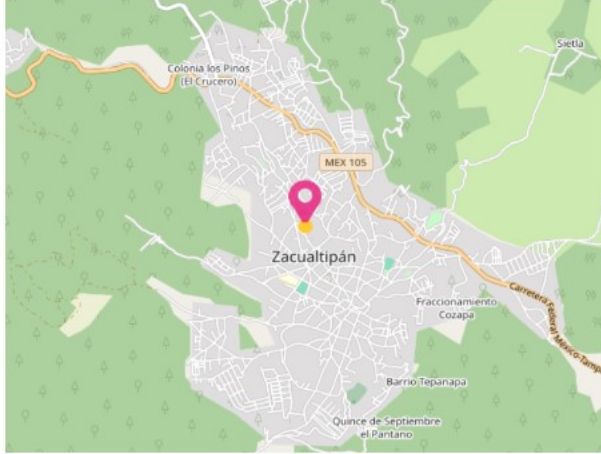


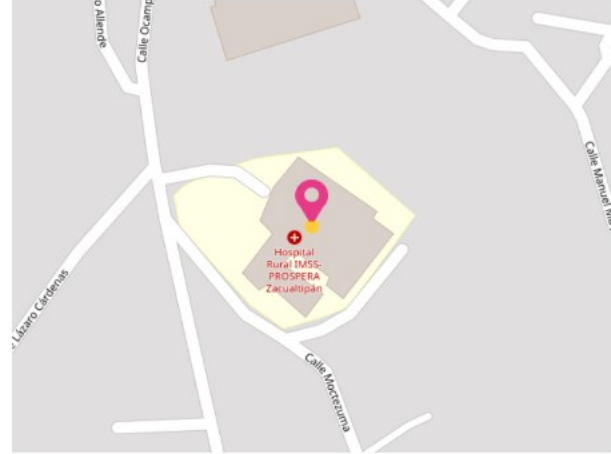


SOLICITUD: 2025-3368
SECUENCIAL: 02-25-794
GENÉRICO: G-44035-ZNB

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



MACROLOCALIZACIÓN



MICROLOCALIZACIÓN



Vista de general de acceso al Activo en estudio.



Vista general a nivel calle del Activo en estudio.



SOLICITUD: 2025-3368
SECUENCIAL: 02-25-794
GENÉRICO: G-44035-ZNB



Vista planta de emergencia



Vista de compresor



Vista interior del activo en estudio



Vista general del activo en estudio.



Vista interior del activo en estudio.



Vista general del activo en estudio.



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 proporcionada por el promovente, así como en las políticas, normas, criterios técnicos y metodologías autorizadas para el INDAABIN.

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

SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS:

El uso del dictamen valuatorio es para la determinar el valor comercial del activo en estudio, ubicado en el municipio de Zacualtán de Ángeles, en el Estado de Hidalgo, de acuerdo al oficio número 09 534314D0/9770 de fecha 11 de agosto de 2025.

La inspección física se llevó a cabo el día 03 de octubre de 2025 y fue coordinada con el Arq. José Ramón López Castillo, Responsable de Planeación Inmobiliaria del Instituto Mexicano del Seguro Social, quien identificó y mostró el activo objeto del presente servicio valuatorio.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS:

Considerando las condiciones legales del activo, ni el perito valuador, ni este Instituto se hacen responsables de la determinación de indivisos y de vicios ocultos que posea el activo.

CONDICIONES LIMITANTES:

Por haber sido el promovente el que identificó 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. Queda fuera de alcance por parte del suscrito la verificación legal; así como las posibles reservas de dominio o gravámenes que pueda presentar el activo objeto de este Dictamen Valuatorio.

La Base Informativa proporcionada por el promovente se asume de buena fe, por lo que el perito, así como el INDAABIN y sus colaboradores, quedan eximidos en caso de diferencias que desemboquen en la alteración del avalúo, teniendo el promovente que apearse a lo dictaminado por la CIRCULAR No. PRES/002/2020 dirigida a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Instituciones Públicas; publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de octubre de 2020.

Toda la información capturada en la solicitud electrónica, así como la documentación adjunta a la base informativa se asume como correcta, por lo que el Instituto no se hace responsable de la veracidad de la información y que en caso de existir alguna diferencia con respecto a la información proporcionada este dictamen valuatorio será inválido.

Ni el perito, ni el personal del Instituto tendrán ninguna responsabilidad sobre cualquier dato erróneo de la información proporcionada por el promovente.

Cabe señalar que la superficie de terreno y de construcción se considera de acuerdo con lo descrito en el Oficio número 09 534314D0/9770 de fecha 11 de agosto de 2025, así como en la solicitud electrónica número 2025-3368 de fecha 12 de agosto de 2025.

