



DIRECCIÓN DE REGULARIZACIÓN

METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LA CORRIDA DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE VALORES PARA INDEMNIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN (TABLA DE VALORES)

JULIO 2021





DIRECCIÓN DE REGULARIZACIÓN
SUBDIRECCIÓN TÉCNICA
DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y PROCESO TÉCNICO
Metodología para la Elaboración de la Corrida de
Análisis para la Determinación de Valores para
Indemnización y Regularización (Tabla de Valores)

FIRMAS DE AUTORIZACIÓN

Procedimiento
Metodología para la Elaboración de la Corrida de Análisis para la Determinación de Valores para Indemnización y Regularización (Tabla de Valores)
Dirección de Regularización
Código: VQX-PR-DR-03

Elaboró:

C. Pablo A. Flores Pérez
Jefe del Departamento de
Avalúos y Proceso Técnico

Revisó:

Ing. Paola J. Mora Ramírez
Subdirectora Técnica

Aprobó:

Arq. Víctor Rubén Guzmán
Dagnino
Director de Regularización

Fecha de documentación:	29-07-2021
Fecha de firma:	01-09-2021
Revisión número:	1
Copia número:	Original





ÍNDICE

1. Glosario de Términos Acrónimos y Siglas:	1
2. Antecedentes	2
3. Justificación	3
4. Objetivos Generales	5
4.1 Objetivo Específico	5
5. Fundamento Legal	6
5.1 Externo	6
5.2 Interno	7
6. Ámbito de Aplicación	8
7. Consideraciones Previas	8
8. Disposiciones Generales	9
9. Procedimiento de Encuesta	11
10. Proceso de Datos	12
11. Asignación de resultados	14
12. Descripción de la corrida de análisis para determinación de valores para indemnización y contratación (Tabla de Valores)	15
13. Descripción de Conceptos de la Corrida de Análisis para la Determinación de Valores para Indemnización y Regularización	17
14. Interpretación	19
15. Anexos	20
15.1 Fórmulas	20
15.2 Ejemplo Análisis para para determinar el lote predominante	21
15.3 Ejemplo Análisis para Determinar Salario Mínimo Nominal	22
15.4 Formato 01 Estudio de Capacidad de pago	23
15.5 Formato 02 Tabla de Valores una zona de valor	24
15.6 Formato 03 Tabla de Valores dos zonas de valor	25
15.7 Formato 04 Media corrida financiera	26
15.8 Formato 05 Revisión Tabla de Valores	27
15.9 Formato 06 Factor de aporte	28
16. Instructivos de llenado	29
16.1 IL Formato 01. Estudio de Capacidad de pago	29
16.2 IL Formato 02. Tabla de Valores una zona de valor	30
16.3 IL Formato 03. Tabla de Valores dos zonas de valor	31
16.4 IL Formato 04. Media corrida financiera	32
16.5 IL Formato 05. Revisión Tabla de Valores	33
16.6 IL Formato 06. Factor de aporte	34

[Handwritten signature]
Pan





1. Glosario de Términos Acrónimos y Siglas:

Asentamiento Humano Irregular. Núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra.

Avalúo. - Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación y su uso.

Base Informativa. - Documentación que acompaña a la solicitud del avalúo, presentada ante SEDATU/INDAABIN/PERITOS, según corresponda.

CNSM. - Comisión Nacional de Salarios Mínimos.

Representación Regional. - Oficina con la que cuenta el INSUS, que abarca dos o más Entidades Federativas.

DR.- Dirección de Regularización.

DAJ. - Dirección de Asuntos Jurídicos.

D.O.F.- Diario Oficial de la Federación.

Estudio de Capacidad de Pago. - Encuesta realizada a los poseedores de cada uno de los predios que se encuentran inmersos en los polígonos de la superficie con asentamientos humanos irregulares, que permita conocer el ingreso mensual del titular del lote, superficie y uso de suelo.

INDAABIN. - Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

INSUS. - Instituto Nacional del Suelo Sustentable.

Perito Valuador de Bienes Nacionales. - Especialista en materia de valuación con cédula profesional expedida por la autoridad competente con registro en INDAABIN (Valuador de Bienes Nacionales).

Regularización de la tenencia de la tierra. - Es el acto de brindar certeza jurídica a los poseedores de la tierra, a través de la entrega de una escritura, a favor de los individuos con derechos que integran los asentamientos humanos irregulares que así lo soliciten.

SEDATU. - Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano.

S.N.C. - Sociedad Nacional de Crédito.

Tabla de Valores. - Documento que representa la sistematización de los resultados del estudio de capacidad de pago, que deberá estar debidamente validada por el Representante Regional.

T.T.I.- Trabajos Técnicos e Informativos.



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



2. Antecedentes

Esta Metodología tiene su origen en el grupo de trabajo conformado por representantes de las entonces Secretaría de Desarrollo Social, Secretaría de la Reforma Agraria, Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales y Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, para revisar y en su caso aprobar la metodología para realizar los avalúos que determinen los precios de regularización y los montos de indemnización de avalúos realizados en términos de los artículos 93, fracción V y 94 de la Ley Agraria.

Los resultados presentados por dicho grupo de trabajo fueron aplicados por la entonces Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), de manera paralela se autorizó por el H. Consejo de Administración de la entonces Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), en sesión celebrada el 20 de diciembre de 1996, con número de Acuerdo 4885/56/96, que señala *"El H. Consejo de Administración, en uso de las facultades que le confiere el artículo 58 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, aprueba la Metodología con la que CORETT integrará las bases informativas y el respaldo documental para solicitar avalúos en los términos del artículo 66 de la Ley General de Bienes Nacionales y los artículos 93 y 94 de la Ley Agraria.."*



[Handwritten signatures in blue ink]



3. Justificación

Una de las atribuciones del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, conferidas en su Decreto de creación, es la de **“Realizar y ejecutar acciones y programas de regularización del suelo, en sus diferentes tipos y modalidades”**, en consecuencia, como parte del proceso para llevar a cabo la Regularización de la Tenencia de la Tierra a través de la Expropiación de superficies de origen ejidal, comunal (avalúos de indemnización), o bien, Desincorporación de Propiedad Federal (avalúos de regularización), se requiere la obtención de los avalúos respectivos.

Por un lado, los avalúos de indemnización señalan el monto que se debe cubrir al núcleo agrario por la indemnización de las tierras expropiadas, por otro, los avalúos de regularización determinan el valor mínimo por metro cuadrado a considerar en la determinación del costo de contratación.

En este punto es importante señalar, que los avalúos de Indemnización que tengan como finalidad la regularización de la tenencia de la tierra, se fundamentan en los Artículos 93, fracción V y 94, de la Ley Agraria, que señala:” **... El monto de la indemnización será determinado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, atendiendo al valor comercial de los bienes expropiados; en el caso de la fracción V del Artículo anterior, para la fijación del monto se atenderá a la cantidad que se cobrará por la regularización. . .**”, de este ordenamiento deriva que los avalúos para efectos de regularización, se encuentren intrínsecamente ligados a los avalúos de indemnización, en su caso.

En el año 2017, el INDAABIN emite y publica en el D.O.F:

- la Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el monto de la indemnización por expropiación de terrenos urbanos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros, para la regularización de la tenencia de la tierra.
- La Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para determinar el valor de regularización de terrenos urbanos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros en los que se encuentren

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten initials]





asentamientos irregulares ocupados por viviendas, así como para los terrenos ocupados con fines distintos a la vivienda.

Lo anterior como parte de la reestructuración de su octágono normativo de control, mismas que son tomadas como base para la conformación de la presente metodología.

Ahora bien, para la gestión de los avalúos (de Indemnización o Regularización) se requiere conformar la base informativa a presentar ante SEDATU/INDAABIN/PERITOS, según corresponda, y uno de los elementos que la conforman es la Corrida de Análisis para la determinación de valores para Indemnización y Regularización. (Tabla de Valores).

