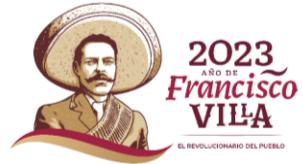




# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



**ROMÁN GUILLERMO MEYER FALCÓN**, Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2, 11, 12, 14, 16 y 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 161 de la Ley Agraria; 164 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural y 6, fracción XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y lo establecido por el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, y

## CONSIDERANDO

Que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano es una Dependencia de la Administración Pública Federal centralizada conforme a los artículos 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción I y 26 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y a la misma compete el despacho de los asuntos a que se refiere el artículo 41 de dicha Ley.

Que en términos del Reglamento Interior de la Secretaría Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la persona titular de la Dependencia cuenta con la facultad indelegable de expedir los lineamientos para la operación del Comité Técnico de Valuación de la Secretaría.

Que conforme al artículo 160 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, el Comité Técnico de Valuación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, es la instancia técnica facultada para la emisión de avalúos de predios rústicos y dictámenes periciales.

Que el Comité de Mejora Regulatoria Interna aprobó el Reglamento para la Operación del Comité Técnico de Valuación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano en su segunda sesión ordinaria el 27 de junio de 2023, en los términos previstos en el Acuerdo por el que se establece el procedimiento de calidad regulatoria de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, por lo cual he tenido a bien expedir el siguiente:

## ACUERDO POR EL QUE SE EXPIDE EL REGLAMENTO PARA LA OPERACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DE VALUACIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

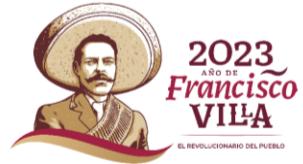
**ARTÍCULO PRIMERO.**- Se expide el Reglamento para la Operación del Comité Técnico de Valuación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

**ARTÍCULO SEGUNDO.**- El presente reglamento es de observancia obligatoria para todas las unidades administrativas, órgano administrativo desconcentrado



# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



Registro Agrario Nacional y las unidades subalternas que conforman la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

## TRANSITORIO

**ÚNICO.-** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

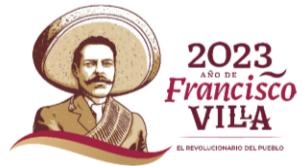
Ciudad de México, a XX de XX de 2023.

El Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano,  
**Román Guillermo Meyer Falcón**



# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



**ROMÁN GUILLERMO MEYER FALCÓN**, Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 41, fracciones I, II y IX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 161 a 163 de la Ley Agraria; 160, 164 y demás aplicables del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural y 6 fracción XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y

## CONSIDERANDO

Que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece la rectoría del Estado en el ordenamiento territorial, así como que los terrenos nacionales y los baldíos, son propiedad originaria de la nación, por lo que su transmisión a los particulares es una facultad potestativa de la federación, ejercida por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

Que de conformidad con el artículo 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, tiene entre sus facultades las de: administrar los terrenos baldíos y nacionales y las demás, así como establecer los planes y programas para su óptimo aprovechamiento; conocer de las cuestiones relativas a límites y deslinde de tierras ejidales y comunales; ejecutar las resoluciones y acuerdos que dicte el Presidente de la República en materia agraria; y conducir los mecanismos de concertación con las organizaciones campesinas para la solución de conflictos en el medio rural, aplicando en todo ello las disposiciones de la legislación aplicable.

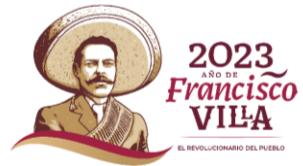
Que para el cumplimiento de sus atribuciones, la Secretaría debe realizar, como parte de sus procedimientos, los avalúos que correspondan en los casos siguientes: a) cuando sea determinada la procedencia de enajenación de terrenos nacionales y se trate de terrenos en explotación o con vocación agropecuaria, o con actividad mayoritariamente agropecuaria, forestal y vocación mixta; b) cuando se requiera la valuación de excedentes de tierras ejidales y lotes de colonias agrícolas y ganaderas; c) en casos de predios que correspondan a la propiedad social vinculados a conflictos sociales en el medio rural; y d) así como cuando se trate de dictámenes periciales ante instancias jurisdiccionales o administrativas en los que la Secretaría o sus unidades administrativas sean parte.

