



SOLICITUD: 2025-3366
SECUENCIAL: 01-25-747
GENÉRICO: G-43696-ZNA

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 11 de Febrero 2026

PROMOVENTE: Instituto Mexicano del Seguro Social.
POSIBLES USUARIOS: Instituto Mexicano del Seguro Social.
ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N): Hospital Rural No. 69 IMSS Bienestar San Quintín
PROPIETARIO DEL ACTIVO: Instituto Mexicano del Seguro Social.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Dominio Público de la Federación.

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: 1ro. de Mayo
NÚMERO EXTERIOR: 411 **NÚMERO INTERIOR:** 1ro. de Mayo
COLONIA O EJIDO: Fraccionamiento Lomas de San Ramón (Triquis) **CÓDIGO POSTAL:** 22920
CIUDAD O POBLACIÓN: Lomas de San Ramón **ENTIDAD FEDERATIVA:** Baja California
ALCALDÍA O MUNICIPIO: Ensenada
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: **Latitud:** 30.709491 **Longitud:** -115.992879

ALCANCES DEL DICTAMEN

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO: Adquisición
PROPÓSITO: Estimar el Valor Comercial.
FINALIDAD: Determinar el valor máximo de adquisición de los activos, que sean del interés de la Administración Pública Federal.
FECHA EFECTIVA DEL VALOR: 12/12/2025

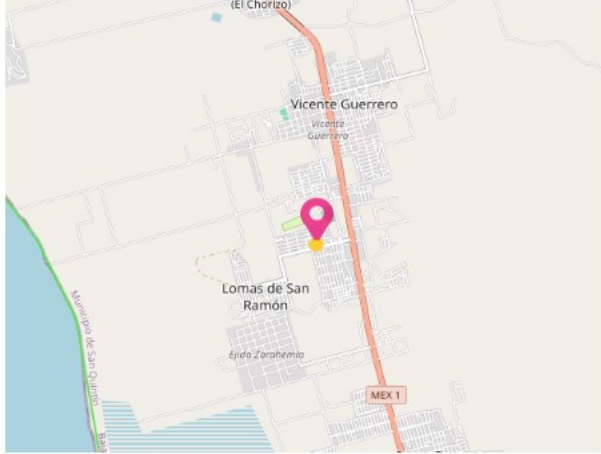
DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 15,000.0000000 m²
USO DEL SUELO: No se proporcionó constancia de zonificación, uso de suelo Equipamiento, según el uso del activo.
ÁREA CONSTRUIDA: 6640.000000 m²
ÁREA VENDIBLE: 6,640.0000000 m²
ESTACIONAMIENTOS: 0 cajón(es).
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Zona mixta, comercial y de servicios, habitacional y equipamiento, según lo observado durante la visita de inspección.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: Sobre calle 1ro. de Mayo construcciones para comercios y servicios, de clasificación moderna y calidad media, al interior de la zona, casas habitación en uno y dos niveles, de clasificación moderna y calidad media y media baja.

