

## **SEGUNDA SECCION PODER EJECUTIVO**

### **SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO**

**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.**

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

SORAYA PÉREZ MUNGUÍA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 17, 26 y 31, fracciones XXIX, XXX y XXXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 2o. Apartado D, fracción VI y 98-C, del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 1, 3 fracción V y 6, fracción V, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de enero de 2017 y Norma Sexta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

#### **CONSIDERANDO**

Que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), es un órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (Secretaría), creado para ejercer, entre otras, diversas atribuciones en las materias inmobiliaria y valuatoria que le confiere a esta dependencia del Ejecutivo Federal la Ley General de Bienes Nacionales, Reglamentos, ordenamientos jurídicos de carácter federal y demás leyes aplicables.

Que el INDAABIN proporciona a la Administración Pública Federal, así como a las demás Instituciones Públicas, la práctica de avalúos y justipreciaciones de rentas que le soliciten, derivados de aquellos actos jurídicos previstos en los artículos 143 de la Ley General de Bienes Nacionales, 93 y 94 de la Ley Agraria, segundo párrafo del artículo 69 de la Ley de Vivienda, Ley General de Asentamientos Humanos, siendo necesario contar con metodologías que establezcan las bases para el cálculo y estimación del monto de la indemnización por expropiación de terrenos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros para la regularización de la tenencia de la tierra, así como determinar el proceso para la emisión de dictámenes valuatorios con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la determinación del monto de la indemnización por expropiación de terrenos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros para la regularización de la tenencia de la tierra, y con fundamento en la fracción V del artículo 6 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, he tenido a bien expedir la siguiente:

**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.**

#### **I.- INTRODUCCIÓN**

La Ley General de Bienes Nacionales, en su artículo 142, establece la facultad de la Secretaría para emitir las normas, procedimientos, criterios y metodologías, de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios previstos en la misma.

En forma adicional a lo previsto en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Expropiación, la Ley Agraria y demás disposiciones aplicables, confieren al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, facultades para realizar los servicios valuatorios previstos en las mismas.

Con el objeto de garantizar la adecuada valuación en los actos jurídicos que se relacionan con las anteriores disposiciones legales mencionadas, se hace necesario contar con un marco normativo que permita unificar la utilización de conceptos, técnicas y procedimientos valuatorios congruentes con las normas internacionales de valuación, así como consolidar el ejercicio profesional de valuación que demanda la Ley General de Bienes Nacionales.

#### **II.- OBJETO DE LA METODOLOGÍA**

En la presente metodología se establecen las bases que permiten la utilización de conceptos, técnicas, principios básicos, enfoques establecidos, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo y demás actividades y técnicas aplicadas para la estimación del monto de la indemnización por expropiación de terrenos urbanos ejidales o comunales para la regularización de la tenencia de la tierra, que se fundamenta en el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) y demás disposiciones aplicables.

Esta metodología es una herramienta de trabajo obligatoria, la cual solamente es aplicable por el INDAABIN, estableciendo los lineamientos a seguir para la realización de servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

La aplicación de esta metodología, permitirá la emisión de dictámenes valuatorios con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.

### **III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Se dirige a todos los Peritos Valuadores de Bienes Nacionales en los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales que soliciten las distintas Dependencias, Entidades y las Instituciones Públicas, con apego a la Ley General de Bienes Nacionales, Ley Agraria, Ley de Expropiación y demás disposiciones vigentes aplicables.

### **IV. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGIA**

- **Definiciones**

- **Asentamiento humano irregular**

Se considera Asentamiento Humano Irregular a los 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.

- **Asentamiento humano**

Es el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

- **Estudio socioeconómico para determinar la capacidad de pago**

Es la recopilación de datos de cada uno de los poseedores ubicados en el asentamiento humano irregular, para determinar la base de cálculo que cada uno tenga para poder hacer frente al pago de sus obligaciones, dicho estudio servirá de base para la obtención de la corrida financiera correspondiente.

- **Expropiación para efectos de regularización**

Procedimiento con el que se desincorporan bienes ejidales y comunales, mediante lo previsto en la Ley Agraria, así como lo indicado en el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

- **Factor de aporte**

Porción del ingreso mensual familiar que puede ser destinado por la familia a los servicios de regularización, expresado en términos porcentuales. Depende de las características del poblado, nivel socioeconómico y servicios con los que cuenta el lote.

