

"Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 22 de Agosto del 2017

INSTITUCIÓN PÚBLICA QUE ADMINISTRA EL INMUEBLE: COLEGIO NACIONAL DE EDUCACIÓN PROFESIONAL TÉCNICA

DATOS RESPONSABLE INMOBILIARIO: NOMBRE: José Luis Izquierdo González
CARGO: Director De Infraestructura Y Adquisiciones

DATOS DE QUIEN LLENA ESTE FORMATO: NOMBRE: Moisés Santiago Pineda
CARGO: Jefe de Departamento

ACTIVO QUE SE VALÚA: SALINA CRUZ HACIENDA

PROPIETARIO DEL ACTIVO: ORGANISMO DESCENTRALIZADO NO SECTORIZADOS

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

ENTIDAD FEDERATIVA: OAXACA

CÓDIGO POSTAL: 70664

LOCALIDAD: SALINA CRUZ

MUNICIPIO O DELEGACIÓN: SALINA CRUZ

COLONIA: LA HACIENDA

CALLE:

NÚMERO EXTERIOR: 361 Z-4 P1/1

ALCANCES DEL DICTAMEN VALUATORIO

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO: REGISTRO DE VALOR EN LA CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL

PROPÓSITO: ESTIMAR EL VALOR RAZONABLE

FINALIDAD: DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE DE LOS BIENES INMUEBLES PARA EL REGISTRO EN LA CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL

FECHA EFECTIVA DEL VALOR: 22 de Agosto del 2017

DATOS DEL ACTIVO

VALOR CATASTRAL: Terreno: \$ 4,524,000.00 Construcción: \$ 7,740,366.00 Total: \$ 12264366.00

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: CONSTRUCCIONES HABITACIONALES EN ZONA RURAL

SERVICIOS PÚBLICOS EN LA ZONA: BÁSICOS

NÚMERO APROXIMADO DE HABITANTES EN LA CIUDAD O POBLACIÓN: De 40,000 hasta 59,999

SUPERFICIE DEL TERRENO: 37,700.0000 m² CÉDULA DE INVENTARIO

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: TERRENO PLANO EN FORMA DE TRAPECIO

UBICACIÓN DE LA MANZANA: TERRENO INTERMEDIO CON UN FRENTE A CALLE

EQUIPAMIENTO ZONA URBANA (HOSPITAL, TRANSPORTE AIRE O TIERRA, MILITAR O NAVAL, PTO FRONTERIZO, SERV)

"Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

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:

| |
|--|
| |
|--|

ESTADO DE CONSERVACIÓN EN GENERAL DEL INMUEBLE:

BUENO (Tienen mantenimiento preventivo y/o correctivo cotidiano o vigilado periódicamente)

¿EL INMUEBLE ES ADECUADO PARA SU USO?

ADECUADO (Totalmente apto para el uso asignado actualmente)

(Obsolencias funcionales)

CLASIFICACIÓN Y CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

| | | | |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--|
| | | | ESCUELA |
| CANTIDAD DE CONSTRUCCIONES | No. DE NIVELES POR CADA UNA | ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN | CALIDAD BUENA |
| 1 | 1 | 36.3500 | Fachada: Integral de aluminio anodizado o perfiles tubulares y estructurales y muros de tabique con aplanado. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado, perfiles estructurales . Claros medianos y grandes entre 6 a 12m. Acabados: Nacional, pisos de terrazo o loseta de cerámica de buena calidad, muros tabique vidriado, baños de calidad media y buena. |

| | | | |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--|
| | | | ESCUELA |
| CANTIDAD DE CONSTRUCCIONES | No. DE NIVELES POR CADA UNA | ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN | CALIDAD BUENA |
| 1 | 2 | 864.0000 | Fachada: Integral de aluminio anodizado o perfiles tubulares y estructurales y muros de tabique con aplanado. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado, perfiles estructurales . Claros medianos y grandes entre 6 a 12m. Acabados: Nacional, pisos de terrazo o loseta de cerámica de buena calidad, muros tabique vidriado, baños de calidad media y buena. |

| | | | |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--|
| | | | ESCUELA |
| CANTIDAD DE CONSTRUCCIONES | No. DE NIVELES POR CADA UNA | ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN | CALIDAD BUENA |
| 1 | 2 | 725.0000 | Fachada: Integral de aluminio anodizado o perfiles tubulares y estructurales y muros de tabique con aplanado. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado, perfiles estructurales . Claros medianos y grandes entre 6 a 12m. Acabados: Nacional, pisos de terrazo o loseta de cerámica de buena calidad, muros tabique vidriado, baños de calidad media y buena. |

TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA: 1,625.3500 m²

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

| TIPO | ÁREA m ² | CONCEPTO | BREVE DESCRIPCIÓN DE CARACTERÍSTICAS |
|------|---------------------|---|--|
| 4 | 2,342.0000 | BARDA DE SEGURIDAD, MENOR A 4 m DE ALTURA (metros lineales) | Cimentación de piedra brasa con anclaje, muro de piedra brasa asentada con mortero cemento arena, 30 a 40 cm de espesor; altura de 4 a 10 m. Acabado aparente. |
| 5 | 2,000.0000 | PLAZA PÚBLICA O EXPLANADA | Plancha con pavimentos de concreto armado o asfalto, andadores y guarniciones de concreto o adquín, jardineras y alumbrado público. |

OTRAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:

| TIPO | ÁREA m ² | CONCEPTO | BREVE DESCRIPCIÓN DE CARACTERÍSTICAS |
|------|---------------------|----------|--|
| 6 | 48.8400 | CISTERNA | CISTERNA CONTENEDOR DE AGUA POTABLE DE CONCRETO ARMADO |

"Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

| | |
|---|--------|
| 7 | 9.5800 |
| 8 | 5.0400 |

| | |
|-------------------------|--|
| FOSA SEPTICA EDIFICIO | FOSA SÉPTICA QUE DA SERVICIO A LOS SANITARIOS DEL EDIFICIO B |
| FOSA SÉPTICA EDIFICIO A | FOSA SÉPTICA QUE DA SERVICIO A LOS SANITARIOS DEL EDIFICIO A |

FOTOGRAFÍAS



EDIFICIO "A", EXPLANADA Y ACCESO PRINCIPAL



EDIFICIO "B" Y PATIO CÍVICO



FACHADA DEL PLANTEL



ANDADORES Y EDIFICIOS "A" Y "B"

SUPUESTOS, SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS, CONDICIONES HIPOTÉTICAS Y CONDICIONES LIMITANTES USADAS EN EL SERVICIO VALUATORIO

La propiedad legal no se verificó ni se investigaron gravámenes o reservas de dominio que pueda tener el activo objeto de este Dictamen Valuatorio. La valuación mediante el Servicio Valuatorio 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 solicitados en el apartado de "DATOS DEL ACTIVO", que son capturados por los usuarios de los entes públicos, siendo avalados por el respectivo Responsable Inmobiliario; quedando a su cargo la veracidad y actualidad de dicha información, de conformidad con lo aplicable del artículo 32, fracción I, de la Ley General de Bienes Nacionales. El presente Dictamen Valuatorio es de USO EXCLUSIVO PARA EL REGISTRO DE VALORES DE BIENES INMUEBLES EN LA GUBERNAMENTAL; y una vez terminada su vigencia, no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno, incluyendo los establecidos en la Ley General de Bienes Nacionales. Este estudio considera la superficie de terreno y, en su caso, las áreas contruidas con el tipo y calidad que avala el respectivo Responsable Inmobiliario del ente público promovente. En caso de diferencias contra lo existente físicamente (en sitio), el ente público podrá solicitar la actualización y/o modificación mediante otro servicio valuatorio.

RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Los datos de la superficie de terreno y, en su caso, las áreas contruidas; con sus respectivas características físicas han sido proporcionadas con el aval del respectivo Responsable Inmobiliario del ente público promovente, mediante los Sistemas electrónicos establecidos por el INDAABIN para este servicio valuatorio e integran la base de cálculo para la estimación del Valor Razonable con la aplicación del: ENFOQUE DE COSTOS: Este se basa en el principio de sustitución ya que considera que un comprador bien informado no pagará más por un bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones. Para la estimación del valor del activo en estudio se considera únicamente el Enfoque de Costos como sustento para estimar el Valor Razonable, que es uno de los conceptos de valor señalados en las Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio (Elementos Generales), como normativa aplicable para la contabilidad gubernamental. Acorde a la Metodología para estimar el valor para fines contables (VALOR RAZONABLE) DOF 9 de junio de 2017, 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. En su caso, 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 de las construcciones, en caso de existir, que ya incluye factores de administración o inversión; y a éste se suma el valor del terreno resultando el Valor Razonable, dentro de un rango de valor del mercado inmobiliario. Con este análisis, para estimar el valor para fines contables (Valor Razonable) de los bienes inmuebles para efecto de registro en la contabilidad gubernamental, aplica únicamente el enfoque de costos, por lo que la ponderación queda determinada al 100% sobre este

"Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

indicador de valor.

ENFOQUE DE COSTOS

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

| | |
|--|---|
| NÚMERO APROXIMADO DE HABITANTES EN LA CIUDAD O POBLACIÓN: | De 40,000 hasta 59,999 |
| USO DE SUELO AUTORIZADO SELECCIONADO EN EL APARTADO "CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO": | EQUIPAMIENTO ZONA URBANA (HOSPITAL, TRANSPORTE AIRE O TIERRA, MILITAR O NAVA TO FRONTERIZO, SERV) |
| DE ACUERDO AL USO DE SUELO, EL TERRENO SE UBICA EN ZONA URBANA O RURAL: | URBANA |
| VALOR UNITARIO BASE DE LA TABLA PROPUESTA: | 474.00 / m ² |
| FACTOR DE SUPERFICIE: | 0.720 |
| FACTOR DE TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: | 0.950 |
| FACTOR DE UBICACIÓN EN LA MANZANA: | 1.000 |
| FACTOR DE SERVICIOS PÚBLICOS: | 0.800 |
| VALOR DE TERRENO POR m2: \$ | 259.37 / m ² |

b) ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

| TERRENO | SUPERFICIE DEL TERRENO m2 | VALOR UNITARIO DEL TERRENO \$/ m2 | VALOR DEL TERRENO \$/ m2 |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| TERRENO | 37,700.0000 | 259.37 | 9,778,249.00 |
| VALOR DEL TERRENO (b): | | \$ | 9,778,249.00 |

c) ESTIMACIÓN DEL COSTO DE LAS CONSTRUCCIONES:

| NO | CONSTRUCCIONES CALIDAD Y USO | ÁREA m2 | V.R.N (unitario \$/ m2) | V.R.N (Total) | FAC- TOR- DEME- RITO | V.N.R (unitario \$/ m2) | V.N.R (Total) \$ | VUR años | D.A. DEPRECIACIÓN ANUAL \$ |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------|----------------------------------|
| 1 | ESCUELA / CALIDAD BUENA | 36.3500 | 6,630.15 | 241,005.95 | 0.969 | 6,424.62 | 233,534.94 | 79 | 2,956.14 |
| 2 | ESCUELA / CALIDAD BUENA | 864.0000 | 6,630.15 | 5,728,449.60 | 0.969 | 6,424.62 | 5,550,871.68 | 79 | 70,264.20 |
| 3 | ESCUELA / CALIDAD BUENA | 725.0000 | 6,630.15 | 4,806,858.75 | 0.969 | 6,424.62 | 4,657,849.50 | 79 | 58,960.12 |
| COSTO DE CONSTRUCCIONES (C): | | 1,625.3500 | | 10,776,314.30 | | \$ | 10,442,256.12 | 79 | 132,180.46 |