La presente Metodología contempla cambios con la Metodología aprobada, respecto a las veces de salario mínimo, mismas que se actualizan de 1 a 5 veces, derivado de resultados obtenidos en estudios de campo en los que la capacidad excedía las 2 veces por encontrarse en zona conurbana al centro de población; asimismo, se modifica el valor del lote tipo a 24 meses y el valor social unitario a 24 meses, de conformidad con lo señalado en el artículo 88, segundo párrafo de la Ley General de Bienes Nacionales.

Por lo anterior, se hace necesario normar la correcta elaboración de la Corrida de análisis para la determinación de valores para Indemnización y Regularización (Tabla de Valores), a través de la presente Metodología desarrollada en 26 conceptos descritos, dentro de los que existen factores variables que inciden en el resultado. Lo que permitirá dar continuidad tanto al procedimiento de expropiación, como al de contratación, según sea el caso.





4. Objetivos Generales

1. Indemnizar a los núcleos agrarios en cumplimiento a los Artículos 93 fracción V y 94 de la Ley Agraria.
2. Recibir el cobro por regularización en función de la capacidad de pago de los ocupantes.
3. Lograr la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el menor tiempo posible.

4.1 Objetivo Específico

1. Normar la elaboración de la Corrida de Análisis para la determinación de valores para la Indemnización y Contratación. (Tabla de Valores), en apego a las metodologías “MT. 20 Valor de Regularización de la Propiedad para CORETT u organismos gubernamentales de similares facultades” y “MT. 21 Valor de Indemnización por Regularización de la Propiedad para CORETT u organismos gubernamentales de similares facultades”, aprobadas por el INDAABIN y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 9 de junio de 2017; con la finalidad de integrar adecuadamente la base informativa para la gestión del avalúo.

[Handwritten signature]
Pau





5. Fundamento Legal

5.1 Externo

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Emitida el 5 de febrero de 1917, última reforma 28 de mayo de 2021. Artículo 27, segundo párrafo y Artículo 115, fracción V.
- Ley Agraria. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992, última reforma 25 de junio de 2018. Artículo 93, fracción V y Artículo 94.
- Ley General de Bienes Nacionales. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004, última reforma 20 de mayo de 2021. Artículos 88, segundo párrafo, 142, 143 fracción II y VII; 144 fracción II, 145 y 148.
- Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, última reforma 1 de junio de 2021. Artículos 62, 63 y 82.
- Ley de Vivienda. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, última reforma 14 de mayo de 2019. Artículo 69, segundo párrafo.
- Ley de Expropiación. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de noviembre de 1936, última reforma 27 de enero de 2012. Artículo 1, fracción XI, Artículo 2, fracción I y Artículo 10, segundo párrafo.
- Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2012. Artículos 70, 71, 84 y 85.
- Plan Nacional de Desarrollo. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de julio de 2019. Meta Nacional II Política Social, Programa 8, Desarrollo Urbano y Vivienda.
- La Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para **estimar el monto de indemnización por expropiación** de terrenos urbanos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros, para la regularización de la Tenencia de la Tierra, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de junio de 2017. Todo el documento.
- La Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para **determinar el valor de regularización** de terrenos urbanos ejidales, comunales de propiedad federal y otros en los que se encuentren asentamientos irregulares ocupados por viviendas, así como para los terrenos ocupados con fines distintos a la vivienda, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de junio de 2017. Todo el documento.



Handwritten signature in blue ink



- Resolución del H. Consejo de Representantes de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos que fija los salarios mínimos general y profesionales vigentes al momento del trámite. Resolutivos Primero y Segundo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 2020.

5.2 Interno

- Decreto por el que se reestructura la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra para transformarse en el Instituto Nacional del Suelo Sustentable, publicado en el D.O.F el 16 de diciembre de 2016. Artículo Cuarto, fracción IV.
- Estatuto Orgánico del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, publicado en el D.O.F el 31 de enero de 2020. Artículo 26, fracciones X y XVI, Artículo 22, fracciones I y III, Artículo 28, fracciones I y III, Artículo 31, fracción X.
- Manual General de Organización del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, publicado en el D.O.F. el 10 de febrero de 2020.1.4 Dirección de Regularización, funciones 2 y 9.
- Programa Institucional del Instituto Nacional del Suelo Sustentable 2020-2024. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2020. Objetivo prioritario 2. Estrategia prioritaria 2.1. Acciones puntuales 2.1.5 y 2.1.6. Objetivo prioritario 3. Estrategia prioritaria 3.1. Acciones puntuales 3.1.5.
- Política Nacional de Suelo. Publicada el 10 de agosto de 2020. Acuerdo COMERI/1.5/EXT01/2020. Numeral 4.2 Retos Estratégicos, 4.2.1 Recuperar la función social del suelo y 4.2.3 Adaptar la regularización de la tenencia del suelo a los rezagos que ha generado el patrón actual de urbanización y ocupación territorial.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]





6. **Ámbito de Aplicación**

La presente Metodología es de observancia obligatoria para las Unidades Administrativas Centrales y Representaciones Regionales del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, que, por sus atribuciones y funciones establecidas en el Estatuto Orgánico y Manual General de Organización del INSUS, intervengan en la gestión de avalúos para indemnización y regularización.

7. **Consideraciones Previas**

La elaboración de la Corrida de Análisis para la determinación de valores para Indemnización y Regularización (Tabla de Valores), toma niveles de singular importancia; ya que ésta permitirá buscar y dar cumplimiento a las siguientes líneas generales.

- Obtener el equilibrio financiero de lo que podemos cobrar; entre lo que el Instituto pueda percibir en relación a los pagos que se pueden realizar considerando los gastos operativos.
- Para el núcleo agrario (ejidal o comunal), que lo propuesto cubra sus expectativas.
- Que la propuesta para el cobro de la regularización a los vecindados y/o poseionarios, esté al alcance de sus posibilidades económicas.



Pan





8. Disposiciones Generales

1. La base de la Corrida de Análisis para la determinación de valores para Indemnización y Regularización (Tabla de Valores), será el lote tipo predominante, determinado de conformidad con las características físicas del asentamiento humano irregular, que para los fines que nos ocupan será enfocado en conocer la superficie de cada uno de los lotes que se encuentran inmersos dentro del asentamiento, plasmado en la Opinión Técnica que emite la SEDATU; es importante mencionar que este dictamen sólo aplica a través del procedimiento por la vía de Expropiación, derivado que es uno de los documentos requeridos en los Trabajos Técnicos Informativos (T.T.I.); para los procedimientos de Desincorporación de Propiedad Federal u otros, únicamente se realizará el análisis de los datos correspondientes a la superficie de los lotes, y así obtener la mediana de datos agrupados. (Ver Anexos: 15.2. Ejemplo Análisis para determinar lote predominante)
2. El punto de partida en la elaboración de la Corrida de Análisis para la determinación de valores para Indemnización y Regularización. (Tabla de Valores), es la realización del estudio de capacidad de pago en el asentamiento humano irregular en estudio, para obtener mínimo el 60% de información de visitas efectivas. (Ver Anexos: Formato 01)
3. El Estudio de capacidad de pago será realizado por conducto de la Representación Regional del INSUS, preferentemente antes de solicitar la opinión técnica de la SEDATU, a efecto que, en el momento de requerirla, se indique la superficie del lote tipo encontrada y evitar discrepancias entre lo dictaminado y la realidad preponderante.
4. La Corrida de Análisis para la determinación de valores para Indemnización y Regularización. (Tabla de Valores), contempla factores de vital importancia como lo son el salario mínimo nominal, ingreso mensual por jefe de familia, factor de aporte, lote tipo establecido (el dictaminado en la opinión técnica de la SEDATU en el caso del procedimiento de Expropiación, o bien, del resultado del análisis de los datos para el procedimiento de Desincorporación, según corresponda), superficies menores o iguales al lote tipo y mayores al lote tipo. (Ver Anexos: Formato 02)
5. Los dictámenes valuatorios de Indemnización, serán gestionados una vez que se encuentre instaurado el expediente de los Trabajos Técnicos Informativos en la Dirección de Expropiaciones de la SEDATU, y como parte del proceso para la emisión del Decreto Expropiatorio.
6. La SEDATU gestiona la emisión del avalúo de indemnización ante el INDAABIN adjuntando la base informativa, consistente en el plano proyecto de expropiación, planillas de cálculo y Corrida de Análisis para la determinación de valores para Indemnización y Regularización (Tabla de Valores), ésta última es proporcionada por éste Instituto, de conformidad con los resultados del estudio de capacidad de pago.
7. Los avalúos de regularización, serán gestionados para las superficies a regularizar por la vía de Expropiación, Desincorporación de Propiedad Federal y otras en las que se establezca la obtención de dicho avalúo, con la finalidad que la Subdirección de Regularización cuente con los elementos para determinar los costos que habrán de aplicar en la etapa de contratación.