El presente Dictamen Valuatorio se emite en estricto cumplimiento a la solicitud realizada por el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) mediante el Oficio No. 09 534314D0/15069 de fecha 20 de noviembre de 2025. La entidad solicitante fundamenta el uso de "Adquisición" en lo dispuesto por los artículos 3, 5 y Cuarto Transitorio del DECRETO por el que se deroga el artículo segundo fracción I del "Acuerdo por el que se deroga el Acuerdo Presidencial por el que se creó la Unidad de Coordinación General del Plan Nacional de Zonas Deprimidas y Grupos Marginados, publicado el 21 de enero de 1977", publicado el 20 de abril de 1983 en el Diario Oficial de la Federación.", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de julio de 2025.

Conforme a lo expuesto por el solicitante, el propósito exclusivo de este avalúo es dar cumplimiento al mandato de incorporación patrimonial y permitir el cálculo de los ajustes, compensaciones y restituciones de recursos federales a favor del IMSS, tal como lo ordena el citado Decreto.

El INDAABIN emite la presente valoración técnica sobre los bienes inmuebles en sus condiciones actuales, sin prejuzgar sobre la situación jurídica, registral o la titularidad de estos. La responsabilidad sobre la procedencia legal del acto de "adquisición" o "reincorporación" administrativa, así como la integración del expediente jurídico (incluyendo actas de entrega-recepción o bajas patrimoniales), recae exclusiva y totalmente en el ente promovente (IMSS).

Este dictamen carecerá de validez si es utilizado para fines distintos a los procesos administrativos y contables derivados de la extinción del Programa IMSS-Bienestar y la aplicación del Decreto mencionado. El INDAABIN no asume responsabilidad por el uso de este documento para transmisiones de dominio ante terceros distintos a las entidades involucradas en dicho Decreto.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2025-3368, con fecha de pago registrado el 24 de septiembre de 2025 y oficio número 09 534314D0/9770, de fecha 11 de agosto de 2025, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica, del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, solicita la elaboración del servicio valuatorio del activo que se describe.

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 el promovente para la realización del presente servicio valuatorio:

- 1.-Copia simple de oficio número 09 534314D0/9770 de fecha 11 de agosto de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica, del Instituto Mexicano del Seguro Social.
- 2.-Archivo en formato Excel con descripción del equipo adherido al inmueble en estudio.
- 3.-Copia simple del Plano Arquitectónico General del inmueble "Hospital Rural Oportunidades Zacualtipán", elaborado en abril de 2013 y sin escala.
- 4.-Copia simple del Plano Arquitectónico número HR22-ARQ-01, correspondiente al inmueble "Hospital Rural Prospera No. 23", elaborado en julio de 2025 escala: 1:150.
- 5.- Copia simple de Oficio número 09 534314D0/15069 de fecha 22 de noviembre de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica, del Instituto Mexicano del Seguro Social.

La Metodología aplicada, señala en el PASO V (OPINIÓN DE VALOR DEL TERRENO), que el valor del terreno se puede obtener por alguno de los cinco procedimientos siguientes:

- 1.- Considerando al terreno sin mejoras, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres, 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, obteniendo el valor del terreno.
- 3.- Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, donde 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 este 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 determinar el valor del terreno del presente análisis, se consideró la aplicación del Procedimiento 1, de acuerdo al Paso V de la Metodología, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta similares, ya sean ofertas o cierres, a los cuales se aplicó factores de homologación.

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

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.

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**.

No se aplicó este enfoque, debido a que no se encontró un mercado activo de comparables adecuados para el activo.

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**.

Este enfoque resulta aplicable debido a que el activo en estudio cuenta con construcciones. Al tratarse de un terreno urbano edificado, es posible determinar de manera individual el valor de cada uno de los elementos que conforman el inmueble.

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 se aplicó este enfoque, debido a que no se contó con suficiente información para su desarrollo.



VALOR COMERCIAL (Valor Justo de Mercado): Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor.

Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

ADQUISICIÓN: Acto o hecho en virtud del cual una persona obtiene el dominio o propiedades de un bien o servicio o algún derecho real sobre éstos. Puede tener efecto a título oneroso o gratuito; a título singular o universal, por cesión o por herencia.

BIENES INMUEBLES: Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y ser tangible.

TERRENOS URBANOS: Son aquellos que cuentan parcial o totalmente con servicios públicos como drenaje y alcantarillado, suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y vías pavimentadas, así como los que se localicen dentro de la traza urbana, susceptible de urbanizar, urbanizable programable o urbanizable no programado.

Obtenidos los indicadores de valor por cada uno de los enfoques valuatorios aplicados, se analizaron las fortalezas y debilidades de cada uno de ellos de acuerdo a la certidumbre de la información utilizada, determinando la conclusión más adecuada y mejor sustentada. Resultado de este análisis es la conclusión del Dictamen Valuatorio con el Monto de Adquisición para el activo en estudio por el enfoque de costos.

Area with horizontal dashed lines for additional text or signature.



SOLICITUD: 2025-3368
SECUENCIAL: 02-25-794
GENÉRICO: G-44035-ZNB

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, 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 III, 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 9 de Mayo de 2018.