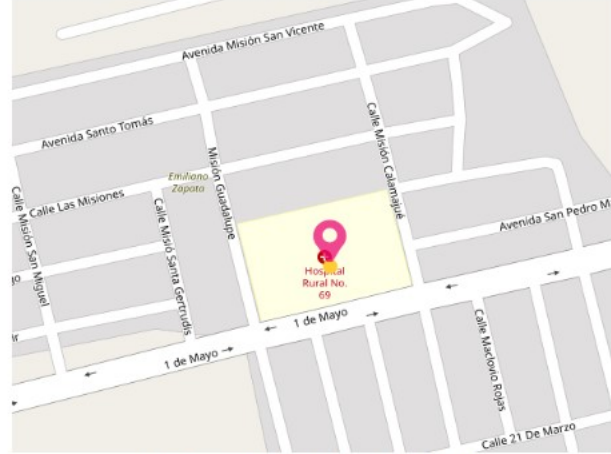


SOLICITUD: 2025-3366
SECUENCIAL: 01-25-747
GENÉRICO: G-43696-ZNA

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



Vista frontal del Hospital Rural No. 69 IMSS Bienestar San Quintín



Vista frontal del Hospital Rural No. 69 IMSS Bienestar San Quintín



Hospital Rural No. 69 IMSS Bienestar San Quintín



Hospital Rural No. 69 IMSS Bienestar San Quintín



SOLICITUD: 2025-3366
SECUENCIAL: 01-25-747
GENÉRICO: G-43696-ZNA



Área de urgencias



Interior área de urgencias



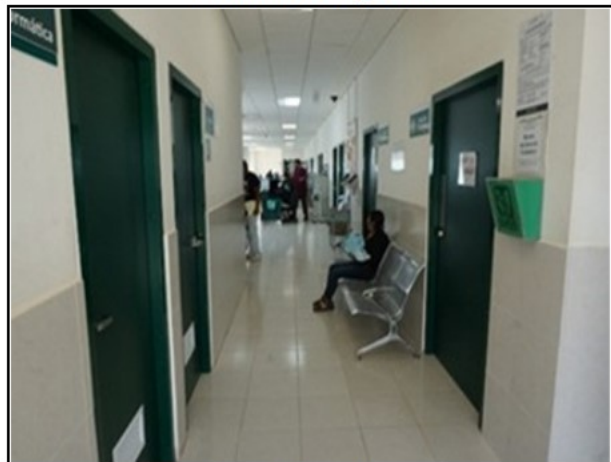
Interior área de urgencias



Interior área de urgencias



Interior área de consulta externa



Interior área de consulta externa



SOLICITUD: 2025-3366
SECUENCIAL: 01-25-747
GENÉRICO: G-43696-ZNA



Área de albergue comunitario



Interior área de albergue comunitario



Interior área de albergue comunitario



Interior área de albergue comunitario



Área de urgencias (en proceso de remodelación)



Área en proceso de remodelación



SOLICITUD: 2025-3366
SECUENCIAL: 01-25-747
GENÉRICO: G-43696-ZNA



Área en proceso de remodelación



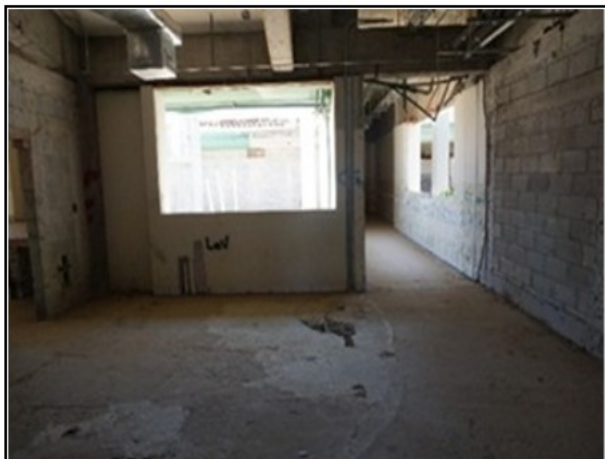
Área en proceso de remodelación



Área en proceso de remodelación



Área en proceso de remodelación



Área en proceso de remodelación



Área en proceso de remodelación



SOLICITUD: 2025-3366
SECUENCIAL: 01-25-747
GENÉRICO: G-43696-ZNA



Área en proceso de remodelación



Área en proceso de remodelación



Estructura metálica



Estructura metálica



Cuartos de máquinas



Cuartos de máquinas



SOLICITUD: 2025-3366
SECUENCIAL: 01-25-747
GENÉRICO: G-43696-ZNA



Vista general azotea



Vista general azotea



Áreas de circulación y estacionamiento



Áreas de circulación y estacionamiento



Entorno



Entorno



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

SUPUESTOS:

El presente servicio valuatorio se desarrolla con fundamento en los términos de referencia presentados en la base documental proporcionados por el promovente, así como en las políticas, normas y metodologías autorizadas por el INDAABIN.

La verificación de la condición física del activo fue basada en una inspección visual superficial, pudiendo existir vicios ocultos o aspectos del suelo o subsuelo que no se identifican a simple vista, los cuales pudieron pasar inadvertidos, por lo que en caso de existir estos no se consideran en el presente servicio, así también no se informó sobre la situación del predio en cuanto a cuestiones ambientales, por lo que el presente avalúo considera estos aspectos en condiciones normales.

SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS:

Por haber sido el promovente el que identificó y mostró el activo para la realización del presente servicio valuatorio, es el único responsable de su correcta identificación. Por lo anterior, este dictamen valuatorio será inválido en caso de que existan diferencias con respecto a la ubicación y/o documentación legal que ampare la propiedad y situación jurídica del activo valuado, liberando al INDAABIN, al perito valuador de bienes nacionales, al representante legal, así como al personal técnico involucrado en la ejecución del presente servicio valuatorio de cualquier responsabilidad al respecto.