- **Ingreso mensual familiar**

Es el ingreso total mensual que percibe la familia que corresponde a información levantada en campo.

- **INSUS**

Instituto Nacional del Suelo Sustentable (anteriormente CORETT).

- **Lote tipo**

Es la superficie de lote promedio que prevalecen en el asentamiento por regularizar y que está indicado en la opinión técnica de la SEDATU. Es conveniente que el dictamen se solicite con relación en los resultados del análisis para determinar el lote tipo.

- Mercado monopolístico  
Es el tipo de mercado en el que existe una sola entidad como único vendedor, que impone sus condiciones a todos los compradores, debido a su influencia y poder económico.
- Mercado monopsónico  
Aquel tipo de mercado en el que existe un solo comprador que impone sus condiciones a todos los vendedores, debido a su influencia y poder económico.
- Ocupante de lote  
Son todas aquellas personas que ocupan una superficie de terreno para sus necesidades básicas de vivienda, inmersos en la superficie para su regularización.
- Pago mensual máximo  
Resultado de aplicar el factor de aporte al ingreso mensual familiar.
- 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 títulos de propiedad, a favor de los individuos con derechos que integran los asentamientos humanos irregulares que así lo soliciten.
- Salario mínimo nominal  
Es la cantidad menor que debe recibir en efectivo el trabajador por los servicios prestados en una jornada de trabajo.
- SEDATU  
Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
- Superficie a expropiar  
Es la superficie solicitada por el promovente para expropiar, conforme al Plano Proyecto de expropiación revisado y aprobado por la SEDATU.
- Tenencia de la tierra  
Forma real o jurídica que adopta la propiedad o posesión de la tierra: pública, privada, ejidal o comunal.
- Terreno comunal (bienes comunales)  
Son las tierras, bosques y aguas que pertenecen a los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal. Son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
- Terreno ejidal (bienes ejidales)  
Son las tierras, bosques y aguas que se señalan como propiedad de la población ejidal. Son inembargables, imprescriptibles e inalienables.
- Trabajos Técnicos e Informativos  
Actividades de gabinete y campo necesarias para verificar la información del promovente y rendir el informe técnico correspondiente de conformidad a lo previsto en el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.
- Valor mínimo de regularización social  
Es la cantidad mínima expresada en pesos, que pueden pagar las familias para la escrituración con base en su capacidad de pago por la superficie de terreno que ocupan los poseedores, para sus necesidades básicas de vivienda.

Asimismo, la metodología contempla las demás definiciones del Glosario de Términos que forma parte de la normativa técnica emitida por el INDAABIN.

- **Activos objeto de la Metodología**

Los Activos objeto de esta metodología son:

- Bienes inmuebles.

• **Actos jurídicos en los que aplica**

Esta metodología podrá utilizarse cuando el uso del servicio valuatorio corresponda a los siguientes actos jurídicos: Indemnización y Atención a diligencias judiciales, que requieran estimar el monto de indemnización con base a valores mínimos sociales, mismos que servirán para regularizar la tenencia de la tierra.

El servicio valuatorio surtirá efectos legales únicamente para un solo uso, propósito y finalidad señalados en la solicitud, por lo que en caso de requerir un uso distinto u otro propósito, se deberá elaborar una nueva solicitud.

**V.- GENERALIDADES DE LA METODOLOGÍA**

Es indispensable que el dictamen valuatorio cumpla con los siguientes apartados:

• **Características del Informe**

El dictamen valuatorio deberá elaborarse de conformidad con lo establecido en el capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

• **Requerimientos básicos**

1. **Uso.**

Es el acto para el cual se pretende utilizar el dictamen valuatorio expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y en este caso exclusivamente se refiere a uno de los que siguientes: indemnización y atención a diligencias judiciales.

2. **Propósito**

Estimar el monto de la indemnización por expropiación de terrenos urbanos ejidales o comunales para la regularización de la tenencia de la tierra.

3. **Finalidad**

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen valuatorio como el valor mínimo, valor máximo o como monto, derivado del uso definido por el promovente.

4. **Alcance del servicio valuatorio**

Es el apartado en el cual se describen los supuestos extraordinarios, las condiciones hipotéticas y limitantes del servicio valuatorio, con base en el uso, propósito y finalidad expresados en la solicitud del promovente y considerados por el perito valuador de bienes nacionales.