[Handwritten signatures in blue ink]



8. Los dictámenes valuatorios de regularización, serán gestionados una vez que haya sido pagada la indemnización y ejecutado el Decreto Expropiatorio, o bien, formalizada la transmisión de la Desincorporación/Propiedad por las partes, y la Representación Regional esté en condiciones de iniciar el proceso de regularización.
9. La Corrida de Análisis para la determinación de valores para Indemnización y Regularización (Tabla de Valores) será enviada a la Dirección de Regularización para la gestión del avalúo de indemnización, o bien, para la gestión del avalúo de regularización, con la finalidad de conformar la base informativa a presentar ante la Dirección de Expropiaciones de la SEDATU, el INDAABIN, S.N.C. o Perito, según corresponda.
10. La Corrida de Análisis para la determinación de valores para Indemnización y Regularización (Tabla de Valores) será enviada por la Representación Regional a la Dirección de Regularización, adjuntando copia digital de los formatos del estudio de capacidad de pago y el archivo en Excel del proceso del análisis de datos.
11. El Departamento de Avalúos y Proceso Técnico, revisara que la Corrida de Análisis para la determinación de valores para Indemnización y Regularización (Tabla de Valores) se encuentre elaborada de conformidad con la normatividad establecida, previo a la solicitud del nuevo dictamen valuatorio de indemnización (Ver anexos. Formato 05).
12. Los formatos del estudio de capacidad de pago original, quedaran bajo resguardo de la Representación Regional.
13. La Dirección de Regularización, a través del Departamento de Avalúos y Proceso Técnico, proporcionara a cada una de las Representaciones Regionales, el archivo en Excel que contiene vínculos y fórmulas, mismo que deberá utilizarse para el procesamiento de los datos obtenidos en campo (Ver Anexos: 15.1 Fórmulas, 15.2 Ejemplo Análisis para determinar lote predominante, 15.3 Ejemplo para determinar salario mínimo nominal, Formatos 02, 03, 04 y 05).





9. Procedimiento de Encuesta

Se comienza obteniendo la cartografía elaborada por el INSUS, en caso de no existir, se pide al núcleo agrario correspondiente la copia del plano de lotificación con el cual otorgan la posesión a las personas que tengan la necesidad de un lote; en la eventualidad de no existir ninguno de los anteriores, realizar en forma de croquis el plano general manzanero, indicando nombres de calles y dando números de manzana en la forma tradicional.

Se deberá observar el porcentaje existente de los servicios básicos en el asentamiento en estudio, tales como, drenaje, agua potable, pavimentación, banquetas, terracería, energía eléctrica y alumbrado público, a efecto de tener elementos para realizar el cálculo del factor de aporte. (Ver Anexos: Formato 05). Es relevante mencionar, que en la Opinión Técnica de la SEDATU se contemplan los porcentajes de servicios, mismos que les servirán como guía, para el caso del procedimiento de Desincorporación se recabará la información con la técnica de la observación directa e información recabada con las autoridades del orden municipal.

Esta investigación permitirá conocer los servicios básicos existentes, de los que se obtendrá el factor de aporte, estando en condiciones de evitar:

- El incremento al monto de indemnización.
- El incremento al lote tipo dictaminado.

Posteriormente se procederá a visitar todos y cada uno de los lotes que componen el poblado, en su defecto, como mínimo con un 60% de las visitas efectivas del total de lotes.

Se realizará la encuesta preguntado lo siguiente:

- Nombre del poseedor titular.
- Sexo.
- Ocupación.
- Ingreso mensual.
- Superficie del lote en metros cuadrados, en caso de que exista un comercio indicar los metros que ocupa y el tipo de comercio.
- Uso de suelo (casa habitación, baldío, en construcción, comercio, mixto, servicio público).
- Observaciones, si las hubiera.

Los datos obtenidos se anotarán en el formato del estudio de capacidad de pago, así mismo, nombre del poblado, municipio, estado, fecha de elaboración, zona, manzana, lote, nombre de la persona que elaboró el censo, quien lo revisó y quien otorgó el visto bueno.

Si el trabajo realizado fue hecho como mínimo con un 60 % de visitas efectivas del asentamiento, se tendrán parámetros del ingreso por jefe de familia y de la superficie del lote tipo, mismos que servirán, para que en su momento la Representación Regional gestione la Opinión Técnica de la SEDATU y realice el Análisis para la determinación de valores para la Indemnización y Regularización (Tabla de Valores), acordes a la realidad.









10. Proceso de Datos

Obtenida la información se procederá a capturar los datos correspondientes a zona, manzana, lote, superficie, uso de suelo e ingreso mensual, en el archivo de Excel que les será proporcionado por el Departamento de Avalúos y Proceso Técnico, dependiendo del área geográfica de aplicación de los salarios mínimos que corresponda, mismo que contiene vínculos previamente establecidos y que generaran:

- Gráfica de densidad de usos.
- Rango de lote tipo.
- Análisis para determinar el lote predominante.
- Rango de salario mínimo.
- Análisis para determinar rango de salario mínimo nominal.
- Gráfica de salario mínimo.

Deberá descontarse del listado los lotes destinados a servicios públicos.

Para obtener el factor de aporte se deberá tomar en cuenta el grado de urbanización y capturar los datos obtenidos en campo en la hoja% de urbanización del archivo de Excel. (Ver Anexos: Formato 05).

El cálculo del factor de aporte se obtiene al multiplicar el porcentaje del servicio existente por el factor establecido entre 100, fórmula que se contempla en el Formato 05, incluida en el archivo Excel que será proporcionado.

Para realizar el análisis para determinar el lote predominante y el análisis para determinar rango de salario mínimo nominal, se aplicará la fórmula para la obtención de la mediana de datos agrupados, que se muestra a continuación.

$$Me = Lme + \frac{\left| \frac{N}{2} - F \right|}{fme} \cdot C$$





Ejemplo:

POLIGONO (S) :
 LOTE TIPO : 350.00 M2

RANGO (S) DE SUPERFICIE (S)			No. DE LOTES (f _{me})	LOTES SUMA PROGRESIVA (F)
0	A	100	8	8
101	A	150	20	28
151	A	200	36	64
201	A	250	26	90
251	A	300	58	148
301	A	350	46	194
351	A	400	16	210
401	A	450	15	225
451	A	500	9	234
501	A	550	8	242
551	A	600	17	259
601	A	650	7	266
651	A	750	6	272
751	A	850	6	278
851	A	1000	10	288
1001	A	1200	9	297
1201	A	1500	4	301
1501	A	2000	2	303
TOTALES			303 (N)	

Encontrar el intervalo en el que se encuentra la mediana usando la fórmula: $N/2$

Me = total de lotes $N/2$ obtenemos $303/2=151.5$

Este valor lo buscamos en la columna de frecuencias acumuladas (F), si no aparece, buscamos el valor que sigue, siendo este el rango de superficie donde se encuentra la mediana que en este caso es 301 a 350. Ahora aplicar la fórmula

$$Me = L_{me} + \left[\frac{N/2 - F}{f_{me}} \right] C \quad \text{donde:}$$

L_{me} = Limite inferior del rango de superficie de la mediana = 301

F = Frecuencia acumulada anterior de lotes suma progresiva de la mediana = 148

f_{me} = Frecuencia absoluta del intervalo donde se encuentra el numero de lotes de la mediana = 46