La inspección física al activo se realizó en compañía del Ing. Medrano, responsable del área de mantenimiento del Hospital Rural No. 69 IMSS, designado por la promovente quien identificó y mostró los activos objeto del presente servicio valuatorio.

El presente trabajo valuatorio se realizó con la base informativa proporcionada por el promovente, por lo que es su responsabilidad la veracidad de la información proporcionada. Cualquier información distinta a la proporcionada inicialmente, no será elemento de reconsideración y se atenderá conforme a lo indicado en la circular PRES/002/2020, emitida el 9 de octubre de 2020 por la Dirección General de Avalúos y Obras.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS:

Las superficies de terreno y construcción consideradas en el presente servicio valuatorio se obtuvieron de la base informativa proporcionada por la promovente, las cuales se consideran correctas, ya que no se realizaron mediciones de las mismas que permitieran corroborar las superficies. En caso de diferencia entre la superficies indicadas en la base informativa en relación con las superficies físicamente existentes, el presente servicio valuatorio queda sin efecto.

Durante la visita de inspección se identificaron diversas áreas en proceso de remodelación, así como zonas en etapa de construcción en obra negra. A solicitud de la promovente, en el presente servicio valuatorio dichas áreas fueron consideradas conforme al estado físico en que se encontraban al momento de la inspección.

Mediante correo electrónico de fecha 4 de diciembre de 2025, la promovente a través del Lic. Mauricio Flores Ronquillo valida las áreas de construcción y el equipo electromecánico a considerar en el presente servicio valuatorio.

El presente servicio valuatorio se realiza considerando el equipamiento relacionado en el documento Excel "Universo de equipos electromecánicos", e identificadas durante la visita de inspección, considerándolas en el estado en el que se encontraban al momento de la visita de inspección.

CONDICIONES LIMITANTES:

La propiedad legal no se verificó ni se investigaron gravámenes o reservas de dominio que pueda tener el activo objeto de este Dictamen Valuatorio.

Las medidas, colindancias y superficie de terreno se encuentran descritas de acuerdo a la información proporcionada por el solicitante mediante solicitud de servicio 2025-3366, específicamente en la Escritura Pública 79085, Volumen 615, Pagina 233, de fecha 2 de octubre de 1997.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio 2025-3366 de fecha 12 de agosto de 2025, con fecha de pago registrado 14 de agosto de 2025, y oficio número 09 534314D0/9768, de fecha 11 de agosto de 2025, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos, del Instituto Mexicano del Seguro Social, solicita el servicio valuatorio del activo, mismo que se describe.

Para la elaboración del presente servicio valuatorio se empleó la Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor comercial de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios, publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 6 de junio de 2017.

Base documental proporcionada por la promovente para la realización del servicio valuatorio:

Solicitud de servicio número 2025-3366 de fecha 12 de agosto de 2025.

Oficio número 09 534314D0/9768, de fecha 11 de agosto de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos, del Instituto Mexicano del Seguro Social.

Escritura Pública 79085, Volumen 615, Página 233, de fecha 2 de octubre de 1997, ante la fe de la Lic. María Guadalupe Coria Méndez, Notaria adscrita a la Notaría Pública No. 2, en Ensenada Baja California.

Dictamen Estructural Hospital Rural No. 69, San Quintín Baja California, sin fecha, emitido por Proyecta y Edifica, S.A. de C.V., firmado por la Arq. Rosalba Valdívila Maldonado, Administrador Único, Arq. Aldofo García Maturano, Superintendente de Servicios e Ing. Miguel Omar Méndez López, Estructurista.

Plano de ubicación.

Planos arquitectónicos identificados con las claves: "A-AG-00-CO", "A-AG-00-00", "A-AG-00-01", "A-AG-00-02", "A-AG-00-03", "A-AG-00-04", "A-AG-00-05", "A-AG-00-06", "A-AG-01-00", "A-AG-01-01", "A-AG-02-00", "A-AG-02-01", "A-AG-02-02", "A-AG-02-03", "A-AG-02-04", "A-AG-02-05" y "A-AG-02-06" de fecha noviembre de 2021.