**VI.- GUÍA TÉCNICA**

La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para estimar el monto de la indemnización por expropiación de terrenos urbanos ejidales o comunales para la regularización de la tenencia de la tierra, mismas que deben ser atendidas por el peritos valuador de bienes nacionales, de acuerdo con la solicitud de servicios valuatorios regulados por el INDAABIN que al efecto haga el promovente.

La presente metodología cuenta con ocho pasos, los cuales cumplen con los estándares internacionales de valuación.

El primer paso de esta guía técnica es la identificación del problema, que se detalla a continuación.

<b>Paso 1</b>	<b>Identificación del Problema</b>				
Identificar el promovente y los usuarios	Identificar el Uso (Uso y Finalidad)	Identificar el Propósito del Servicio Valuatorio (Tipo y definición de valor)	Identificar la fecha que se requiere de valores	Identificar las características del bien	Identificar las condiciones del servicio valuatorio

Para poder identificar el problema, el promovente deberá entregar al INDAABIN la documentación requerida a través del sistema de avalúos, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:

- a) Ubicación física del inmueble a valuar.
- b) Plano general manzanero.
- c) Usuarios del servicio valuatorio.

- d) Los derechos del inmueble ligados al uso del servicio valuatorio.
- e) Título de propiedad o certificado parcelario.

Más los documentos e información que considere necesarios el perito valuador de bienes nacionales.

Con la información presentada el perito valuador de bienes nacionales procederá a identificar:

- a) Los promoventes que serán los señalados en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Expropiación, la Ley Agraria y demás normativas aplicables y los usuarios serán aquellos que declaren los promoventes en su solicitud.
- b) El uso de los dictámenes valuatorios, que deberá corresponder con el acto establecido en la solicitud.
- c) La finalidad del servicio valuatorio, que será la aplicación del resultado del dictamen valuatorio, en función de la solicitud del promovente.
- d) El propósito del servicio valuatorio, que será el monto a estimar de la indemnización por expropiación de terrenos urbanos ejidales o comunales para la regularización de la tenencia de la tierra.
- e) La fecha que se requiere de valores contenidos en los dictámenes valuatorios por emitir, y puede ser aquella del momento de la visita, de los valores obtenidos en la investigación o de acuerdo a la solicitud.
- f) Las características de cada activo que se requiera valorar debiendo ser aquellas que se identifiquen por su: tipo, utilización o actividad, ubicación (domicilio o localización), el régimen de propiedad, propietario o posesionario, los derechos inherentes, etc.
- g) Las condiciones del servicio valuatorio incluyendo en todas, las suposiciones extraordinarias, condiciones hipotéticas y todas aquellas condiciones que incidan sobre el análisis del valor que se esté calculando.

El segundo paso de esta guía técnica es la determinación del alcance del trabajo para atender el servicio valuatorio, el cual se detalla a continuación:

<b>Paso 2</b>	<b>Determinación del Alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio</b>
---------------	--

Una vez que se ha identificado el problema, es necesario definir el alcance del trabajo a realizar, el perito valuador de bienes nacionales deberá determinar el alcance que sea suficiente para producir un servicio valuatorio con resultados certeros y creíbles.

Es responsabilidad del promovente, en conjunto con el INDAABIN a través del perito valuador de bienes nacionales, generar la definición de la amplitud del trabajo en términos de los tiempos de entrega, lo extenso de la investigación y el reporte, la fundamentación normativa, técnica y teórica, la calidad de la información y demás aspectos que se puedan considerar.

Una vez definido el alcance del trabajo el perito valuador de bienes nacionales deberá recolectar información complementaria como parte de su labor como profesional de la valuación, a continuación se explica esta actividad a detalle:

<b>Paso 3</b>	<b>Recolección de Información y Descripción del Bien</b>	
<b>Información de Mercado de la Zona</b>	<b>Información sobre el Sujeto a valorar.</b>	<b>Información sobre los comparables.</b>
<b>1.- Para inmuebles</b>	<b>1.- Para inmuebles</b>	<b>1.- Para inmuebles</b>
Características generales de la región, ciudad, colonia y ubicación del predio, entre otros.	Características del sujeto, superficie, forma, ubicación, uso de suelo, servicios públicos, tipo de construcción, área construida, edad efectiva, estado de conservación, elementos de la construcción, mejoras, entre otros.	Ventas realizadas, condiciones de los cierres efectuados, ofertas, listas de venta, vacantes, costos y depreciación, ingresos y gastos, intereses de capitalización, etc...