Que, de acuerdo con lo previsto por la Ley Agraria y el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, es el Comité Técnico de Valuación la instancia de la Secretaría responsable de efectuar los avalúos señalados anteriormente.



# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



Que dicho Comité, como instancia técnica de la Secretaría para la emisión de avalúos, debe funcionar con base en criterios técnicos objetivos y metodologías adecuadas que obedezcan a los principios de imparcialidad y certeza.

Que el Reglamento (vigente) de Operación del Comité Técnico de Valuación fue emitido el 29 de mayo de 2020, y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de junio de ese mismo año; sin embargo, es necesaria su actualización para hacerlo compatible con su nueva adscripción y armonizarse con el marco jurídico vigente.

Por lo que he tenido a bien emitir el presente:

## REGLAMENTO PARA LA OPERACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DE VALUACIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

### TÍTULO PRIMERO CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** El presente instrumento tiene por objeto determinar la operación del Comité Técnico de Valuación como instancia técnica de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano responsable de la emisión de avalúos en los siguientes casos:

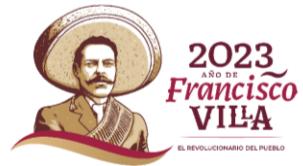
- a) Predios con actividad y vocación agropecuaria o con actividad mayoritariamente agropecuaria, forestal y vocación mixta en materia de terrenos nacionales;
- b) Lotes de colonias agrícolas y ganaderas;
- c) Excedentes de propiedad social;
- d) Predios que correspondan a la propiedad social vinculados a conflictos sociales en el medio rural y;
- e) Dictámenes periciales valuatorios ante instancias jurisdiccionales y/o administrativas en los que la Secretaría o sus unidades administrativas sean parte.

**Artículo 2.-** En lo no previsto en este Reglamento, se aplicarán de manera supletoria los procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.



# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



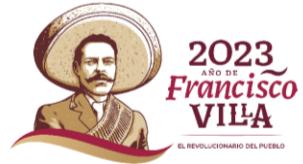
**Artículo 3.-** Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

- I. Actividad agropecuaria: Los procesos productivos primarios basados en el manejo de los recursos naturales renovables: agricultura, ganadería, silvicultura y acuacultura, entre otros.
- II. Cédula de identificación de vocación del predio: Documento que contiene los datos técnicos de las características que presenta el predio materia del avalúo, con base en sus condiciones naturales y en su aptitud geográfica, que den cuenta de las actividades de explotación del predio que favorezcan el ordenamiento territorial, así como su óptimo aprovechamiento.
- III. Colonias: Colonias agrícolas o ganaderas constituidas legalmente de acuerdo con la legislación agraria.
- IV. Comité: Comité Técnico de Valuación.
- V. Comisión: Comisión Dictaminadora para la Aplicación de Factores Socioeconómicos a los valores comerciales en los dictámenes valuatorios emitidos por el Comité Técnico de Valuación.
- VI. Cosomer: Es un Programa cuya finalidad está encaminada a la atención y solución de Conflictos Sociales en el Medio Rural.
- VII. DGLCPP: Dirección General de Legislación, Consulta y Pago de Predios.
- VIII. DRP: Dirección de Regularización de Predios.
- IX. DGCAyM: Dirección General de Concertación Agraria y Mediación.
- X. DGOPR: Dirección General de Ordenamiento de la Propiedad Rural
- XI. INDAABIN: Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- XII. Ley: Ley Agraria.
- XIII. Promovente: Unidad Administrativa de la Secretaría o particular que requiera los servicios valuatorios del Comité.
- XIV. Persona perita valuadora: Especialista con título y cédula profesional expedidos por la Secretaría de Educación Pública, que demuestren de manera fehaciente poseer los suficientes conocimientos teóricos y prácticos en la materia de agronomía, arquitectura, topografía, ingeniería civil, geografía, o de disciplinas afines a la naturaleza del Comité,
- XV. Reglamento de la Ley: Reglamento de la Ley Agraria en materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.
- XVI. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
- XVII. Subsecretaría: Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Agrario.



# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



XVIII. 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.

XIX. Vocación: Aptitud que presenta el terreno, basada en sus características naturales y en sus condiciones geográficas, para sustentar una actividad de explotación o utilización, que favorezcan el ordenamiento territorial, así como su óptimo aprovechamiento.