C = intervalo de rango de superficie = 50

N = total de lotes = 303

entonces:

$$Me = 301 + \left[\frac{303/2 - 148}{46} \right] 50 =$$

$$Me = 301 + \left[\frac{151.5 - 148}{46} \right] 50 =$$

$$Me = 301 + [0.0761] 50 =$$

$$Me = 301 + 3.804 =$$

Me = 304.804 en donde resulta en el rango 301 a 350

RANGO DE SALARIO MÍNIMO GENERAL		No. DE CENSOS (f _{me})	SALARIO MÍNIMO	CENSOS SUMA PROGRESIVA (F)
DE \$0.00	A \$1,848.30	18	0.50	18
DE \$1,849.30	A \$3,696.60	29	1.00	47
DE \$3,697.60	A \$4,620.75	6	1.25	53
DE \$4,621.75	A \$5,544.90		1.50	84
DE \$5,545.90	A \$6,469.05	6	1.75	90
DE \$6,470.05	A \$7,393.20	21	2.00	111
DE \$7,394.20	A \$8,317.35	0	2.25	111
DE \$8,318.35	A \$9,241.50	2	2.50	113
DE \$9,242.50	A \$10,165.65	10	2.75	123
DE \$10,166.65	A \$11,089.80	2	3.00	125
DE \$11,090.80	A \$12,013.95	2	3.25	127
DE \$12,014.95	A \$12,938.10	0	3.50	127
DE \$12,939.10	A \$13,862.25	0	3.75	127
DE \$13,863.25	A \$14,786.40	2	4.00	129
DE \$14,787.40	A \$15,710.55	0	4.25	129
DE \$15,711.55	A \$16,634.70	0	4.50	129
DE \$16,635.70	A \$17,558.85	1	4.75	130
DE \$17,559.85	A \$18,483.00	3	5.00	133
DE \$18,484.00	A \$19,407.15	0	5.50	133
DE \$19,408.15	A \$20,331.30	0	5.75	133
DE \$20,332.30	A \$21,255.45	0	6.00	133
DE \$21,256.45	A \$22,179.60	0	6.25	133
DE \$22,180.60	A \$16,000.00	1	6.50	134
TOTALES		134 (N)		

Encontrar el intervalo en el que se encuentra la mediana usando la fórmula: $N/2$

Me = total de lotes $N/2$ obtenemos $134/2=67$

Este valor lo buscamos en la columna de frecuencias acumuladas (F), si no aparece, buscamos el valor que sigue, siendo este el rango donde se encuentra la mediana que en este caso es de \$4621.75 a \$5544.90. Ahora aplicar la fórmula

$$Me = L_{me} + \left[\frac{N/2 - F}{f_{me}} \right] C \quad \text{donde:}$$

L_{me} = Limite inferior del rango de salario minimo de la mediana = \$4,621.75

F = Frecuencia acumulada anterior de censos suma progresiva de la mediana = 53

f_{me} = Frecuencia del intervalo donde se encuentra el numero de censos de la mediana = 31

C = intervalo de rango de salario minimo = \$924.15

N = total de lotes = 134

entonces:

$$Me = \$4,621.75 + \left[\frac{134/2 - 53}{31} \right] 924.15 =$$

$$Me = \$4,621.75 + \left[\frac{14}{31} \right] 924.15 =$$

$$Me = \$4,621.75 + 0.4516 924.15 =$$

$$Me = \$4,621.75 + 417.35 =$$

Me = \$5,039.10 Resulta en el Rango de Salario Minimo

Me = \$4,621.75 A \$5,544.90

Handwritten signature and initials in blue ink.



11. Asignación de resultados

Los datos variables que habrán de capturarse para la integración de la Corrida de Análisis para la determinación de valores para Indemnización y Contratación (Tabla de Valores), son los siguientes:

1	SALARIO MÍNIMO NOMINAL	(\$/MES)
3	V.S.M.R. (ENTRE 1 A 5 VECES)	
4	FACTOR DE APOORTE (ENTRE EL 2 Y 8)	%
7	LOTE TIPO (OPINIÓN TÉCNICA SEDATU)	(M2)
11	SUPERFICIE A REGULARIZAR MENOR AL LOTE TIPO	(M2)
13	SUPERFICIE A REGULARIZAR POR ZONA	(M2)
19	SUPERFICIE A EXPROPIAR	(M2)
26	VALOR COMERCIAL DE REGULARIZACIÓN DISTINTO A LA VIVIENDA	(\$/M2)

Cuando a su consideración existan en el asentamiento más de una zona de valor, deberán determinarse las superficies igual o menor y mayor al lote tipo, de cada una de las zonas de valor.

Para determinar más de una zona de valor se tomarán en cuenta las siguientes premisas:

- Si en la superficie a expropiar o desincorporar existen polígonos con diferente lote tipo.
- Cuando dentro de un mismo polígono se encuentren vialidades de primer nivel o corredores comerciales, únicamente la superficie que quede al frente de la misma.
- En caso de que existan polígonos con mejor plusvalía, como ejemplo fraccionamientos.





12. Descripción de la corrida de análisis para determinación de valores para indemnización y contratación (Tabla de Valores).

Se deberá anotar el salario mínimo que fija la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, dependiendo la zona geográfica.

El ingreso mensual familiar se obtiene al determinar la mediana de datos agrupados de los datos obtenidos en el estudio de capacidad de pago y de éste derivara el número de veces el salario mínimo que percibe el jefe de familia (se determinó que la variación para este tipo de metodología es de una (1) a cinco (5) veces máximo).

Factor importante es el porcentaje de aporte, es decir, del ingreso total, el poseedor deberá disponer entre el 2% y 8% para el pago de su predio, es importante señalar que intervienen en este factor de aporte la cantidad de servicios primarios con que cuenta el asentamiento (agua potable, energía eléctrica, drenaje, pavimentos y banquetas. Ver Anexos: Formato 05).

Con estos elementos se obtiene el pago mensual máximo, que es la suma que mensualmente puede pagar el avecindado dada su situación económica, se da al multiplicar el ingreso mensual por el factor de aporte, el resultado se multiplica por 24 meses que es el plazo máximo de pago y se obtiene el valor del lote tipo a 24 meses; la cantidad resultante se divide entre los metros del lote tipo y se obtiene el valor social para vivienda unitario a 24 meses.

Para obtener el valor social para vivienda de contado, se divide el valor social para vivienda unitario a 24 meses entre 1.50, considerando una tasa de interés del 25% anual.

El doble del valor social al contado se da al multiplicar por dos el valor social para vivienda unitario al contado.

Posteriormente se cuantifican las superficies con los valores que les corresponden y se obtiene el monto total de captación por venta de terrenos, del cual se asignan 60% al pago de indemnización y 40% al pago de gastos de operación del INSUS; es relevante señalar que una vez obtenida la superficie lotificada habrán de excluirse las superficies de predios en donación.





Cuando por las características del asentamiento exista más de una zona de valor o más de un lote tipo, deberán realizar por separado y para cada zona el ingreso de datos de los puntos 1 al 16.

En lo que respecta al valor comercial de regularización distinto a la vivienda, éste será de 5 a 8 veces el valor social para vivienda, definido a partir de las características de urbanización de la zona.

El formato media corrida financiera se utilizará para la gestión de los avalúos de regularización (contratación), se realiza el mismo procedimiento para la Corrida de Análisis para la determinación de valores para Indemnización y Regularización (Tabla de Valores), únicamente se plasman los puntos 1 al 10 y 26. (Ver Anexos: Formato 04)

Se adjuntan en anexos las fórmulas que se aplican, ejemplos del análisis para determinar el lote predominante y análisis para determinar rango de salario mínimo nominal, los formatos de estudio de capacidad de pago, corrida de análisis para determinación de valores para Indemnización y regularización (Tabla de Valores) con una y dos zonas de valor, media corrida financiera y factor de aporte.

Handwritten signature and initials in blue ink.





13. Descripción de Conceptos de la Corrida de Análisis para la Determinación de Valores para Indemnización y Regularización.