Documento Excel "Universo de equipos electromecánicos"

ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS:

Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valorar y el tipo de valor requerido, la aplicación de todos o algunos de ellos.

En el presente servicio valuatorio se elaboraron los siguientes enfoques valuatorios:

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR COMPARATIVO DE MERCADO.

Este enfoque fue utilizado para estimar el valor del terreno.

ENFOQUE DE COSTOS: Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR FÍSICO o VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

El Valor de Reposición Nuevo Unitario (VRN) de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias se determinó a partir de publicaciones de costos de construcción, catálogos de ensambles constructivos y cotizaciones con proveedores especializados. A dichos valores se les aplicaron factores de demérito, considerando la depreciación por edad y estado de conservación, con el fin de obtener el Valor Neto de Reposición Unitario (VNR). Posteriormente, al multiplicar este valor por las áreas y/o cantidades correspondientes, se obtiene el valor total de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

ENFOQUE DE INGRESOS: Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un periodo proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

No aplica, debido a que no se encontraron inmuebles similares en renta que permitieran realizar un análisis de capitalización directa, ni se proporcionó información para realizarlo.



FUNDAMENTO LEGAL

Artículo 144, fracción I y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales y 3, fracción IV, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

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 Promoviente podrá solicitar al INDAABIN, 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.

Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio, éste no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno.

El presente Dictamen Valuatorio se firma de conformidad con lo que señala el artículo 15, fracciones II y III, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y las Normas Décima Octava, fracción; II, III, IV y Décima Novena, 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, así como el oficio circular DGAO/726/2018, emitido por la Dirección General de Avalúos y Obras de fecha 09 de mayo de 2018.

REPORTE DE VALOR

CONCEPTO	SUPERFICIE (Terreno) ÁREA (Construcción) m ²	VALOR UNITARIO \$/m ²	VALOR COMERCIAL \$
Terreno	15,000.000000	669.00	10,035,000.00
Construcciones	6,640.000000	9,164.91	60,855,002.40
Obras complementarias	Lote	937,552.75	937,552.75
Equipo electromecánico	Lote	4,185,889.25	4,185,889.25
TOTAL:			\$ 76,013,444.40
VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos)			\$ 76,013,000.00

CONCLUSIÓN

El Valor Máximo de adquisición en base al Valor Comercial del activo descrito en el presente documento asciende a:

\$ 76,013,000.00 SETENTA Y SEIS MILLONES TRECE MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

8U7yIVMuY9Z+KvTLtKA/yw/olZ6+1nib+97iJR7YTzGKzLL6NKK6d10CbQj+RmPvoZVEkPFFJ6E2rYn+Cg02UeuLt
WIFM2/L8uNzjbrhuzHc4Ooo+vF6oSSftPQJN9s5Iw20snxWgFdOKQ5zv6gJWfdriKce47t6kiRJGu2ZsQD90evfMkr9qkbbcjzbdvxlGr++MQa2GYt+jn/7NIQJf

NO. REGISTRO: INDAABIN-0145

NOMBRE DEL PERITO: Ing. José Refugio Silvestre Ortiz

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

cDgRvU4k0T6PDAeZmQXOyy3dVp89LXxBCDRQAljTrcen/ym/IwoQXdyS3WZO/gY890vZ2yDxHhkaQ6cpjVhpeu/E
YmKvJTDpuRLcDYz03b9RtYXwpBl+JDrCE4CVR1xqbMV28jQe1Z0Pk7EPozQkHqP8x1Jr6efiZ1b8YA9rKVfN44XNbDiUnQTKnmiN7ugFb46JbpowSfeGc

Francisco Fuentes Villalón

COMISIONADO 2

ialP00td3R8JIdcxB0oHrz51nwp4EVxUwGZHZOscerh0CSPrjEPn/DN7pdFjThXoSkduiDbdntG3GpMEsnjWVToiYf
xjAo9Pfo2TMmLq6kgFSPsVWwfSKLd77k29W6Q+/PPHy2tT81/Q+zDx8AP+I+0Nx2BU/m7uEvHWlirX9mavfZVsZHQBqtCPPogU+qOKiVnEhdjA09xHCd85

Marco Antonio Vega Robles

8PV34Cw60vPDE4FmOtHift/VBK Y9uzet/JmkzjJRZoHzTfRNWxtupi59LAuzkgbRrO4EgPWp7bVM7P2x8U/S9rAHHK
ICFFkvyxvz8XmFkXzJu6o0xYZqT/nlmmGJCu21btFSS9idGmMsEAd89W7OaosoZA5tqFb0SsJ/ov6DAUdUqZmslL3Whj6hNpBsm9Dy2dDcdrYuEtux2yrNXg

Juana Pérez Merida



CERTIFICACIÓN DEL PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

Certifico bajo protesta de decir verdad que:

Las declaraciones de hechos contenidas en este Dictamen Valuatorio son verdaderas y correctas.