XX. Vocación mixta: Aptitud de un terreno para sustentar más de una actividad de explotación o utilización que favorezca el ordenamiento territorial, así como su óptimo aprovechamiento.

## TÍTULO SEGUNDO

### CAPÍTULO PRIMERO

#### DE LAS ATRIBUCIONES DEL COMITÉ TÉCNICO DE VALUACIÓN

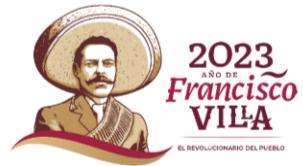
**Artículo 4.-** El Comité tiene las siguientes atribuciones:

- I. Elaborar los instructivos y lineamientos a que deben sujetarse las personas peritas valuadoras, durante la realización de los trabajos técnicos de avalúo;
- II. Designar a las personas peritas valuadoras que deban realizar los dictámenes técnicos de valuación en orden de prelación y de manera rotativa.
- III. Emitir avalúos a valor comercial, sobre terrenos nacionales, excedentes de tierras ejidales y lotes de colonias, con base en la cédula de identificación de vocación del predio que le remita la DGOPR;
- IV. Emitir los avalúos que solicite la DGCAyM sobre predios que correspondan a la propiedad social y que se encuentren vinculados al programa de Cosomer;
- V. Elaborar y realizar el análisis técnico correspondiente respecto de los dictámenes periciales emitidos por el perito asignado o la contraparte en los procesos jurisdiccionales, administrativos, de cumplimiento de ejecutorias en juicios de amparo y agrarios, en los que las autoridades de esta Secretaría sean parte;
- VI. Aprobar los avalúos y, en su caso, llevar a cabo las modificaciones o rectificaciones que les sean solicitadas por el promovente o la Comisión;
- VII. Cuando el promovente sea una unidad administrativa de la Secretaría, rendir el informe en que se sustente y razone la metodología utilizada para la emisión



# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



de un avalúo, así como aportar los datos y elementos que le sean requeridos para la revisión de los avalúos y determinación de las condiciones de enajenación de los predios;

VIII. Las conferidas en el artículo 163 del Reglamento de la Ley Agraria en materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural que sean compatibles con el presente reglamento; y

IX. Las demás funciones que expresamente le confiera el Titular de la Secretaría.

## CAPÍTULO SEGUNDO DEL FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ Y SU INTEGRACIÓN

**Artículo 5.-** El Comité será multidisciplinario. Se integrará con un mínimo de 3 personas peritas valuadoras que acrediten reunir los requisitos exigidos en la convocatoria que al efecto se realice. Será presidido por el Director de Regularización de Predios.

Cuando el Comité vea rebasada su capacidad de operación para dar atención en tiempo y forma a las solicitudes de avalúos que le hayan sido requeridas, ya sea por la cantidad de solicitudes y/o por la complejidad de los casos, podrá contratar los servicios profesionales de personas peritas valuadoras tomando como base el padrón nacional de peritos en la materia que establece el artículo 163 del Reglamento de la Ley Agraria en materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

En el ámbito de sus atribuciones, el Comité elaborará y publicará las reglas para la asignación de trabajos valuatorios, así como el acuerdo por el que se define su integración y las reglas conforme a las cuales se llevarán a cabo las sesiones.

**Artículo 6.-** El Comité y el personal de apoyo estarán adscritos a la DGLCPP específicamente en la DRP, dependientes de la Unidad de Asuntos Jurídicos.

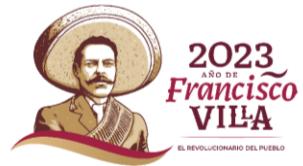
**Artículo 7.-** La persona que ocupe la presidencia del Comité tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Firmar los actos administrativos que se realicen a nombre del Comité;
- II. Solicitar, en los casos que resulte procedente, los servicios valuatorios al perito del Padrón Nacional de Peritos Valuadores;



# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



- IV. Instalar, presidir y clausurar las reuniones del Comité en el lugar, fecha y hora indicados;
- V. Nombrar al Secretario Técnico para el desarrollo de las sesiones;
- VI. Autorizar la orden del día;
- VII. Autorizar el acta de la sesión que al efecto se elabore; y
- VIII. Autorizar la realización de sesiones extraordinarias.

