad de pago del interesado, para lo cual deberá contener por lo menos los siguientes datos:

- I. Grado de marginalidad del municipio;
- II. Ingresos anuales derivados del uso productivo actual del predio a enajenar;
- III. Ingresos anuales del interesado provenientes de actividades distintas a la explotación del predio a enajenar;
- IV. Características de la vivienda y servicios públicos con que cuenta, y
- V. Escolaridad del interesado.

Artículo 25.- Las especificaciones técnicas aplicables para la elaboración de los avalúos, así como cualquier modificación a las mismas, deberán incluirse en un manual de procedimientos que deberá ser aprobado por el Titular de la Secretaría.

Artículo 26.- Una vez remitido el formato de avalúo y la cédula de información al Comité, éste la 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 27.- El Comité contará con un plazo no mayor a treinta días hábiles para emitir el dictamen valuatorio y notificar a la Secretaría 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 28.- En caso de inconformidad con el avalúo emitido sobre terrenos nacionales, excedentes de tierras ejidales y lotes de colonias agrícolas y ganaderas, el o los interesados contarán con treinta días hábiles a partir de la notificación para formular observaciones; si éstas se consideran procedentes, el Comité emitirá un nuevo avalúo.

Artículo 29.- En ningún caso la vigencia de los dictámenes valuatorios podrá exceder de un año contado a partir de la fecha de su emisión. Cuando el interesado solicite condiciones de pago que excedan la vigencia del avalúo, el Comité establecerá los criterios para su actualización, garantizando que los montos cobrados sean equivalentes al valor real establecido en la fecha del dictamen del avalúo.

Artículo 30.- Para fijar las tarifas por los trabajos de avalúo que realicen los peritos y mantenerlas actualizadas, el Comité establecerá una tabla de aranceles que servirán para cubrir los trabajos que les sean encomendados. La tabla de aranceles y sus actualizaciones anuales deberá ser aprobada por el Titular de la Secretaría y publicada en el Diario Oficial de la Federación.

Artículo 31.- Las tarifas se establecerán tomando en cuenta el valor comercial del predio. El Comité establecerá una tarifa mínima para los trabajos valuatorios que será revisada cada año. El importe de la tarifa más los gastos del perito valuador, se sumarán al precio que resulte del predio valuado para que sea cargado al interesado en el pago total.

Artículo 32.- Los gastos administrativos y de operación del Comité Técnico de Valuación, que con motivo del desahogo de los programas relacionados con la emisión de avalúos sobre predios que correspondan a la propiedad social vinculados a conflictos sociales en el medio rural; así como dictámenes periciales para atender obligaciones jurídicas; correrán por cuenta del área que demande el servicio; respecto de terrenos nacionales en explotación o con potencial agropecuario; excedentes de tierras ejidales; lotes de colonias agrícolas y ganaderas se aplicará lo dispuesto por el artículo quinto del Acuerdo que establece las Reglas Generales de Operación del Comité de Administración del Fondo para el Ordenamiento de la Propiedad Rural y los Lineamientos y Prioridades para la Asignación de Recursos.

TITULO TERCERO

CAPITULO UNICO

DEL CONTROL DOCUMENTAL

Artículo 33.- El Comité integrará un archivo documental, tanto físico como magnético, donde se llevará un control de los expedientes de avalúo que se identificarán con el mismo número asignado a la solicitud e incluirán los siguientes documentos:

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

Artículo 34.- El Comité llevará un registro actualizado de los avalúos solicitados y emitidos.

Artículo 35.- Con el objeto de contar con criterios que permitan evaluar el trabajo de los peritos y actualizar los precios de mercado de los predios rústicos, el Comité llevará a cabo la elaboración de estadísticas que contengan las principales variables contenidas en los dictámenes.

TITULO CUARTO

CAPITULO PRIMERO

DE LOS IMPEDIMENTOS Y EXCUSAS

Artículo 36.- Los miembros del Comité y los peritos externos no podrán intervenir en la elaboración de dictámenes sobre avalúos cuando tengan un interés directo o indirecto en el asunto; tenga interés su cónyuge, sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitaciones de grado; los colaterales dentro del cuarto grado y los afines de segundo grado; cuando personalmente, su cónyuge o sus hijos mantengan amistad íntima con alguno de los interesados en el dictamen; posean personalmente, su cónyuge o alguno de sus hijos, la calidad de heredero, legatario, donante, donatario, arrendador, arrendatario, socio, acreedor, deudor, fiado, fiador, principal dependiente o administrador de sus bienes; ser tutor o cuidador de alguno de los interesados y, en general, encontrarse en cualquier situación que pueda afectar la imparcialidad de su opinión. En caso de presentar alguno de los impedimentos señalados deberá de inmediato excusarse.

Artículo 37.- Serán causas de remoción forzosa de cualquiera de los miembros del Comité las siguientes:

- I. Ser condenado por sentencia definitiva por la ejecución de cualquiera de los delitos dolosos previstos en la Legislación Penal.
- II. Conocer de algún asunto de los que tenga impedimento.

Artículo 38.- Los peritos valuadores deberán ser sustituidos cuando se presente alguno de los impedimentos mencionados en el artículo 36 de este Reglamento y dados de baja del Padrón Nacional de Peritos cuando incurran en alguna de las causales contempladas en el artículo 37 del mismo.

CAPITULO SEGUNDO

DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 39.- Los integrantes del Comité están obligados 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.

Artículo 40.- En el cumplimiento de sus funciones, los integrantes del Comité están sujetos a lo dispuesto por la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Se abroga 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, así como el Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2004, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de octubre del mismo año, que adiciona y modifica dicho Reglamento.

SEGUNDO.- El presente Reglamento entrará en vigor a partir del día siguiente al que sea publicado en el Diario Oficial de la Federación.

México, Distrito Federal, a los veinticuatro días del mes de mayo de dos mil diez.- El Secretario de la Reforma Agraria, **Abelardo Escobar Prieto**.- Rúbrica.