La recolección de información que el perito valuador de bienes nacionales obtendrá se divide en dos: información general e información específica.

La información general consiste en datos sobre factores que pueden influir en el valor, estos se derivan de fuerzas sociales, tendencias económicas (oferta y demanda, absorción del mercado, etc.) y leyes gubernamentales que son originadas fuera del bien a valorar.

La información específica se refiere a los datos concretos sobre el bien a valorar, ventas u ofertas comparables y características del mercado local relevantes.

La información específica se divide a su vez, en información del sujeto e información de los comparables.

Para el caso de inmuebles, la información del sujeto se enfoca en características geográficas y geológicas del terreno, características de las mejoras (tipo de edificación, componentes físicos, legales y propiedad personal), historial de los propietarios, información de costos y depreciación, y datos de ingresos y gastos.

Una vez obtenida esta información por parte del perito valuador de bienes nacionales, se procederá al análisis de la información, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 4	Análisis de la Información	
<p><b>Análisis del Mercado</b></p> <p><b>1.- Para inmuebles</b></p> <p><b>Estudios de la Demanda</b></p> <p>Periodo de absorción</p> <p>Análisis de precio de venta en pago de contado.</p> <p><b>Estudios de la Oferta</b></p> <p>Volumen de comparables en un mercado abierto y competitivo</p> <p>Rango de precios de venta de comparables.</p> <p><b>Estudios de Mercado</b></p> <p>Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta y la demanda, así como de las características externas e internas de los bienes.</p>	<p><b>Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles)</b></p> <p>No aplica</p>	

Una vez analizada la información por parte del perito valuador de bienes nacionales, únicamente para el caso de inmuebles, se procederá a obtener el valor del terreno de conformidad con su mayor y mejor uso, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 5	Opinión de Valor del Terreno
--------	------------------------------

El valor del terreno se puede obtener por alguno de los siguientes cinco procedimientos:

1. Considerando al terreno sin mejoras, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres y aplicando factores de homologación.
2. Por el procedimiento de desagregación, que parte de la investigación de mercado de inmuebles similares en venta, a los cuales se les aplica un método residual estático y se obtiene el valor del terreno.
3. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, la renta de terreno es una cantidad conocida y el ingreso puede ser capitalizado en el valor del terreno.
4. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, cuando la renta de terreno con construcción es una cantidad conocida, se debe extraer el ingreso exclusivamente del terreno y éste puede ser capitalizado en el valor del terreno.
5. Cuando la información de mercado es insuficiente, errática, o heterogénea, o las características del inmueble no permiten afirmar con certeza que el valor obtenido por el enfoque comparativo de mercado es realmente el más representativo, se hace necesaria la utilización del método residual dinámico (enfoque de ingresos), basado en el mayor y mejor uso del inmueble.

Para la presente metodología el monto de indemnización de los terrenos se determina a partir del enfoque de ingresos (capacidad de pago), el cual se explica en el siguiente paso.

Paso 6	Aplicación de los Enfoques de Valuación	
Enfoque de mercado	Enfoque de ingresos	Enfoque de costos

### Enfoque de Ingresos

Este enfoque, es el método para estimar el valor que considera los ingresos y egresos relativos al bien que se está valuando, y se estima el valor mediante el proceso de flujos descontados o de una capitalización directa.

La adquisición de los terrenos que ocupa el asentamiento puede ser por la vía de la expropiación, de la desincorporación o a través de convenios, que a su vez solo puede ser una acción de gobierno, y en el caso de los terrenos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros, solo del Gobierno Federal por conducto del INSUS antes CORETT u otro ente público de regularización. Es decir:

- a) Los ejidatarios o comuneros no tienen interés ni recursos para llevar a cabo el proceso de regularización.
- b) Ningún particular está interesado en comprarles el terreno a los ejidatarios o comuneros para llevar a cabo el proceso de regularización y, en el hipotético caso de que hubiera un particular comprador, éste no pagaría más a los ejidatarios o comuneros que lo que recaudaría de las familias asentadas por el servicio de titulación, menos los costos inherentes y la utilidad.
- c) Por ello, por un lado resulta obligada la adquisición del terreno de origen ejidal o comunal, de propiedad federal y otros por regularizar, y por otro para dicho terreno no existe más adquirente que el INSUS u otro ente público de regularización.