**Artículo 8.-** La persona que ocupe la Secretaría Técnica del Comité tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Convocar a sesiones ordinarias y extraordinarias a los integrantes del Comité;
- II. Firmar los avalúos una vez aprobados por el Comité;
- III. Elaborar el orden del día para cada sesión, la cual deberá ser sometida a consideración del presidente e informada a los integrantes del Comité al momento de convocarlos a sesión;
- IV. Durante las votaciones de los asuntos sometidos al Comité, será la encargada del escrutinio;
- V. Pasar lista de asistencia y elaborar el acta de las sesiones; y
- VI. Llevar el seguimiento de los acuerdos e informar al presidente y al Comité sobre su cumplimiento.

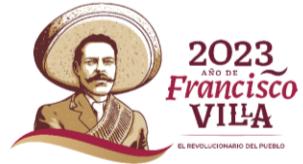
**Artículo 9.-** Para ser persona perita valuadora integrante del Comité se requiere:

- I. Estar en pleno ejercicio de sus derechos civiles;
- II. Contar con título y cédula profesional debidamente registrados, en ingeniería civil, agronomía, arquitectura, geografía, topografía, o de disciplinas afines a la valuación, tomando en consideración el Acuerdo por el que se establecen las reglas para el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación del registro en el padrón nacional de peritos valuadores de la Secretaría;
- III. Gozar de buena reputación y comprobada probidad y honradez, no haber sido condenado por delito doloso que amerite pena privativa de libertad; y no haber sido sancionado administrativamente por sentencia firme;
- IV. Acreditar que tiene los conocimientos requeridos para la elaboración de los avalúos; y



# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



V. Acreditar su permanente capacitación en la materia.

**Artículo 10.-** Las personas peritas valuadoras que forman parte del Comité tendrán las siguientes obligaciones:

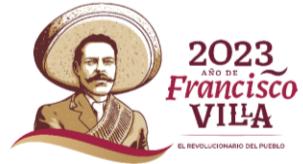
- I. Actuar con honestidad, probidad e imparcialidad en el desempeño de sus funciones;
- II. Emitir los avalúos que les sean solicitados en los plazos establecidos en este Reglamento;
- III. Aplicar las metodologías, criterios y procedimientos que correspondan, en los términos de este Reglamento;
- IV. Aceptar y protestar el cargo conferido en los procesos judiciales y administrativos, en los que la Secretaría o sus unidades administrativas sean parte, dentro del plazo concedido para tal efecto;
- V. Emitir las opiniones técnicas que le sean requeridas cuando el promovente sea una unidad administrativa de la Secretaría, respecto de los asuntos que se le sometan para su análisis.
- VI. Participar en las actividades de capacitación que promueva el Comité, o cualquier otra instancia judicial, administrativa o académica, previa autorización de la persona titular de la DGLCPP;
  
- VII. Asistir a las sesiones ordinarias y extraordinarias del Comité a las que se le convoque y suscribir el acta de la sesión que al efecto elabore el Secretario Técnico;
- VIII. Excusarse de intervenir en algún asunto en el que exista conflicto de interés;
- IX. Elaborar un informe trimestral de sus actividades que será integrado al informe general de las actividades del Comité, el cual deberá presentar la persona que lo presida al titular de la DGLCPP; y
- X. Las demás que le correspondan conforme a la normativa aplicable y las que, en ejercicio de sus atribuciones, le designe la persona Titular de la Secretaría.

**Artículo 11.-** El Comité sesionará de manera ordinaria dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes o, en forma extraordinaria cada vez que existan asuntos que así lo ameriten, previa convocatoria que al efecto realice la Secretaría Técnica.



# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



Cuando el Comité no cuente con asuntos a tratar en la sesión ordinaria que corresponda, la Secretaría Técnica avisará por escrito a sus integrantes que no se llevará a cabo la sesión mensual correspondiente.

