

10-22-96 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

ARTURO WARMAN GRYJ, 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; 157 al 162 y octavo transitorio de la Ley Agraria; 36, 39, 119, 120, 130 y 146 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural; 5 fracciones XXI y XXII y 12 fracción V del Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria, he tenido a bien expedir 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 establecer los lineamientos para el funcionamiento del Comité Técnico de Valuación como la instancia técnica de la Secretaría de la Reforma Agraria responsable de la emisión de avalúos de predios rústicos.

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 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. Integrar el Padrón Nacional de Peritos Valuadores y mantenerlo actualizado;

III. Elaborar los instructivos y lineamientos a que deberán sujetarse los peritos valuadores, durante la realización de los trabajos de campo que se efectúen;

IV. Fijar las tarifas de los avalúos que realicen los peritos, mismas que se actualizarán cada año;

V. Analizar los avalúos de los peritos para aprobar y, en su caso, ordenar las modificaciones o rectificaciones que se estimen pertinentes;

VI. Elaborar los Manuales de Organización y de Procedimientos, los que deberán someterse a la aprobación del Titular de la Secretaría, y

VII. 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 designados por el Titular de la Secretaría y presidido por uno de ellos, electo por insaculación, que durará un año en el encargo.

Artículo 5.- 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 revisión y verificación de los expedientes valuatorios.

Artículo 6.- El Presidente del Comité deberá aprobar con su rúbrica todos los dictámenes que efectúen cualquiera de los otros miembros y, en general, todos los actos que se realicen a nombre del Comité.

Artículo 7.- 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 intencional que amerite pena privativa de libertad.

Artículo 8.- 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 las dos terceras partes 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 9.- 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 establecidas las bases 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 10.- 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 11.- 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 12.- 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 13.- Para la presentación de solicitudes de avalúo, corresponderá a la Secretaría requisitar el formato diseñado expreso 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 y Desarrollo Rural. Recibida la documentación, el Comité procederá a analizarla con el objeto de designar al perito valuador.

Artículo 14.- Designado el perito valuador por el Comité, la Secretaría 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 a la Secretaría 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 en el término que estime conveniente.

Artículo 15.- 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 16.- El objeto de los avalúos será el de estimar el valor comercial del predio, que servirá como referencia para establecer el valor de enajenación.

Artículo 17.- 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 18.- El formato de avalúo deberá contener los siguientes elementos:

- 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, y
- IX. Valor de enajenación con nombre y firma del perito valuador.

Artículo 19.- 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 y 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 la tabulaciones que establezca el Comité, los demás factores que afecten el valor del bien, como son la ubicación y las vías de acceso.

Artículo 20.- 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.

Artículo 21.- 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 22.- 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 23.- 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 24.- El Comité contará con un plazo no mayor a treinta días hábiles para elaborar 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 25.- En caso de inconformidad con el avalúo emitido, el o los interesados contarán con treinta días hábiles a partir de la notificación para solicitar al Comité la revisión del valor establecido. El Comité, con base en la revisión que se efectúe, emitirá un nuevo dictamen que ratificará o modificará el valor del predio y tendrá el carácter de inapelable.

Artículo 26.- La vigencia de los dictámenes valuatorios no podrá exceder del plazo de seis meses. Cuando el interesado solicite condiciones de pago que excedan la vigencia del avalúo, la Dirección General de Programación, Organización y Presupuesto establecerá criterios para su actualización, garantizando que los montos cobrados sean equivalentes al valor real establecido en la fecha del dictamen de avalúo.

Artículo 27.- 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 28.- 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.

TITULO TERCERO

CAPITULO UNICO

DEL CONTROL DOCUMENTAL

Artículo 29.- El Comité integrará un archivo documental 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, y

VII. En su caso, inconformidad y dictamen definitivo.

Artículo 30.- El Comité llevará un registro actualizado de los avalúos solicitados y emitidos.

Artículo 31.- Con el objeto de contar con criterios que permitan evaluar el trabajo de los peritos y actualizar de 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 32.- Los miembros del Comité no podrán intervenir en la elaboración de dictámenes sobre avalúos cuando tengan un interés directo o indirecto en el asunto; tengan 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 33.- 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 que tipifica el Código Penal para el Distrito Federal en materia de Fuero Común y para toda la República en materia de Fuero Federal, atribuibles a funcionarios públicos, o

II. Conocer de algún asunto de los que tenga impedimento.

Artículo 34.- El Titular de la Secretaría, previa opinión de la Unidad de Contraloría Interna, removerá a cualquiera de los miembros del Comité que incurran en los supuestos del artículo anterior, previa audiencia que conceda al interesado.

Artículo 35.- Los peritos valuadores deberán ser sustituidos cuando se presente alguno de los impedimentos mencionados en el artículo 32 de este reglamento y dados de baja del Padrón cuando incurran en alguna de las causales contempladas en el artículo 33 del mismo.

CAPITULO SEGUNDO

DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 37.- 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 38.- En el cumplimiento de sus funciones, los integrantes del Comité están sujetos a lo dispuesto por la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Los expedientes que previo a la publicación del presente Reglamento se encuentren pendientes de avalúo, se desahogarán en un periodo no mayor a un año.

México, Distrito Federal, a los tres días del mes de octubre de mil novecientos noventa y seis.- El Secretario de la Reforma Agraria, Arturo Warman.- Rúbrica.