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

| NO | CONSTRUCCIONES CALIDAD Y USO | ÁREA m2 | V.R.N (unitario \$/ m2) | V.R.N (Total) | FAC- TOR- DEME- RITO | V.N.R (unitario \$/ m2) | V.N.R (Total) \$ | VUR años | D.A. DEPRECIACIÓN ANUAL \$ |
|----|---|------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------|----------------------------------|
| 4 | BARDA DE SEGURIDAD, MENOR A 4 m DE ALTURA (metros lineales) / BARDA DE SEGURIDAD, MENOR A | 2,342.0000 | 1,730.52 | 4,052,877.84 | 0.962 | 1,664.76 | 3,898,867.92 | 49 | 79,568.73 |
| 5 | PLAZA PÚBLICA O EXPLANADA / PLAZA PÚBLICA O EXPLANADA | 2,000.0000 | 255.82 | 511,640.00 | 0.962 | 246.10 | 492,200.00 | 49 | 10,044.90 |
| 6 | CISTERNA | 48.8400 | 2,350.00 | 114,774.00 | 0.980 | 2,303.00 | 112,478.52 | 59 | 1,906.42 |

"Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

| | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|--------|----------|-----------|-------|----------|-----------|----|--------|
| 7 | FOSA SEPTICA EDIFICIO B | 9.5800 | 1,815.00 | 17,387.70 | 0.980 | 1,778.70 | 17,039.95 | 39 | 436.92 |
| 8 | FOSA SÉPTICA EDIFICIO A | 5.0400 | 1,815.00 | 9,147.60 | 0.980 | 1,778.70 | 8,964.65 | 39 | 229.86 |

% estimado sobre el valor de las contrucciones 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):

4,705,827.14

\$

4,529,551.04

49

92,186.83

FUNDAMENTO LEGAL

Artículo 143, fracción XVIII; 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. Acuerdo que reforma las Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio (Elementos Generales)(DOF 8 agosto 2013). Artículos 3, fracciones IV y V; 6, fracción V, y 12, fracción III, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. 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 27 diciembre 2010). Reglas Específicas de Registro y Valoración del Patrimonio (DOF 13 diciembre 2011). Conforme a lo previsto por el artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales, el presente Dictamen Valuatorio tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión. Como lo señala la Norma Vigésima Séptima 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, el Promovente podrá solicitar, a través de la Dirección General de Avalúos y Obras, la reconsideración de los dictámenes cuando existan circunstancias que lo ameriten dentro de los 60 días naturales siguientes a su entrega. 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 circular 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.

REPORTE DE VALOR

| | VALOR DE TERRENO | FACTOR DE COSTOS DE ADMINISTRACIÓN | VALOR RAZONABLE DE TERRENO |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| VALOR DE TERRENO b) | 9,778,249.00 | 1.000 | 9,778,249.00 |
| | VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO \$ | VALOR NETO DE REPOSICIÓN \$ | FACTOR DE COSTOS DE ADMINISTRACIÓN |
| COSTO DE CONSTRUCCIONES c): | 10,776,314.30 | 10,442,256.12 | 1.000 |
| COSTO DE INSTALACIONES ESPECIALES d): | 4,705,827.14 | 4,529,551.04 | 1.000 |
| INDICADORES DE VALOR (SUMA): | 25,260,390.44 | 24,750,056.16 | 24,750,056.16 |
| | | | VALOR RAZONABLE \$ |

"Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

CONCLUSIÓN

Fecha de emisión:

El presente Dictamen Valuatorio se emite con fecha

22 de Agosto del 2017

| | | |
|--------------------|------------------|--|
| VALOR RAZONABLE | \$ 24,750,056.16 | VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS 16/100 M. N. |
|--------------------|------------------|--|

FIRMA ELECTRÓNICA

OiitQbPLX0neqKkLHVJzklhsUiPkY8lrNSOVnWO7i5y
/kl2Xn2fd8UVM/SPKRrLqa qZJikoWh7OG3bfsC6Tp5
QgAk0MIJ2vfA4DrPbqak986kxpVMHGZngF5SE8LXQct
aBfNPfM5GaBO UHx0UIKB0X7t/PxCm8EJREsu5kVg=

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