**Artículo 12.-** Las sesiones se celebrarán de acuerdo con las siguientes reglas:

- I. Las convocatorias para la celebración de las sesiones ordinarias deben hacerse con un mínimo de cinco días hábiles de anticipación y, de cuando menos dos días hábiles, en caso de ser extraordinarias sin considerar el día de la celebración de la sesión. Se harán en forma escrita, acompañadas de los documentos impresos y/o disco compacto con la información de los asuntos que se tratarán en la sesión, o bien, se enviarán vía electrónica.
- II. El Comité sesionará válidamente con el requisito de mayoría simple, debiendo estar presente la persona que lo presida;
- III. 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. Se dejará constancia de los votos particulares;
- IV. De toda sesión se levantará el acta correspondiente. En ella se asentarán los acuerdos deliberados y aprobados, y se firmará por los participantes;
- V. En la discusión y aprobación de los dictámenes valuadores el presidente solo contará con voz y el voto de calidad lo tendrá la Secretaría Técnica; y
- VI. Las demás inherentes que, para el cumplimiento de sus objetivos, instruya el titular de la Secretaría.

## CAPÍTULO TERCERO DE LA EMISIÓN DE AVALÚOS

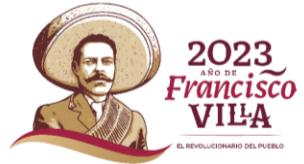
**Artículo 13.-** Para las solicitudes de avalúo enumeradas en el artículo primero del presente reglamento, corresponderá a la promovente llenar el formato correspondiente.

Dicho formato debe ir acompañado de una cédula de información en la que consten los antecedentes necesarios que a consideración del perito asignado y atendiendo las necesidades de la promovente, se requieran para efectuar los trabajos valuadores.



# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



Para el caso de terrenos nacionales y colonias agrícolas y ganaderas, además se anexará la cédula de identificación de vocación del predio y el dictamen técnico realizado por la DGOPR que valide los trabajos técnicos de medición y deslinde, así como la constancia sobre la clase y tipo de tierras emitida por la Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural. La persona perita valuadora ponderará, en su caso, la vocación mixta del predio para fijar el monto del avalúo.

Para el caso de avalúos sobre predios que correspondan a propiedad social, casos de Cosomer, así como dictámenes periciales ante instancias jurisdiccionales o administrativas, a la solicitud se debe anexar el plano del predio a valorar, 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, el Comité requerirá, a la promovente, la aclaración respectiva.

Los gastos que se generen con motivo de los trabajos valuatorios, deberán ser cubiertos por la promovente previo a la realización del avalúo.

**Artículo 14.-** Una vez designada la persona perita valuadora por el Comité, éste le expedirá la orden de trabajo correspondiente, acompañándola del formato de avalúo y, en su caso, la cédula de identificación de vocación del predio.

Para el nombramiento de la persona perita valuadora derivado de algún requerimiento formulado en juicio de amparo o agrario, en etapa de cumplimiento, en los que la Secretaría o alguna de sus unidades administrativas sean parte, el plazo para su designación no debe exceder de 72 horas, contadas a partir de que dicho requerimiento se haga del conocimiento de la persona que presida el Comité, por parte de la Unidad de Asuntos Jurídicos.

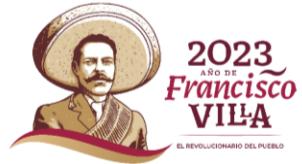
El plazo para que las personas peritas designadas se apersonen ante los órganos jurisdiccionales o administrativos correspondientes, a efecto de la aceptación y protesta del cargo conferido, estará condicionado a los plazos que la propia autoridad otorgue.

Cuando el Comité vea rebasada su capacidad de operación para dar atención en tiempo y forma a las solicitudes de avalúos que le hayan sido requeridas, ya sea por la cantidad de solicitudes y/o por la complejidad de los casos, será



# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



aplicable lo establecido en el segundo párrafo del artículo 5 del presente reglamento.

**Artículo 15.-** El Comité podrá elaborar avalúos excepcionales mediante procedimiento 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 promovente, la información adicional que considere conveniente.

El procedimiento de gabinete no será aplicable cuando la emisión del avalúo sea solicitado bajo el supuesto establecido en el artículo 1º inciso d) del presente reglamento.

**Artículo 16.-** Para la aprobación del avalúo, el Comité deberá tomar en consideración lo siguiente:

- I. Que la solicitud correspondiente haya sido debidamente requisitada.
- II. Que la persona perita valuadora haya presentado el formato de avalúo y la cédula de información pormenorizada sobre el procedimiento que siguió y los resultados de éste debidamente fundamentados, contando con el nombre y firma de la persona perita valuadora.
- III. Que la persona perita valuadora haya aplicado los procedimientos, lineamientos y criterios técnicos autorizados por el propio Comité;
- IV. Que hayan sido atendidos en su caso, los requerimientos de reconsideración hechos al Comité por la promovente, así como los requerimientos de aplicación de factores socioeconómicos realizados por la Comisión al Comité.