Cada asentamiento irregular en particular corresponde a un mercado monopólico y simultáneamente monopsónico, en el que el monopolio -ejercido por el ejido, comunidad, propiedad federal- se resuelve con la adquisición o bien la expropiación, y el monopsónico (representado por el INSUS u otro ente público de regularización) conduce al precio determinado racionalmente como lo señala el artículo 94 de la Ley Agraria para esta causa de utilidad pública, que viene a ser su valor comercial.

Por tanto, la determinación del monto de la indemnización por expropiación de terrenos urbanos ejidales, comunales, de propiedad federal u otros, para la regularización de la tenencia de la tierra, deberá considerar los resultados de un estudio socioeconómico o estudio de capacidad de pago y los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, económicas, políticas, sociales y jurídicas del asentamiento.

Por ello es que la determinación del monto de la indemnización por expropiación de terrenos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros para la regularización de la tenencia de la tierra considera como elementos sustanciales los siguientes:

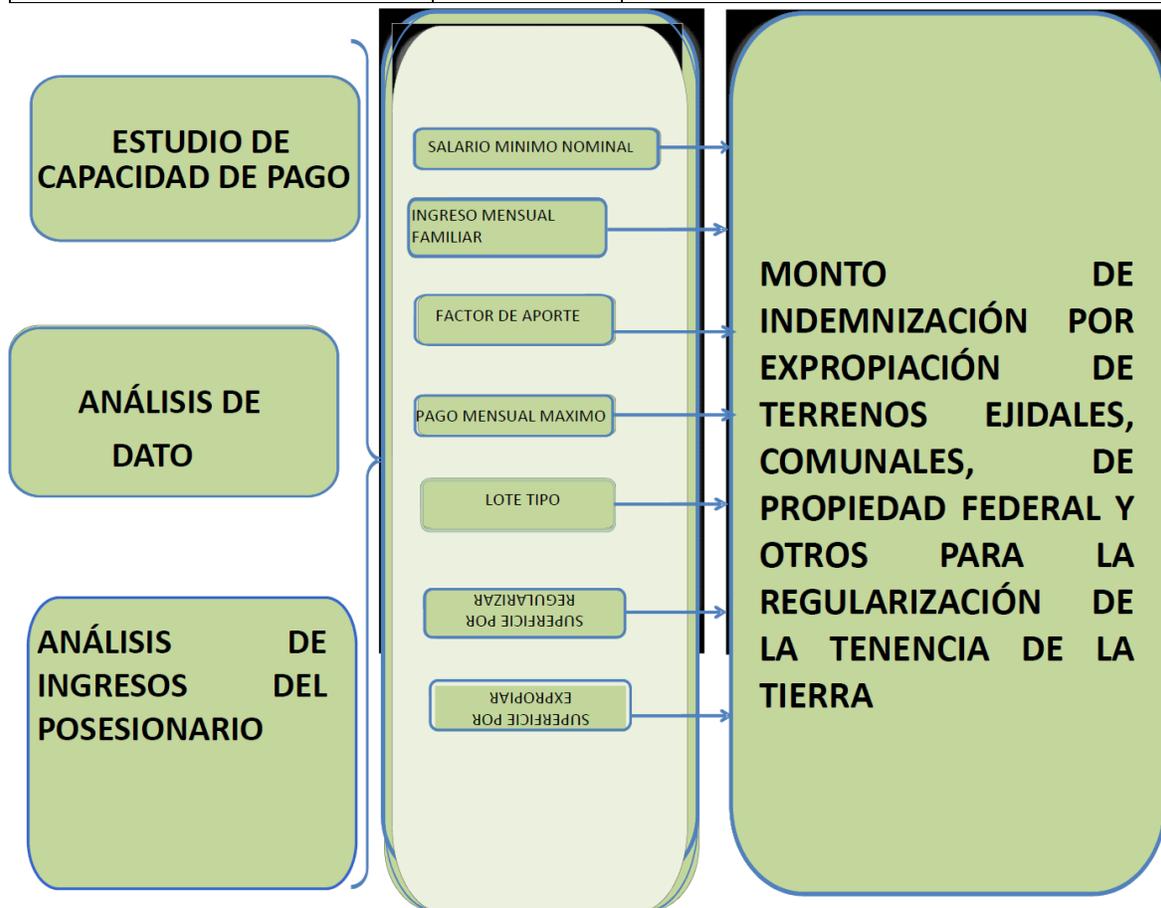
- Los lotes serán enajenados sin infraestructura ni servicios urbanos, atendiendo a que no existe obligación alguna por parte de las autoridades municipales, estatales y federales para su dotación y porque en las zonas en que existen han sido construidos con los propios recursos de los poseedores.
- El nivel de ingresos de la población y de las condiciones de vida que se observan en los asentamientos.
- El uso del suelo que se considera de interés social es el ocupado por vivienda con superficie de lote tipo.
- Tanto para efectos de simplificar el proceso de regularización, como por las circunstancias sociales en que se desarrolla, no hace distinciones para la determinación de los valores mínimos de interés social consignados en los avalúos del INDAABIN. Por lo que toca a la ubicación relativa y a las condiciones de regularidad de los lotes tipo
- La ubicación relativa, superficie y a las condiciones de regularidad de los lotes.

