



ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN

BALANZA DE COMPROBACIÓN DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

CUENTAS DE MAYOR 1.2.3.1 A 1.2.3.3

Fecha de emisión: 12/11/2019

Cuenta	Descripción	SALDO INICIAL		MOVIMIENTOS DEL MES		SALDO INICIAL + MOVIMIENTOS DEL MES		SALDO FINAL	
		Debe	Haber	Debe	Haber	Debe	Haber	Deudor	Acreedor
1.2.3.1.1001	Albañiles No.19	81,054,067.50	0.00	0.00	0.00	81,054,067.50	0.00	81,054,067.50	0.00
1.2.3.3.1.001	Edificio Av. Eduardo Molina No.113	236,719,554.80	0.00	0.00	0.00	236,719,554.80	0.00	236,719,554.80	0.00
1.2.3.3.1.002	Edificio Laboratorios AGN	322,568,836.49	0.00	0.00	0.00	322,568,836.49	0.00	322,568,836.49	0.00
1.2.3.3.1.003	Edificio de Acervos AGN	480,772,739.49	0.00	0.00	0.00	480,772,739.49	0.00	480,772,739.49	0.00

CLASIFICACIÓN DE DOCUMENTOS	
Fecha de Clasificación:	24 de febrero del 2016
INDAABIN:	Dirección General de Avalúos y Obras
Reservada:	Todas las páginas que integran este Dictamen Valuatorio
Periodo de reserva:	4 años a partir de la fecha de clasificación
Fundamento Legal:	Artículo 14, fracción VI de la LFTAIPG.
Ampliación del periodo de reserva:	
Credencial:	
Fundamento Legal	XXX
Rubrica	XXX
Fecha de desclasificación:	

dyHzxdqtHKvO PQU3ynAmFmJ3P0le16Zseg0qN1wmd
dMj3JV0NCUwnX1WangG5shfSPCwhnWNwgsfSnuGf1X
soY06wX9RxMDnV vQaWlyZRqYAa0k2zwwSDCwfl9OVB
EI4S3/Lk2d67xO4mzAxxiFU0TTiogQsTIQAT7RBFUQ=

DICTAMEN VALUATORIO

ESTIMACIÓN DE VALOR PARA EL REGISTRO EN LA CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL

DATOS GENERALES	
DEPENDENCIA O ENTIDAD QUE ADMINISTRA EL INMUEBLE:	ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN
DATOS RESPONSABLE INMOBILIARIO: NOMBRE:	FORTUNATO ANTONIO HERNÁNDEZ
CARGO:	DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN
DATOS DE QUIEN LLENA ESTE FORMATO: NOMBRE:	FORTUNATO ANTONIO HERNÁNDEZ
CARGO:	DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	ARCHIVO GENERAL DE LA NACION
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	GOBIERNO FEDERAL
USO DEL AVALÚO:	CONSULTORÍA (REGISTRO DE VALOR EN LA CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL)
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO, VALOR NETO DE REPOSICIÓN Y VALOR RAZONABLE
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	
ENTIDAD FEDERATIVA:	DISTRITO FEDERAL
CÓDIGO POSTAL:	15350
LOCALIDAD:	
MUNICIPIO O DELEGACIÓN:	VENUSTIANO CARRANZA
COLONIA:	AMPLIACION PENITENCIARIA
CALLE:	ALBAÑILES
NÚMERO EXTERIOR:	19
VALOR CATASTRAL:	Terreno: \$ 80,644,257. Construcción: \$ 6,259.57 Total: \$ 80650517.18
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:	EDIFICIOS COMERCIALES, DE OFICINAS Y HABITACIONALES
SERVICIOS PÚBLICOS EN LA ZONA:	COMPLETOS

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

SUPERFICIE DEL TERRENO:	4,065.0000 m ²	CÉDULA DE INVENTARIO
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:		TERRENO PLANO EN FORMA RECTANGULAR
UBICACIÓN DE LA MANZANA:		TERRENO EN ESQUINA CON DOS FRENTES A CALLE
USO DEL SUELO AUTORIZADO:		COMERCIAL Y/O OFICINAS CALIDAD BUENA