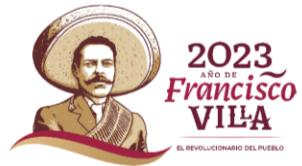
Los dictámenes periciales valuatorios ante instancias jurisdiccionales y/o administrativas, estarán sujetos a requerimientos de la promovente y, en su caso, a la autoridad correspondiente.

**Artículo 17.-** Para la estimación del valor comercial del predio, podrá utilizarse como método de valuación el enfoque comparativo de mercado, el enfoque de ingresos, el método residual o el que resulte pertinente de acuerdo a las características del predio.



# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



**Artículo 18.-** Cuando se trate de predios que se encuentren dentro de un mismo polígono y presenten las mismas características topográficas, de recursos naturales o de ecosistemas, el Comité podrá autorizar que se utilice como referencia para el avalúo la fijación de un valor comercial unitario por metro cuadrado o hectárea, según corresponda, que se aplicará para determinar el monto de los predios comprendidos en el polígono, de acuerdo a la superficie de cada uno de ellos.

**Artículo 19.-** La persona perita tendrá un plazo de 10 días hábiles, contados a partir de que reciba la orden de trabajo, para remitir su dictamen valuatorio a la persona que presida el Comité.

A solicitud de la persona perita valuadora, y a juicio de quien presida el Comité, se podrá duplicar el plazo para la entrega del dictamen valuatorio.

**Artículo 20.-** Una vez remitido el formato de avalúo y la cédula de información al Comité, éste lo someterá a revisión y análisis. En caso de que el Comité considere insuficiente o imprecisa la información, podrá citar a la persona perita valuadora para que aporten las precisiones del caso.

**Artículo 21.-** El Comité contará con un plazo de hasta 60 días naturales para emitir el dictamen de avalúo, contados a partir de la recepción de la orden de trabajo por parte de la persona perita valuadora; no se emitirá ninguna orden sin que previamente sean cubiertos los gastos que se generen por los trabajos valuatorios. Una vez aprobado el dictamen valuatorio por el Comité, éste emitirá el avalúo definitivo que debe estar suscrito por el Presidente y la persona perita valuadora. Se contará con un plazo de hasta 5 días hábiles para notificar el avalúo a la promovente.

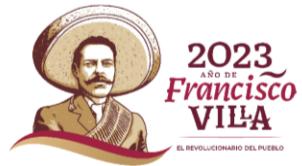
El monto establecido en el avalúo cuando sea solicitado para cubrir una prestación pecuniaria que deba erogar esta Secretaría, no podrá ser superior al monto dictaminado; pero en el caso de que a quien corresponda cubrir el monto resulte ser un particular este no podrá ser inferior al valor dictaminado.

**Artículo 22.-** La vigencia de los avalúos será de un año contado a partir de la fecha de su emisión.



# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



**Artículo 23.-** En caso de inconformidad con el avalúo emitido, la promovente contará con un plazo de 60 días naturales contados a partir de su notificación, para solicitar la reconsideración, que de resultar procedente, el Comité emitirá un nuevo avalúo.

Transcurrido el plazo, se entenderá aceptado el avalúo emitido y será irrevocable.

**Artículo 24.-** El Comité establecerá una tarifa mínima para los gastos que generen los trabajos valuatorios, la cual se podrá agregar al valor de enajenación cuando se elaboren bajo los casos establecidos en el artículo 1º fracciones a) y b) del presente reglamento.

La tarifa en cuestión será revisada de manera anual.

## CAPÍTULO CUARTO DE LA APLICACIÓN DE FACTORES SOCIOECONÓMICOS

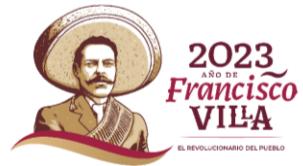
**Artículo 25.-** Los lineamientos y criterios de carácter general para la aplicación de factores socioeconómicos, queda a cargo de la Comisión.