- 1. Salario Mínimo Nominal.** - Será el vigente, según lo determine la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, publicado en el Diario Oficial de la Federación.
- 2. Ingreso Mensual Familiar.** - Es el salario mensual que percibe el jefe de familia, con base a la investigación realizada en campo (estudio de capacidad de pago dentro del polígono de estudio).
- 3. V.S.M.R. Veces de Salario Mínimo Regional (Entre 1 a 5 veces).** -Es la relación entre el ingreso mensual familiar (obtenido en el estudio) y el salario mínimo nominal se utilizará mediante el cálculo de la mediana de datos agrupados con la fórmula **$Me=Lme+[(n/2)-F/fme] C$** .
- 4. Factor de Aporte.** - Varía de 2% al 8% (0.02 al 0.08) dependiendo de las características del poblado, nivel económico, porcentaje de infraestructura y servicios con los que cuenta. (Ver Formato 5).
- 5. Pago Mensual Máximo.** - Es el pago mensual máximo que hace el avecindado con base al ingreso mensual familiar y al factor de aporte considerado.
- 6. Valor de Lote Tipo a 24 meses.** - Es el pago mensual máximo considerado a 24 meses que puede hacer el avecindado, con base al ingreso mensual familiar.
- 7. Lote Tipo (Opinión Técnica de SEDATU).** - Es la superficie del lote predominante del asentamiento (obtenida preferentemente del sondeo en campo, o bien, del estudio de capacidad de pago) y posteriormente ratificada en la Cédula de información para procesos de regularización realizada por autoridades de los tres órdenes de Gobierno, indicada en la Opinión Técnica de la SEDATU, para su obtención se utilizará el cálculo de la mediana de datos agrupados con la fórmula **$Me=Lme+[(n/2)-F/fme] C$** .
- 8. Valor Social Unitario a 24 meses.** - Es el resultado de la relación entre el valor de lote a 24 meses y la superficie de lote tipo indicado en el Opinión Técnica de la SEDATU.
- 9. Valor Social para Vivienda.** - Es el que se obtiene de la división del valor social unitario a 24 meses entre el factor de aporte constante 1.50 (para esto se consideró una tasa de interés del 25% por año).
- 10. Doble del Valor Social para Vivienda.** - Es el valor que se aplica a la superficie que excede el lote tipo, hasta el doble de la superficie del mismo, tratándose de uso habitacional.
- 11. Superficie a Regularizar Menor al Lote Tipo.** - Es la suma de superficies de aquellos lotes cuyos rangos sean menores o iguales al del lote tipo, según opinión técnica de la SEDATU para el asentamiento.
- 12. Superficie a Regularizar Mayor al Lote Tipo.** - Es la suma de superficies de aquellos lotes cuyos rangos son mayores al del lote tipo.



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



- 13. Superficie a Regularizar por Zona.** - Es la suma de superficies a regularizar o vendible menor y mayor al lote tipo del asentamiento.
- 14. Monto de Regularización Menor al Lote Tipo.** - Resulta de multiplicar el valor social para vivienda unitario al contado, por la superficie a regularizar menor al lote tipo.
- 15. Monto de Regularización Mayor al Lote Tipo.** - Resulta de multiplicar el doble del valor social para vivienda al contado, por la superficie a regularizar mayor al lote tipo
- 16. Monto de Regularización por Zona.** - Es la suma de montos de regularización menor y mayor al lote tipo.
- 17. Monto de Regularización Total.** - Cuando se tienen varias zonas de valor o diferentes superficies del lote tipo, se realizan por cada uno de éstos, los puntos del 1 al 16 y en este punto se suman todos los resultados.
- 18. Monto de Indemnización (60%).** - Para el monto de indemnización, se tomará el 60% del monto de regularización total.
- 19. Superficie a Expropiar.** - Es la superficie solicitada para su regularización (de acuerdo al plano proyecto autorizado por la SEDATU).
- 20. Monto de Indemnización por Metro Cuadrado.** - Es el resultado de dividir el monto de indemnización entre la superficie a expropiar, expresada en pesos por metro cuadrado.
- 21. Monto de Indemnización por Hectárea.** - Es el resultado de dividir el monto de indemnización entre la superficie a expropiar, expresada en pesos por hectárea.
- 22. Monto de Gastos de Operación (40%).** - Para el monto de gastos de operación, se tomará el 40% del monto de regularización total.
- 23. Superficie Regularizable.** - Es la suma de superficies a regularizar menor y mayor al lote tipo, de todas las zonas.
- 24. Monto de Gastos de Operación por Metro Cuadrado.** - Es el resultado de dividir el 40% del monto de regularización total entre la suma de superficies a regularizar menor y mayor al lote tipo.
- 25. Valor Promedio de Regularización.** - Es el resultado de dividir el monto de regularización total entre la superficie regularizable, expresado en pesos por metro cuadrado.
- 26. Valor Comercial de Regularización Distinto a la Vivienda.** - Es el número de veces el valor social para vivienda unitario al contado (entre 5 a 8 veces) expresado en pesos por metro cuadrado.





14. Interpretación

La interpretación de la presente metodología corresponde, conforme a sus facultades, a la Dirección de Regularización del INSUS.





15. Anexos

15.1 Fórmulas.



FÓRMULAS
ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE VALORES
PARA LA INDEMNIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN

Table with 2 columns: Item number and description, and Formula/Calculation. Items include: 1 SALARIO MÍNIMO NOMINAL, 2 INGRESO MENSUAL FAMILIAR, 3 V. S. M. R. (ENTRE 1 A 5 VECES), 4 FACTOR DE APORTE (ENTRE EL 2 Y 8 %), 5 PAGO MENSUAL MÁXIMO, 6 VALOR DE LOTE TIPO A 24 MESES, 7 'LOTE TIPO' (OPINION TÉCNICA SEDATU), 8 VALOR SOCIAL UNITARIO A 24 MESES, 9 VALOR SOCIAL HABITACIONAL, 10 DOBLE DEL VALOR SOCIAL AL CONTADO, 11 SUPERFICIE A REG. MENOR AL LOTE TIPO, 12 SUPERFICIE A REG. MAYOR AL LOTE TIPO, 13 SUPERFICIE A REGULARIZAR POR ZONA, 14 MONTO DE REG. MENOR AL LOTE TIPO, 15 MONTO DE REG. MAYOR AL LOTE TIPO, 16 MONTO DE REGULARIZACIÓN POR ZONA, 17 MONTO DE REGULARIZACIÓN TOTAL, 18 MONTO DE INDEMNIZACIÓN (60%), 19 SUPERFICIE A EXPROPIAR, 20 MONTO DE INDEMNIZACIÓN POR 'M2', 21 MONTO DE INDEMNIZACIÓN POR 'HECTÁREA', 22 MONTO DE GASTOS DE OPERACIÓN (40%), 23 SUPERFICIE REGULARIZABLE, 24 MONTO DE GASTOS DE OPERACIÓN POR 'M2', 25 VALOR PROMEDIO DE REGULARIZACIÓN, 26 VALOR COMERCIAL DE REGULARIZACIÓN DISTINTO A LA VIVIENDA.

FACTORES Y CANTIDADES VARIABLES

Handwritten signature and initials in blue ink.