Para determinar el monto de la indemnización por expropiación de terrenos urbanos ejidales, comunales, de propiedad federal u otros, para la regularización de la tenencia de la tierra, se deberá tomar en cuenta el análisis de capacidad de pago de cada titular, así como el resultado de los montos de regularización de tenencia de la tierra de acuerdo a los datos que se muestran en la siguiente tabla:

CONCEPTO	BASES DE CÁLCULO	FUENTE
Salario mínimo nominal O Unidad de Medida y actualización		Según Comisión Nacional de Salarios Mínimos (Unidad de Medida y Actualización).
Ingreso mensual familiar		Corresponde a la información proporcionada.
V.S.M.R. (veces salario mínimo)		Resultado de dividir el ingreso mensual familiar entre la Unidad de Medida y Actualización.
Factor de aporte		Porción del ingreso mensual familiar que puede ser destinado por la familia a los servicios de

		titulación. Expresado en términos porcentuales.
Pago mensual máximo		Resultado de aplicar el factor de aporte al ingreso mensual familiar.
Valor de lote tipo correspondiente al plazo		Resultado de multiplicar el pago mensual máximo al plazo de pago correspondiente.
Lote tipo		Según base informativa.
Valor social unitario correspondiente al plazo		Resultado de dividir el valor del lote tipo y el plazo de pago entre la superficie del lote tipo.
Valor social unitario en pago de contado		Resultado de dividir el valor del lote tipo entre la superficie del lote tipo.
Doble del valor social al contado		El resultado del valor social unitario en pago de contado se multiplica por 2
Superficie a regularizar menor al lote tipo		Según base informativa.
Superficie por regularizar mayor al lote tipo		Según base informativa.
Superficie por regularizar		Equivalente a la superficie en hectáreas, menor a la superficie por expropiar porque la superficie por regularizar no incluye las áreas de vialidades y similares.
Monto de regularización menor al lote tipo		Resultado de aplicar el valor social unitario al contado a la superficie por regularización menor al lote tipo.
Monto de regularización mayor al lote tipo		Resultado de aplicar el doble del valor social (unitario) al contado a la superficie por regularización mayor al lote tipo.
Monto de regularización total		Equivalente a los ingresos esperados por el servicio de titulación, en el supuesto de que los colonos pagan el servicio de contado; de no ser el pago de contado, el proceso genera un costo financiero que explica la diferencia entre el valor social unitario al plazo correspondiente y el valor social unitario al contado, también se puede entender como la suma del monto de regularización menor al lote tipo más el monto de regularización mayor al lote tipo..
Monto de indemnización		La suma de los montos de indemnización y de gastos de operación es igual a los ingresos esperados por el servicio de titulación.
Monto de gastos de operación		La suma de los montos de indemnización y de gastos de operación es igual a los ingresos esperados por el servicio de titulación.
Monto de indemnización por metro cuadrado		Se determina dividiendo el monto de la indemnización entre la superficie por expropiar. El pago de la indemnización al ejido debe ser previo al proceso de titulación en los términos del artículo 94 de la Ley Agraria. El monto unitario de indemnización equivale a un porcentaje del valor social unitario al contado, que contrasta con la participación del porcentaje del monto de indemnización en el ingreso esperado por el servicio de titulación, diferencia que se explica por el mayor valor unitario aplicado a la regularización de excedentes de superficie de lote tipo.
Monto de indemnización por hectárea		Se determina dividiendo el monto de la