**Artículo 26.-** Sólo serán susceptibles de ser considerados para la aplicación de factores socioeconómicos, los terrenos nacionales y lotes de colonias agrícolas y ganaderas cuya enajenación procure el bienestar social, priorice la autosuficiencia alimentaria, el cuidado y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, así como la optimización en el uso y ocupación de la tierra. Para tal efecto, se tomará en cuenta que la vocación, destino, uso o explotación sea exclusiva o predominantemente agropecuaria y para autosuficiencia alimentaria, a través de un proyecto productivo que beneficie económica y socialmente a la comunidad.



# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



## TÍTULO TERCERO CAPÍTULO ÚNICO DEL CONTROL DOCUMENTAL

**Artículo 27.-** El Comité integrará un archivo documental, tanto físico como electrónico, para el control de los expedientes de avalúo, los cuales se identificarán con el número asignado a la solicitud. Los expedientes deben incluir los siguientes documentos foliados conforme al principio de procedencia y orden original:

- I. Solicitud de servicio de avalúo y documentos adjuntos;
- II. Oficio de designación de la persona perita valuadora;
- III. Orden de trabajo;
- IV. Avalúo del predio debidamente foliado;
- V. Cédula de información y en su caso, cédula de identificación de vocación del predio;
- VI. En caso de se haya promovido reconsideración, la documentación que acredite la manera en que fue resuelta;
- VII. Los requerimientos de aplicación de los factores socioeconómicos;
- VIII. Dictamen del avalúo;
- IX. Copia autorizada del acta de sesión en que se aprobó el dictamen valuatorio;
- X. Copia autorizada del avalúo del predio.

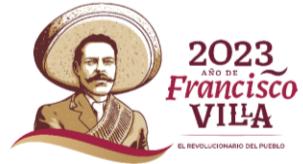
**Artículo 28.-** El Comité llevará un registro actualizado de los avalúos solicitados, emitidos, y entregados.

**Artículo 29.-** 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 la promovente.



# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



## TÍTULO CUARTO

### CAPÍTULO PRIMERO

### DE LOS IMPEDIMENTOS Y EXCUSAS

**Artículo 30.-** Las personas integrantes del Comité deberán excusarse de intervenir en la elaboración de dictámenes sobre avalúos cuando exista conflicto de interés, 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, personas asociadas o sociedades en las que las servidoras y servidores públicos formen o hayan formado parte.

**Artículo 31.-** Cuando una persona perita valuadora se excuse para realizar el dictamen valuatorio o se presume la existencia de uno o varios impedimentos de los señalados en el artículo que antecede, el Comité hará la investigación correspondiente. De comprobarse la existencia del impedimento, la persona perita valuadora será sustituida por la que corresponda en orden de rotación.

En caso de que el perito valuador no de aviso de dicha situación al momento en que sea considerada su designación para realizar el dictamen por parte del Comité, se dará vista al Órgano Interno de Control de la Secretaría para que, en su caso, aplique las sanciones que correspondan.

## CAPÍTULO SEGUNDO

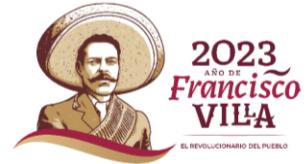
### DE LAS RESPONSABILIDADES

**Artículo 32.-** Las personas integrantes del Comité están obligadas a proteger y resguardar los datos personales y la información reservada o confidencial que se maneje y a no utilizarla en beneficio propio o de intereses ajenos a los de la Secretaría. En caso de violar esta disposición, se dará aviso al Órgano Interno de Control de la Secretaría para que, en su caso, aplique las sanciones que correspondan.



# DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



## ARTÍCULOS TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El presente Reglamento entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. Se abroga el Reglamento de Operación del Comité Técnico de Valuación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano de fecha 29 de mayo de 2020, publicado el 5 de junio del mismo año en el Diario Oficial de la Federación.

**SEGUNDO.-** A partir de la entrada en vigor del presente reglamento, el Comité Técnico de Valuación, para su debida operación, cuenta con año para aprobar y publicar en el Diario Oficial de la Federación, los instrumentos, lineamientos, acuerdos, procedimientos y en general cualquier disposición administrativa a que se haga referencia en el cuerpo del presente reglamento. Mientras tanto, continuará aplicando los lineamientos y los formatos bajo los cuales opera actualmente.

Ciudad de México, a XX de XX de 2023.

El Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano,  
**Román Guillermo Meyer Falcón**

JFDD / GYT / MARR / ART / KFCA