15.2 Ejemplo Análisis para para determinar el lote predominante.



ANÁLISIS PARA DETERMINAR EL LOTE PREDOMINANTE

ENTIDAD :
MUNICIPIO :
LOCALIDAD :

RANGOS ZONA	No. LTS.	SUMA LTS.	%	SUMA %	SUP M2	SUMA SUP. M2	SUPERFICIE LOTE TIPO			SUPERFICIE DOBLE LT.	SUPERFICIE TOTAL	% MENOR AL LT.	% MAYOR AL LT.	TOTAL
							HASTA LT.	SUP. COMPL.	SUP. TOTAL					
0 A 50	8	8	0.319	0.319	209.00	209.00	209	125,150	125,359	424,154	549,513	0.0004	0.2277	0.2281
51 A 100	144	152	5.735	6.053	12,553.00	12,762.00	12,762	235,900	248,662	300,851	549,513	0.0232	0.4293	0.4525
101 A 150	491	643	19.554	25.607	63,495.00	76,257.00	76,257	280,200	356,457	193,056	549,513	0.1388	0.5099	0.6487
151 A 200	1322	1965	52.648	78.256	225,041.00	301,298.00	301,298	109,200	410,498	139,015	549,513	0.5483	0.1987	0.7470
201 A 250	256	2221	10.195	88.451	56,239.00	357,537.00	357,537	72,500	430,037	119,476	549,513	0.6506	0.1319	0.7826
251 A 300	80	2301	3.186	91.637	21,744.00	379,281.00	379,281	63,000	442,281	107,232	549,513	0.6902	0.1146	0.8049
301 A 350	67	2368	2.668	94.305	21,603.00	400,884.00	400,884	50,050	450,934	98,579	549,513	0.7295	0.0911	0.8206
351 A 400	36	2404	1.434	95.739	13,561.00	414,445.00	414,445	42,800	457,245	92,268	549,513	0.7542	0.0779	0.8321
401 A 450	16	2420	0.637	96.376	6,677.00	421,122.00	421,122	40,950	462,072	87,441	549,513	0.7664	0.0745	0.8409
451 A 500	10	2430	0.398	96.774	4,780.00	425,902.00	425,902	40,500	466,402	83,111	549,513	0.7751	0.0737	0.8488
501 A 550	16	2446	0.637	97.411	8,479.00	434,381.00	434,381	35,750	470,131	79,382	549,513	0.7905	0.0651	0.8555
551 A 600	5	2451	0.199	97.611	2,911.00	437,292.00	437,292	36,000	473,292	76,221	549,513	0.7958	0.0655	0.8613
601 A 650	7	2458	0.279	97.889	4,360.00	441,652.00	441,652	34,450	476,102	73,411	549,513	0.8037	0.0627	0.8664
651 A 700	2	2460	0.080	97.969	1,357.00	443,009.00	443,009	35,700	478,709	70,804	549,513	0.8062	0.0650	0.8712
701 A 750	3	2463	0.119	98.088	2,215.00	445,224.00	445,224	36,000	481,224	68,289	549,513	0.8102	0.0655	0.8757
751 A 800	2	2465	0.080	98.168	1,593.00	446,817.00	446,817	36,800	483,617	65,896	549,513	0.8131	0.0670	0.8801
801 A 850	4	2469	0.159	98.327	3,298.00	450,115.00	450,115	35,700	485,815	63,698	549,513	0.8191	0.0650	0.8841
851 A 2000	30	2499	1.195	99.522	40,522.00	490,637.00	490,637	24,000	514,637	34,876	549,513	0.8929	0.0437	0.9365
2001 A 4000	7	2506	0.279	99.801	18,285.00	508,922.00	508,922	20,000	528,922	20,591	549,513	0.9261	0.0364	0.9625
4001 A 8000	4	2510	0.159	99.960	22,463.00	531,385.00	531,385	8,000	539,385	10,128	549,513	0.9570	0.0146	0.9816
8001 A 19000	1	2511	0.0398	100.0000	18,128.00	549,513.00	549,513	0	549,513	0	549,513	1.0000	0.0000	1.0000

TOTALES	2511				549,513									
---------	------	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[Handwritten signature]



15.3 Ejemplo Análisis para Determinar Salario Mínimo Nominal.



INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE
ANÁLISIS PARA DETERMINAR RANGO DE SALARIO MÍNIMO NOMINAL

(CONASAMI 2021)

POBLADO _____, MUNICIPIO: _____

ESTADO _____

POLÍGONO (S) :

Table with 9 columns: RANGO DE SALARIO MÍNIMO GENERAL, MÍNIMO, No.DE CENSOS, VECES DE SALARIO MÍNIMO, CENSOS SUMA PROGRESIVA, % CENSOS, % SUMA PROGRESIVA. Includes a 'TOTALES' row at the bottom.

Handwritten signature and initials in blue ink.





15.4 Formato 01 Estudio de Capacidad de pago.



ESTUDIO DE CAPACIDAD DE PAGO

HOJA (1) DE (2)

POBLADO: (3)

MUNICIPIO: (4)

ENTIDAD: (5)

FECHA DE INICIO: (6)

FECHA DE DE TERMINO: (7)

ZONA	MANZ.	LOTE	N O M B R E	SEXO F/M	OCUPACIÓN DEL JEFE DE FAMILIA	INGRESO MENSUAL (\$)	SUPERFICIE EN M2.			TIPO DE COMERCIO	USO DE SUELO	OBSERVACIONES
							COM.	HAB.	TOTAL			
(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)

CLAVE Y USO DEL PREDIO

CH. B.	CASA HABITACIÓN BALDÍO	EC. CM.	EN CONSTRUCCIÓN COMERCIO	MX. SP.	MIXTO SERVICIO PÚBLICO	*	EJIDA TITULO / COMUNERO FS. FUSIÓN	SD. PJ.	SUBDIVISIÓN PROBLEMA JURÍDICO
-------------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------------	--------------------------	---------------------------	---	---	--------------------------	----------------------------------

Elaboró: _____ Revisó: _____ Vo.Bo: _____
 (21) (22) (23)

Se deberá informar a el(la) entrevistado(a) del aviso de privacidad para proceder a recabar sus datos personales: mismo que se encuentran en la dirección electro "<https://www.gob.mx/privacidad>"

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Pau".





15.5 Formato 02 Tabla de Valores una zona de valor.



REPRESENTACIÓN REGIONAL
ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE VALORES
PARA LA INDEMNIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN

POBLADO : (1)
MUNICIPIO : (2)
ESTADO : (3)

FECHA DE ELABORACIÓN: (4)

PROPUESTA REPRESENTACIÓN REG.

ZONA: (5)
POLÍGONO: (6)

1	SALARIO MÍNIMO NOMINAL	(\$/MES)	(7)
2	INGRESO MENSUAL FAMILIAR	(\$/MES)	=D15*D17
3	V. S. M. R. (ENTRE 1 A 5 VECES)		(8)
4	FACTOR DE APORTE (ENTRE EL 2 Y 8)	(%)	(9)
5	PAGO MENSUAL MÁXIMO	(\$/MES)	=D16*D18
6	VALOR DE LOTE TIPO A 24 MESES	(\$)	=D19*24
7	"LOTE TIPO" (OPINION TÉCNICA DE SEDATU)	(M2)	(10)
8	VALORSOCIALUNITARIOA24MESES	(\$/M2)	=D20/D21
9	VALOR SOCIAL PARA VIVIENDA	(\$/M2)	=D23/1.5
10	DOBLE DEL VALOR SOCIAL AL CONTADO	(\$/M2)	=D24*2
11	SUPERFICIE A REG. MENOR AL LOTE TIPO	(M2)	(11)
12	SUPERFICIE A REG. MAYOR AL LOTE TIPO	(M2)	=D29-D27
13	SUPERFICIE A REGULARIZAR POR ZONA	(M2)	(12)
14	MONTO DE REG. MENOR AL LOTE TIPO	(\$)	=D27*D24
15	MONTO DE REG. MAYOR AL LOTE TIPO	(\$)	=D28*D25
16	MONTO DE REGULARIZACIÓN POR ZONA	(\$)	=SUMA(D31:D32)
17	MONTO DE REGULARIZACIÓN TOTAL	(\$)	=D33
18	MONTO DE INDEMNIZACIÓN (60%)	(\$)	=D35*0.6
19	SUPERFICIE A EXPROPIAR	(M2)	(13)
20	MONTO DE INDEMNIZACIÓN POR "M2"	(\$/M2)	=D36/D37
21	MONTO DE INDEMNIZACIÓN POR "HECTÁREA"	(\$/HA.)	=D38*10000
22	MONTO DE GASTOS DE OPERACIÓN (40%)	(\$)	=D35*0.4
23	SUPERFICIE REGULARIZABLE	(M2)	=D29
24	MONTO DE GASTOS DE OPERACIÓN POR "M2"	(\$/M2)	=D41/D42
25	VALOR PROMEDIO DE REGULARIZACIÓN	(\$/M2)	=D35/D42
26	VALOR COMERCIAL DE REGULARIZACION DISTINTO A LA VIVIENDA	(\$/M2)	=D24*5