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:	
¿EL INMUEBLE SE ENCUENTRA OCUPADO O DESOCUPADO?	OCUPADO, EN USO POR LA DEPENDENCIA O ENTIDAD ADMINISTRADORA
EN CASO DE REESTRUCTURACION O REMODELACIÓN, DESCRIBIR BREVEMENTE EN QUE CONSISTIÓ:	EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO (Tienen mantenimiento preventivo y/o correctivo cotidiano o vigilado periódicamente)
¿EL INMUEBLE ES ADECUADO PARA SU USO? (Obsolencias funcionales)	ADECUADO (Totalmente apto para el uso asignado actualmente)

CLASIFICACIÓN Y CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD DE CONSTRUCCIONES NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN
1	3	6,366.0000	LABORATORIO INDUSTRIAL Fachada: Cristal claro, perfiles de aluminio calidad media y recubrimientos de cemento y pintura. Estructura: Columnas, losas reticulares y muros prefabricados de concreto armado; o muros de tabique. Claros cortos y medianos entre 4 m a 10 m. Acabados: Nacional, pisos vinílicos y/o cemento escobillado o pulido, plafoneo

TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA: 6,366.0000 m²

CONSIDERACIONES GENERALES

FUNDAMENTO LEGAL:

Artículo 143, fracción XVIII y párrafo último; transitorio décimo quinto y 32, fracciones I, II y III, de la Ley General de Bienes Nacionales. Artículos 3; 23, fracción I; 27 y 30 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental y artículos aplicables del DECRETO por el que se reforma y adiciona la Ley General de Contabilidad Gubernamental. Artículos 3, fracciones IV y V; 6, fracción V, y 12, fracción III, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. Acuerdos por los que se emiten los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental y el Marco Conceptual de Contabilidad Gubernamental (DOF del 20 de agosto de 2009). Norma Específica de Información Financiera Gubernamental NEIFG 003 - Bienes Nacionales, emitida por la SHCP en el año 2011. Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio (Elementos Generales) (DOF del 27-dic-2010 y Acuerdo que lo reforma DOF 8-ago-2013). Y Reglas Específicas de Registro y Valoración del Patrimonio (DOF del 13-dic-2011 - Reforma 22-dic-2014).

SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES QUE INFLUYEN EN EL VALOR POR ESTIMAR:

La valuación mediante el Sistema Paramétrico sustituye la visita de inspección a cada inmueble y establece el aprovechamiento de datos del Inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, complementando la información con los datos solicitados en los apartados de "DATOS GENERALES", "CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO" y "DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE", del Módulo de Paramétricos, que son capturados por los usuarios de las instituciones públicas, asignados por el respectivo Responsable Inmobiliario; siendo éste último responsable de la veracidad y actualidad de dicha información; de conformidad con lo aplicable del artículo 32, fracción I, de la Ley General de Bienes Nacionales. Acorde a la metodología aplicable, el estimado de valor unitario del terreno es obtenido mediante un tabulador que considera zona geográfica, uso del suelo y población (número de habitantes) de la localidad donde se ubica el inmueble. El estimado de valor unitario de las construcciones es obtenido con parámetros de valor de publicaciones especializadas, de acuerdo al tipo constructivo y calidad según sea el caso, mismos que son afectados por edad, estado de conservación y obsolescencias. De lo anterior se obtiene el Valor Neto de Reposición del inmueble en estudio, que se afecta por factores de administración o inversión, resultando un estimado del Valor Razonable, concepto de valor contemplado por la normativa para registro en contabilidad gubernamental, y dentro de un rango de valor del mercado inmobiliario. El presente Dictamen Valuatorio, a nivel de consultoría, es de USO EXCLUSIVO PARA EL REGISTRO DE VALORES DE BIENES INMUEBLES EN LA CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL; por lo tanto, no podrá ser utilizado para cualquier otro acto jurídico incluyendo los establecidos en la Ley General de Bienes Nacionales.

DEFINICIONES DE ENFOQUES VALUATORIOS Y VALOR CONCLUSIVO APLICADOS:

Para la estimación del valor del inmueble en estudio se considera únicamente el Enfoque de Costos como sustento para emitir el presente dictamen con el Valor Razonable, que es uno de los conceptos de valor acordes a las Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio.