Los análisis, las opiniones y conclusiones vertidas son limitadas sólo por los supuestos reportados y por las condiciones limitantes y son mi personal e imparcial análisis profesional, opiniones y conclusiones.

No tengo interés presente o futuro en la propiedad objeto de este Dictamen Valuatorio y tampoco tengo interés personal con respecto a las partes involucradas.

No he realizado servicios como Valuador ni en cualquier otro concepto, sobre la propiedad que es objeto de este Dictamen Valuatorio en el plazo de tres años anteriores a la aceptación de este servicio valuatorio para promoventes distintos al INDAABIN.

He sido imparcial con respecto a la propiedad que es objeto de este Dictamen Valuatorio y con las partes involucradas en el mismo.

Mi compromiso en este servicio valuatorio no está supeditado a desarrollar o reportar resultados predeterminados.

Mi contraprestación por completar este servicio valuatorio no está supeditada al desarrollo del Dictamen Valuatorio con un valor predeterminado o en dirección de un valor que favorezca la causa del promovente, el monto de la opinión de valor, la obtención de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con el uso previsto de este servicio valuatorio.

Mis análisis, opiniones y conclusiones y este Dictamen Valuatorio fueron desarrollados y han sido preparados, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación.

He hecho personalmente, la inspección física de la propiedad que es objeto de este Dictamen Valuatorio. Nadie prestó asistencia significativa en la valuación de la propiedad a la persona que firma esta certificación.

DECLARACIONES

Certifico bajo protesta de decir verdad que he cumplido en su totalidad el Código de Ética de acuerdo a los Estándares Internacionales de Valuación, establecido en las normas Trigésimo Tercera y Trigésimo Cuarta 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, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 25 de Julio de 2016.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

8U7yIVMuY9Z+KvTLttKA/yw/oIz6+1nib+97iJR7YTzGKzLL6NKK6d10CbQj+RmPvoZVEkPFFJ6E2rYn+Cg02UeuLt
WFM2/L8uNzjbrhuzHc4Ooo+vF6oSSffPQJN9s5Iw20snxWgFdOKQ5zv6gJWfdriKce47t6kiRJGu2ZsQD90evfMkr9qkbbcjzbdvbxnlGr++MQa2GYtJ+jn/7NIQJf

NO. REGISTRO: INDAABIN-0145

NOMBRE DEL PERITO: Ing. José Refugio Silvestre Ortiz

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|114454|26343|PEMJ800624S23|Thu%20Jan%2022%202026%2013:21:25%20GMT-0600%20(hora%20es
t%c3%aIandar%20central)|3085|483020629164463c963b305d53b05d0fjperida

Sello digital

FLlvq8wIzdkzo5fQq1LSMl9mHtQzwHmI3YJDCG0+3/VgyCkjrld1HOTy6oA+riS+77M2JRNHyZJ/PKQ89v1kD9a/cKT5
xt4svK7FMmp/OQj4PjpA956Q49Pjr8C+qCaJR30Ubq61PnDz2rgRFmkWs1mNULWL/U0yUe+VwUGp4dJ3QcL6XgS
VNrxr6m1+OcvigNLAwxUxHO399DfvzODh5jA1Z9hN8JXuejgcwhYqvBEoqYt9TvpZgaMKiDwqNXRruKMGqg=



Fecha de autorización

22/01/2026 01:21 p. m.

El presente avalúo constituye un acto administrativo emitido por autoridad competente y se suscribe mediante firma electrónica avanzada de conformidad con el marco jurídico vigente, por lo que produce los mismos efectos jurídicos y tiene validez a partir de su emisión en términos de lo dispuesto por los artículos 1, 3, 7 y 9 de la Ley de Firma Electrónica Avanzada, en relación con el uso de medios electrónicos en los actos administrativos.