REPORTE DE VALOR

CONCEPTO	Superficie (Terreno) Area (Construccion) m ²	VALOR UNITARIO \$/m ²	VALOR COMERCIAL \$
Terreno urbano	14,961.60	2,641.44	39,520,168.70
Hospital Rural	2,746.77	6,423.12	17,642,833.32
TOTAL:			\$ 57,163,002.03
EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos)			\$ 57,163,000.00

CONCLUSIÓN

El Valor Máximo de Adquisición, con base en la actualización del Valor Comercial del activo descrito en el presente documento asciende a:

\$ 57,163,000.00 CINCUENTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

L97aoC7Lq2SBvV/hEwZIC/y5TDxiHPUmhrVRgZq2HaYpVX1Z+31MyJ0ucS4Pw+qdKU3L7nRNqVRu/ibPFzHRtVo5MC
GbuLmutl32/oe8Rwx9T5B5HVktJ6bQlXaGDV+UvcE4bU8c+ovjP6VNP0HK/c5mWjXIXomqyHDPXB+i05tQq0c8zEZYTbrGb25TLtvx CzY3NSLJ1Mh077T3t

NO. REGISTRO: INDAABIN-0373

NOMBRE DEL PERITO: Soluciones Integrales Múltiples, S. C.

NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL: C.P. Elpidio Reyes Pastor

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

hBsXuAb1oAMsq0MwEREac+hoE7eHDvdyGJNUk1WIZdhFt+JfmRxnVzFr+8KbrHbT2tKcOjsaxSDweumUm96nkQwS
DXeAFB+ds0SUZx/nloxDxhhNUQSNuEuq8deIPQplnsiqe+tdaX34SrQZPRMIZSDmMX+DS58Esl0+QMDTQo5G27kuXHGE5MtGYWdbxKVGnBetyNwFY+
Francisco Fuentes Villalón

COMISIONADO 2

UBS9XEaXowKs3AvQVK+RZNNjMcIPVDeYv3F9YRI51ZmAzM/Bx8Rehe4uDo5S+BW4R9ckhc0zlgHGTGmGuGh6PX55f
q/n1XpgADc1GbGp5xtlkeOINBIQPITviDyLfnSE6wki7MX6WCWmvg4GBI82JfQY1jaizLjF+1c7P5s/15niNoUM3s8EJgblnsh+wMjTLlB2ur61ochuNe/9z+U5f
MARCOS IBÁÑEZ PÉREZ

##CargoDirector

L5IVm8pAFTMc2uzvfdzx8lm9HXbHqXT3AX7Ve5q8Dc8v/bM8MigsdQG1VRga6dXkojJwzbD0cVEiXIXMgSPx7cSMUz
TPoh5FQPNi4DOSq9sIIAAAh7t4Hgqila5AZI7R6V9A8Y3SVwvUM0u6wj+XA6MhDzYmjo3SKuwn97I/03jRi2WBn+5vdeellVOIjdzVYALyXJahN6DtmpHBq0
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

L97aoC7Lq2SBvV/hEwZIC/y5TDxIHPUmhrVRgZq2HaYpVX1Z+31MyJ0ucS4Pw+qdKU3L7nRNqVRu/ibPFzHRV05MC
GbuLmmt32/oe8Rwx9T5I35HVktJ6bQIXaGDV+UvcE4bU8c+ovjP6VNP0HK/c5mWjXIXomqyHDPXB+i05tQq0c8zEZYTbrGb25TLtvxCzY3NSLJ1Mh077T3t

NO. REGISTRO: INDAABIN-0373

NOMBRE DEL PERITO: Soluciones Integrales Múltiples, S. C.

NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL: C.P. Elpidio Reyes Pastor

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|114456|26343|PEMJ800624S23|Mon%20Dec%2015%202025%2012:24:56%20GMT-0600%20(hora%20e
st%3%a1ndar%20central)|3085|419955b018254de2a9296bc3e238d5b4|jpmérica

Sello digital

FLlvq8wIzdmiCrFyvXBv6V9mHtQzHmI3YJDCG0+3/XuVT5lkuPHyGjNODtyZFle5Utu5d5CH/VR+PxiP2E90y6Wf+ub
foV6vK7FMmp/OQj4PjpA956QI49Pjr8C+qCaJR30Ubq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/UOSBy1gwbEcvIwYcK05dyB
s/0cU1E5Kvza+BF4iqF4tVnaqkuJaduXOyKt76jRSQvnEie7l/SyWCB1v061h/BXt+j75/NoSkx3BQrEKLkYWc=



Fecha de autorización

15/12/2025 12:25 p. m.

El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la e-firma del funcionario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de la resolución, de conformidad con los artículos 38, párrafos primero, fracción V, tercero, cuarto, quinto y sexto y 17-D, tercero y décimo párrafos del Código Fiscal de la Federación, la integridad y autoría del presente documento se podrá comprobar conforme a lo previsto en la **Regla 2.9.3 de la Resolución Fiscal para 2025, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2024**, que a letra dice: "Para los efectos de los artículos 17-I y 38, tercer a quinto párrafos del CFF, cuando los documentos sean firmados con la e.firma o sello digital de los funcionarios competentes, los contribuyentes