FORMULO
(14)
JEFE TÉCNICO

REVISOR
(15)
JEFE OPERATIVO

Vo.Bo.
(16)
REPRESENTANTE REGIONAL

FACTORES Y CANTIDADES VARIABLES

[Handwritten signatures and initials in blue ink]





15.6 Formato 03 Tabla de Valores dos zonas de valor.



REPRESENTACIÓN REGIONAL
ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE VALORES
PARA LA INDEMNIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN

POBLADO : (1)
MUNICIPIO : (2)
ESTADO : (3)

FECHA DE ELABORACIÓN: (4)

PROPUESTA REPRESENTACIÓN REGIONAL

		ZONA: (5) POLÍGONO: (6)	ZONA: (5) POLÍGONO: (6)
1	SALARIO MÍNIMO NOMINAL (SALARIO ACTUAL)	(\$/MES) (7)	(7)
2	INGRESO MENSUAL FAMILIAR	(\$/MES) =DIS*D17	=E15*E17
3	V. S. M. R. (ENTRE 1 A 5 VECES)	(8)	(8)
4	FACTOR DE APORTE (ENTRE EL 2 Y 8)	% (9)	(9)
5	PAGO MENSUAL MÁXIMO	(\$/MES) =D16*D18	=E16*E18
6	VALOR DE LOTE TIPO A 24 MESES	(\$) =D19*36	=E19*36
7	"LOTE TIPO" (OPINION TÉCNICA DE SEDATU)	(M2) (10)	(10)
8	VALOR SOCIAL UNITARIO A 24 MESES	(\$/M2) =D20/D21	=E20/E21
9	VALOR SOCIAL PARA VIVIENDA	(\$/M2) =D23/1.5	=E23/1.5
10	DOBLE DEL VALOR SOCIAL AL CONTADO	(\$/M2) =D24*2	=E24*2
11	SUPERFICIE A REG. MENOR AL LOTE TIPO	(M2) (11)	(11)
12	SUPERFICIE A REG. MAYOR AL LOTE TIPO	(M2) =D29-D27	=E29-E27
13	SUPERFICIE A REGULARIZAR POR ZONA	(M2) (12)	(12)
14	MONTO DE REG. MENOR AL LOTE TIPO	(\$) =D27*D24	=E27*E24
15	MONTO DE REG. MAYOR AL LOTE TIPO	(\$) =D28*D25	=E28*E25
16	MONTO DE REGULARIZACIÓN POR ZONA	(\$) =D31+D32	=E31+E32
17	MONTO DE REGULARIZACIÓN TOTAL	(\$) =SU MA(D33:E33)	
18	MONTO DE INDEMNIZACIÓN (60%)	(\$) =E35*0.6	
19	SUPERFICIE A EXPROPIAR	(M2) (13)	
20	MONTO DE INDEMNIZACIÓN POR "M2"	(\$/M2) =E36/E37	
21	MONTO DE INDEMNIZACIÓN POR "HECTÁREA"	(\$/HA.) =E38*10000	
22	MONTO DE GASTOS DE OPERACIÓN (40%)	(\$) =E35*0.4	
23	SUPERFICIE REGULARIZABLE	(M2) =SU MA(D29:E29)	
24	MONTO DE GASTOS DE OPERACIÓN POR "M2"	(\$/M2) =E41/E42	
25	VALOR PROMEDIO DE REGULARIZACIÓN	(\$/M2) =E35/E42	
26	VALOR COMERCIAL DE REGULARIZACIÓN DISTINTO A LA VIVIENDA	(\$/M2) =D24*5	=E24*5

FORMULO
(14)
JEFE TÉCNICO

REVISO
(15)
JEFE OPERATIVO

Vo.Bo.
(16)
REPRESENTANTE REGIONAL

FACTORES Y CANTIDADES VARIABLES

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]





15.7 Formato 04 Media corrida financiera.



POBLADO : (1)

MUNICIPIO: (2)

ESTADO : (3)

FECHA : (4)

ZONA (5)

POLÍGONO (6)

1	SALARIO MÍNIMO NOMINAL	(\$/MES)	___(7)___
2	INGRESO MENSUAL FAMILIAR	(\$/MES)	=D16*D18
3	V. S. M. R. (ENTRE 1 A 5 VECES)		___(8)___
4	FACTOR DE APORTE (ENTRE EL 2 Y 8 %)		___(9)___
5	PAGO MENSUAL MÁXIMO	(\$/MES)	=D17*D19
6	VALOR DE LOTE TIPO A 24 MESES	(\$)	=D20*24
7	"LOTE TIPO" (OPINION TÉCNICA DE SEDATU)	(M2)	___(10)___
8	VALOR SOCIAL UNITARIO A 24 MESES	(\$/M2)	=D21/D22
9	VALOR SOCIAL PARA VIVIENDA	(\$/M2)	=D24/1.5
10	DOBLE DEL VALOR SOCIAL AL CONTADO	(\$/M2)	=D25*2
26	VALOR COMERCIAL DE REGULARIZACION DISTINTO A LA VIVIENDA	(\$/M2)	=5*D25

(11)

REPRESENTANTE REGIONAL

[Handwritten signature]





15.8 Formato 05 Revisión Tabla de Valores.



DIRECCIÓN DE REGULARIZACIÓN
REVISIÓN AL ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE VALORES
PARA LA INDEMNIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN

POBLADO: (1)
MUNICIPIO: (2)
ESTADO: (3)
FECHA: (4)

Table with columns: PROPUESTA DE LA REPRESENTACIÓN, REVISIÓN DIR. DE REGULARIZACIÓN, ZONA (5), POLÍGONO (6), RESULTADO FINAL. Rows include various valuation items like SALARIO MÍNIMO NOMINAL, VALOR SOCIAL PARA VIVIENDA, etc.

Vo.Bo. Representante Regional (21)
(22)
(23)
SELLO Y FECHA.

Handwritten signature and initials in blue ink.



15.9 Formato 06 Factor de aporte



**PORCENTAJE PARA URBANIZACIÓN AJUSTADO AL 8%
FACTOR DE APOORTE**

	COBERTURA	FACTOR	APLICABLE
TERRACERÍA	(1)	1.28	=D14*E14/100
DRENAJE	(2)	1.68	=D16*E16/100
AGUA POTABLE	(3)	0.88	=D18*E18/100
PAVIMENTO Y BANQUETA	(4)	2.56	=D20*E20/100
ENERGÍA ELÉCTRICA	(5)	1.6	=D22*E22/100
			<hr/>
		TOTAL	=8UMA(F14:F22)

[Handwritten signatures]





16. Instructivos de llenado

16.1 IL Formato 01. Estudio de Capacidad de pago.

No.	CAMPO	DESCRIBIR
1	Hoja	Anotar el número de hoja que corresponda con el formato 1 de 1.
2	De	Anotar el número del total de hojas con el formato 1 de 1.
3	Poblado	Anotar el nombre del poblado a que se refiere el estudio.
4	Municipio	Anotar el nombre del municipio donde se ubica el poblado.
5	Entidad	Anotar el estado donde se ubica el poblado.
6	Fecha de Inicio	Anotar la fecha en que se inicia el estudio.
7	Fecha de Terminó	Anotar la fecha en que concluye el estudio.
8	Zona	Anotar el número de zona que corresponda.
9	Manzana	Anotar el número de manzana que corresponda.
10	Lote	Anotar el número de lote que corresponda.
11	Nombre	Anotar el nombre del titular del predio.
12	Sexo	Anotar el género del titular del predio, hombre o mujer.
13	Ocupación del jefe de Familia	Anotar el nombre de la actividad o trabajo del titular del predio.
14	Ingreso mensual	Anotar el ingreso mensual que obtiene el titular del predio.
15	Superficie ocupada con comercio	Anotar la superficie ocupada como comercio, si la hubiera.
16	Superficie con uso habitacional	Anotar la superficie que se ocupa como habitación.
17	Total de superficie	Anotar la superficie total del predio.
18	Tipo de comercio	Anotar el giro del comercio, si lo hubiera.
19	Uso desuelo	Anotar el uso de suelo de conformidad con las claves que se encuentran en la parte inferior del formato.
20	Observaciones	Anotar información relevante si la hubiera.
21	Elaboro	Anotar el nombre del servidor público que realiza la encuesta.
22	Reviso	Anotar e nombre del servidor público que coordino la realización del Estudio de Capacidad de Pago.
23	Visto Bueno	Anotar el nombre del Representante Regional.