	<p>indemnización entre la superficie por expropiar. El pago de la indemnización al ejido debe ser previo al proceso de titulación en los términos del artículo 94 de la Ley Agraria. El monto unitario de indemnización equivale a un porcentaje del valor social unitario al contado, que contrasta con la participación del porcentaje del monto de indemnización en el ingreso esperado por el servicio de titulación, diferencia que se explica por el mayor valor unitario aplicado a la regularización de excedentes de superficie de lote tipo.</p>
--	--



Una vez concluido el paso 6 se procederá a la conciliación de valores y la opinión final de valor.

<b>Paso 7</b>	<b>Conciliación de Valores y Opinión Final de Valor</b>
---------------	---

El monto de la indemnización por expropiación de terrenos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros, para la regularización de la tenencia de la tierra se obtiene a partir de la conciliación del resultado de los tres enfoques valuatorios: de mercado, de costos y de ingresos, o bien de los enfoques que en su caso se apliquen.

La conciliación es un análisis de confiabilidad y de certeza de los enfoques valuatorios aplicados de acuerdo a la cantidad y calidad de la información recopilada.

El monto de la indemnización por expropiación de terrenos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros, para la regularización de la tenencia de la tierra se obtendrá tomando en consideración aquellos factores o condiciones particulares que influyan en su estimación definiendo cuál de los enfoques empleados es más representativo, derivado de la calidad de la información obtenida, explicando las razones por las que

se descartan o no se emplean los otros enfoques. Dicho valor conclusivo deberá redondearse para reflejar el grado de precisión asociado con la valoración, de tal forma que se evite dar a entender una mayor precisión a la requerida.

Una vez realizada la conciliación de valor se procederá a la emisión del dictamen valuatorio.

<b>Paso 8</b>	<b>Dictamen Valuatorio</b>
---------------	----------------------------

### **Características del Dictamen Valuatorio**

El contenido del dictamen valuatorio debe ser consistente con el uso del mismo, y como mínimo deberá contener lo siguiente:

- a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;
- b) Identificar las características de los bienes que son relevantes para su tipo y para la definición del valor;
- c) Su ubicación, y sus atributos físicos, legales y económicos;
- d) Los derechos del bien a ser valuado;
- e) Cualquier propiedad personal, accesorios comerciales, partidas intangibles que no son bienes inmuebles pero que están incluidas en la valuación;
- f) Cualquier servidumbre, restricción, gravamen, préstamos, reserva legal, convenios, contratos, declaraciones, cualquier reglamentación específica u otros ordenamientos de naturaleza similar;
- g) Especificar la fecha del valor de los bienes que se reflejan en el servicio valuatorio;
- h) Mencionar si el bien en cuestión es valuado parcialmente en sus derechos, está segmentado físicamente o posesión parcial;
- i) El perito valuador de bienes nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el Promovente;
- j) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio; e
- k) Incluir una certificación firmada según lo señalado en los estándares internacionales de valuación, de acuerdo al formato que corresponda con base en la Norma Trigésima quinta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Adicionalmente, el Dictamen Valuatorio deberá contemplar lo establecido en el capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

Será obligatorio para el perito valuador de bienes nacionales agregar en el cuerpo del documento la siguiente leyenda:

“Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio, este tendrá la condición de cancelado y no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno”.

Los responsables de emitir el dictamen del servicio valuatorio, serán el perito valuador del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, los integrantes del respectivo cuerpo colegiado de avalúos y el perito valuador o el personal técnico del propio Instituto que hubiere realizado el respectivo servicio valuatorio; y en el caso de que el perito sea persona moral integrante del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, el o los peritos responsables técnicos de la especialidad que corresponda y que elabore el dictamen.

### **VII.- INTERPRETACIÓN**

La interpretación de la presente metodología corresponde, conforme a sus facultades, a la Dirección General de Avalúos y Obras del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** La presente metodología entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**SEGUNDO.-** Se derogan todas las disposiciones de carácter técnico que se opongan a la presente metodología tales como: PROCEDIMIENTO Técnico PT-CAS para el cálculo de áreas y superficies en inmuebles.

Ciudad de México, a veinticinco de mayo de dos mil diecisiete.- La Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Soraya Pérez Munguía**.- Rúbrica.