ENFOQUE DE COSTOS

a) VALOR DEL TERRENO POR TABULADOR CON ZONA, USO Y POBLACIÓN

NÚMERO APROXIMADO DE HABITANTES EN LA CIUDAD O POBLACIÓN:

6'000,000 ó más habitantes

USO DE SUELO AUTORIZADO SELECCIONADO EN EL APARTADO "CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO":

COMERCIAL Y/O OFICINAS CALIDAD BUENA

DE ACUERDO AL USO DE SUELO, EL TERRENO SE UBICA EN ZONA URBANA O RURAL:

URBANA

VALOR UNITARIO BASE DE LA TABLA PROPUESTA:

21,100.00 / m²

FACTOR DE SUPERFICIE:

0.900

FACTOR DE TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

1.000

FACTOR DE UBICACIÓN EN LA MANZANA:

1.050

FACTOR DE SERVICIOS PÚBLICOS:

1.000

VALOR DE TERRENO POR m²: \$

19,939.50 / m²

b) ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

TERRENO	SUPERFICIE DEL TERRENO m ²	VALOR UNITARIO DEL TERRENO \$/ m ²	VALOR DEL TERRENO \$/ m ²
TERRENO	4,065.0000	19,939.50	81,054,067.50

VALOR DEL TERRENO (b):

\$

81,054,067.50

c) ESTIMACIÓN DEL COSTO DE LAS CONSTRUCCIONES:

NO	CONSTRUCCIONES CALIDAD Y USO	ÁREA m ²	V.R.N (unitario \$/ m ²)	V.R.N (Total)	FAC-TOR-DEME-RITO	V.N.R (unitario \$/ m ²)	V.N.R (Total) \$	VUR años	D.A. DEPRECIACIÓN ANUAL \$
1	LABORATORIO / LABORATORIO INDUSTRIAL	6,366.0000	5,078.70	32,331,004.20	0.936	4,753.66	30,261,799.56	57	530,908.76

COSTO DE CONSTRUCCIONES (C):

6,366.0000

32,331,004.20

\$

30,261,799.56

57

530,908.76

d) ESTIMACIÓN DE VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

NO	CONSTRUCCIONES CALIDAD Y USO	ÁREA m ²	V.R.N (unitario \$/ m ²)	V.R.N (Total)	FAC-TOR-DEME-RITO	V.N.R (unitario \$/ m ²)	V.N.R (Total) \$	VUR años	D.A. DEPRECIACIÓN ANUAL \$

% estimado sobre el valor de las construcciones para otro tipo de instalaciones especiales, elem. accesorios y obras complementarias

0.000 %

0.00

0.00

0.00

ESTIMACIÓN DEL VALOR INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS (d):

0.00

\$

0.00

0

0.00

INDICADORES DE VALOR

VALOR DE TERRENO

FACTOR DE COSTOS DE ADMINISTRACIÓN

VALOR RAZONABLE DE TERRENO

VALOR DE TERRENO b)

81,054,067.50

1.000

81,054,067.50

	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO \$	VALOR NETO DE REPOSICIÓN \$	FACTOR DE COSTOS DE ADMINISTRACIÓN	VALOR RAZONABLE \$
COSTO DE CONSTRUCCIONES c):	32,331,004.20	30,261,799.56	1.150	34,801,069.49
COSTO DE INSTALACIONES ESPECIALES d):	0.00	0.00	1.150	0.00
INDICADORES DE VALOR (SUMA):	113,385,071.70	111,315,867.06		115,855,136.99

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

El presente Dictamen Valuatorio, a nivel de consultoría, es de USO EXCLUSIVO PARA EL REGISTRO DE VALORES DE BIENES INMUEBLES EN LA CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL. Su conclusión se realiza con base al Enfoque de Costos, cuyo indicador de valor se afecta por factores de administración o inversión que permiten estimar el Valor Razonable. De acuerdo al artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales, tendrá una VIGENCIA DE UN AÑO contado a partir de la fecha de su emisión (fecha de valores). Y según la Norma Trigésima Cuarta de las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas, se cuenta con 60 días naturales para que los promoventes soliciten la reconsideración del mismo. Se firma de conformidad con lo que señala el artículo 12, fracción I, del Reglamento del INDAABIN; el Acuerdo por el que se delegan facultades publicado en el DOF el 7 de agosto de 2012, así como el oficio P/88 /2014, emitido por la Presidencia de este Instituto el 9 de junio de 2014. Y los artículos 7,8 y 10 de la Ley de Firma Electrónica Avanzada.