16.2 IL Formato 02. Tabla de Valores una zona de valor.

No.	CAMPO	DESCRIBIR
1	Poblado	Anotar el nombre del Poblado.
2	Municipio	Anotar el nombre del Municipio.
3	Estado	Anotar el nombre del Estado.
4	Fecha	Anotar la fecha en que se elabora la tabla.
5	Zona	Anotar el número de zona de valor que se asigna.
6	Polígono (s)	Anotar el número del (los) polígono (s) que abarque la zona de valor.
7	Salario mínimo nominal	Anotar el salario mínimo nominal por mes de conformidad con el área geográfica que corresponda.
8	V. S. M. R.	Anotar el número de veces de salario mínimo que arroje el resultado del análisis del estudio de capacidad de pago.
9	Factor de aporte	Anotar el factor de aporte que resulte del análisis del estudio de capacidad de pago.
10	Lote tipo SEDATU	Anotar el lote tipo establecido en la opinión técnica de la SEDATU.
11	Superficie a regularizar menor al lote tipo	Anotar la superficie menor al lote tipo que arroje el resultado del análisis del estudio de capacidad de pago.
12	Superficie a regularizar por zona	Anotar la superficie a regularizar que arroje el resultado del análisis del estudio de capacidad de pago.
13	Superficie a expropiar	Anotar la superficie que se expropia.
14	Formulo	Anotar el nombre y firma de la persona que elabora la tabla de valores.
15	Reviso	Anotar el nombre y firma de la persona que revisa la tabla de valores.
16	Representante Regional	Anotar el nombre y firma del Representante Regional.



**16.3 IL Formato 03. Tabla de Valores dos zonas de valor.**

No.	CAMPO	DESCRIBIR
1	Poblado	Anotar el nombre del Poblado.
2	Municipio	Anotar el nombre del Municipio.
3	Estado	Anotar el nombre del Estado.
4	Fecha	Anotar la fecha en que se elabora la tabla.
5	Zona	Anotar el número de zona de valor que se asigna.
6	Polígono (s)	Anotar el número del (los) polígono (s) que abarque la zona de valor.
7	Salario mínimo nominal	Anotar el salario mínimo nominal por mes de conformidad con el área geográfica que corresponda.
8	V. S. M. R.	Anotar el número de veces de salario mínimo que arroje el resultado del análisis del estudio de capacidad de pago.
9	Factor de aporte	Anotar el factor de aporte que resulte del análisis del estudio de capacidad de pago.
10	Lote tipo SEDATU	Anotar el lote tipo establecido en la opinión técnica de la SEDATU.
11	Superficie a regularizar menor al lote tipo	Anotar la superficie menor al lote tipo que arroje el resultado del análisis del estudio de capacidad de pago.
12	Superficie a regularizar por zona	Anotar la superficie a regularizar que arroje el resultado del análisis del estudio de capacidad de pago.
13	Superficie a expropiar	Anotar la superficie que se expropia.
14	Formulo	Anotar el nombre y firma de la persona que elabora la tabla de valores.
15	Reviso	Anotar el nombre y firma de la persona que revisa la tabla de valores.
16	Representante Regional	Anotar el nombre y firma del Representante Regional.





16.4 IL Formato 04. Media corrida financiera.

No.	CAMPO	DESCRIBIR
1	Poblado	Anotar el nombre del Poblado.
2	Municipio	Anotar el nombre del Municipio.
3	Estado	Anotar el nombre del Estado.
4	Fecha	Anotar la fecha en que se elabora la media corrida
5	Zona	Anotar el número de zona de valor que se asigna.
6	Polígono (s)	Anotar el número del (los) polígono (s) que abarque la zona.
7	Salario mínimo nominal	Anotar el salario mínimo nominal por mes de conformidad con el área geográfica que corresponda.
8	V. S.M. R.	Anotar el número de veces de salario mínimo que arroje el resultado del análisis del estudio de capacidad de pago.
9	Factor de aporte	Anotar el factor de aporte que resulte del análisis del estudio de capacidad de pago.
10	Lote tipo SEDATU	Anotar el lote tipo establecido en la opinión técnica de la SEDATU.
11	Representante Regional	Anotar el nombre y firma del Representante Regional.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



**16.5 IL Formato 05. Revisión Tabla de Valores.**

No.	CAMPO	DESCRIBIR
1	Poblado	Anotar el nombre del Poblado.
2	Municipio	Anotar el nombre del Municipio.
3	Estado	Anotar el nombre del Estado.
4	Fecha de revisión	Anotar la fecha en que se revisa la tabla.
5	Zona	Anotar el número de Zona de valor que se asigna.
6	Polígono (s)	Anotar el número del (los) polígono (s) que abarque la zona de valor.
7	Salario mínimo nominal señalado por la RR	Anotar el salario mínimo nominal por mes de conformidad con el área geográfica que corresponda.
8	V. S.M. R., señalado por la RR	Anotar el número de veces de salario mínimo que arroje el resultado del análisis del estudio de capacidad de pago.
9	Factor de aporte señalado por la RR	Anotar el factor de aporte que resulte del análisis del estudio de capacidad de pago.
10	Lote tipo SEDATU señalado por la RR	Anotar el lote tipo establecido en la opinión técnica de la SEDATU.
11	Superficie a regularizar menor al lote tipo señalada por la RR	Anotar la superficie menor al lote tipo que arroje el resultado del análisis del estudio de capacidad de pago.
12	Superficie a regularizar por zona señalada por la RR	Anotar la superficie a regularizar que arroje el resultado del análisis del estudio de capacidad de pago.
13	Superficie a expropiar señalada por la RR.	Anotar la superficie que se expropia.
14	Salario mínimo nominal revisado por el DAPT	Anotar el salario mínimo nominal por mes de conformidad con el área geográfica, revisado por el DAPT
15	V. S. M. R., revisado por el DAPT	Anotar el número de veces de salario mínimo que arroje el resultado del análisis revisado por el DAPT.
16	Factor de aporte revisado por el DAPT	Anotar el factor de aporte que resulte del análisis revisado por el DAPT.
17	Lote tipo SEDATU revisado por el DAPT	Anotar el lote tipo establecido en la opinión técnica de la SEDATU, cotejado por el DAPT.
18	Superficie a regularizar menor al lote tipo, revisado por el DAPT.	Anotar la superficie a regularizar que arroje el resultado del análisis revisado por el DAPT.
19	Superficie a regularizar por zona revisada por el DAPT.	Anotar la superficie a regularizar que arroje el resultado del análisis revisado por el DAPT.
20	Superficie a expropiar, desincorporar o concertar revisada por el DAPT	Anotar la superficie que se expropia, revisada por el DAPT.
21	Representación Regional	Anotar el nombre de la Representación Regional que corresponda.
22	Nombre y firma	Anotar el nombre y la firma del Representante Regional.
23	Sello	Plasmar el sello de la Representación Regional.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]





16.6 IL Formato 06. Factor de aporte.

No.	CAMPO	DESCRIBIR
1	Terracería	Anotar el porcentaje de calles sin pavimento del poblado en estudio.
2	Drenaje	Anotar el porcentaje de lotes que cuentan con drenaje en el poblado en estudio.
3	Agua potable	Anotar el porcentaje de viviendas que cuenta con Agua potable en el poblado en estudio.
4	Pavimento y banqueteta	Anotar el porcentaje de calles que cuenta con pavimento y banqueteta en el poblado en estudio.
5	Energía eléctrica	Anotar el porcentaje de lotes que cuentan con energía eléctrica en el poblado en estudio.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