CONCLUSIÓN

Fecha de valores:

Los valores estimados en el presente avalúo, están calculados con cifras al día 24 de Febrero del 2016

VALOR RAZONABLE	\$ 115,855,136.99	CIENTO QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS 99/100 M. N.
-----------------	-------------------	---

FIRMA ELECTRÓNICA

dyHzhxdqtHKvO PQU3ynAmFmJ3P0le16Zseg0qN1wmd
dMj3JV0NCUwnX1WangG5shfSPCwhnWNwpaSfnuGf1X
soY06wX9RxMDnV vQaWlyZRqYAa0k2zvvSDCwfl9OVB
EI4S3/Lk2d67xO4mzAxxiFU0TTiogsTIQAT7RBFUQ=

Carlos Alberto De La Fuente Herrera
Director General de Avalúos y Obras

INVENTARIO BIENES INMUEBLES

a) Valor catastral: Terreno: \$ 80,644,257.61 Construcción: \$ 6,259.57
 Total: \$ 80,650,517.18

Tipo de construcción dominante en la zona: Edificios comerciales, de oficinas y habitacionales
 Servicios públicos en la zona: Completos

b) Valor del terreno por tabulador con zona, uso y población

Número aproximado de habitantes en la ciudad o población:	6,000,000 ó más habitantes
Uso de suelo autorizado	Comercial y/o oficinas calidad buena
El terreno se ubica en zona urbana o rural:	Zona Urbana
Valor unitario base de la tabla propuesta:	21,100.00 /m2
Factor de superficie:	0.90
Factor de topografía y configuración:	1.00
Factor de ubicación en la manzana:	1.05
Factor de servicios públicos:	1.00
Valor de terreno por m2:	19,939.50 /m2

c) Valor del terreno por tabulador con zona, uso y población

TERRENO	SUPERFICIE DEL TERRENO (m2)	VALOR UNITARIO DEL TERRENO (\$/m2)	VALOR DEL TERRENO (\$/m2)
TERRENO	4,065.0000	19,939.50	81,054,067.50
VALOR DE TERRENO: \$			81,054,067.50

c) Estimación del costo de las construcciones:

Construcciones, calidad y uso	Área (m2)	V.N.R. (Unitario \$/m2)	V.N.R. (Total)	Factor Demerito	V.N.R. (Unitario \$/m2)	V.N.R. (Total)\$	VUR años	D.A. Depreciación Anual \$
Edificio AGN	190,253.61	5,078.70	966,241,017.11	0.93600	4,753.66	904,400,983.28	57	15,866,683.92
COSTO DE CONSTRUCCIONES:			966,241,017.11			904,400,983.28	57	15,866,683.92

d) Indicadores de Valor

VALOR DE TERRENO	VALOR DEL TERRENO (\$/m2)	FACTOR DE COSTOS DE ADMINISTRACIÓN	VALOR RAZONABLE DE TERRENO \$
	81,054,067.50	1.000	81,054,067.50
COSTO DE CONSTRUCCIONES	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO \$	VALOR NETO DE REPOSICIÓN \$	FACTOR DE COSTOS DE ADMINISTRACIÓN
	966,241,017.11	904,400,983.28	1.15
			1,040,061,130.78
INDICADORES DE VALOR (SUMA):		1,047,295,084.61	985,455,050.78
		1,121,115,198.28	

Elaboró:

Juan Carlos Juárez González

Jefe de Depto. de Recursos Materiales y Servicios Generales

Revisó:

Ulises Areaga Delgado

Subdirector de Recursos Materiales y Servicios Generales