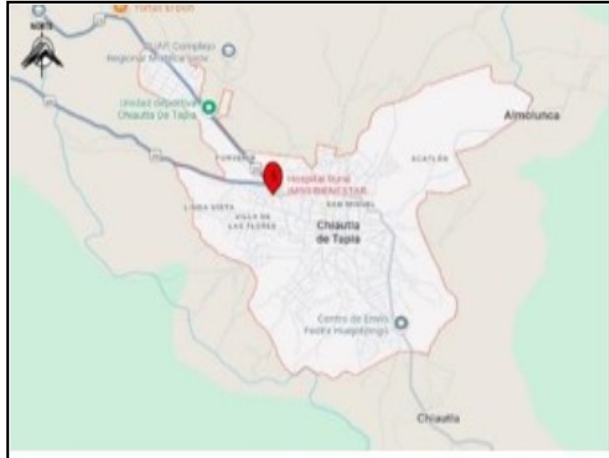




SOLICITUD: 2025-3407
SECUENCIAL: 03-25-507
GENÉRICO: G-43154-ZNC

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



MACROLOCALIZACIÓN



MICROLOCALIZACIÓN



FACHADA PRINCIPAL DEL HOSPITAL RURAL



ZONA DE RAMPAS Y ACCESO AL HOSPITAL



ÁREA DE VACUNACIÓN



ÁREA SALA DE ESPERA DE CONSULTORIOS



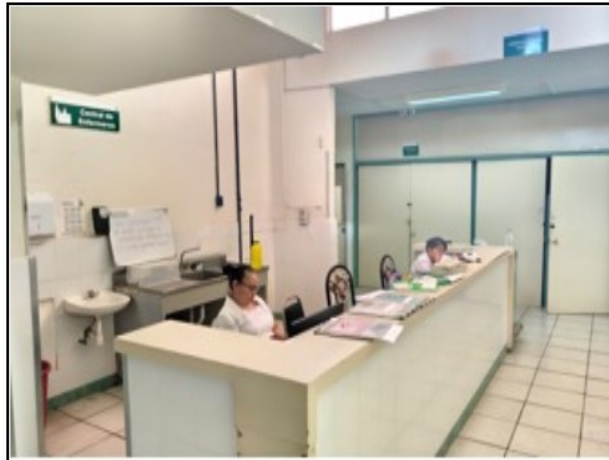
SOLICITUD: 2025-3407
SECUENCIAL: 03-25-507
GENÉRICO: G-43154-ZNC



SALA DE ESPERA



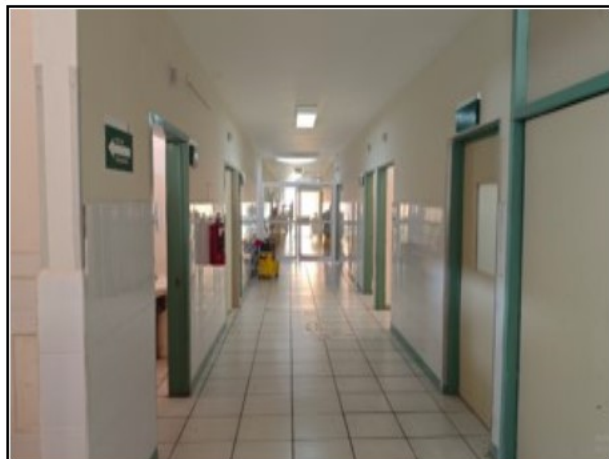
ÁREA DE RECUPERACIÓN DE PACIENTES



CENTRAL DE ENFERMERAS



SALA DE LABOR



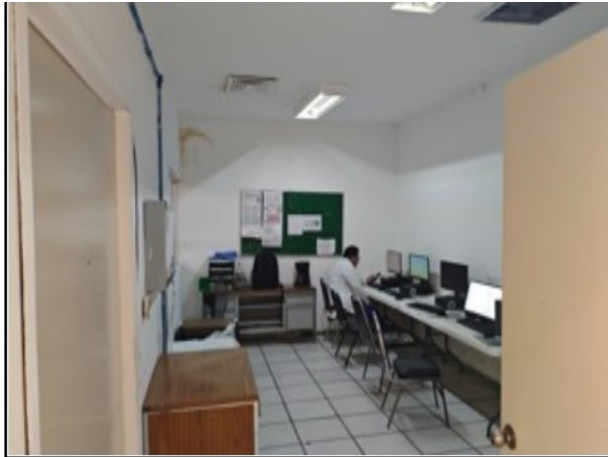
PASILLO LIMPIO EN ÁREA DE CONSULTORIOS



QUIRÓFANO



SOLICITUD: 2025-3407
SECUENCIAL: 03-25-507
GENÉRICO: G-43154-ZNC



DIRECCIÓN DE GESTIÓN



ÁREA DE FARMACIA



ÁREA DE COCINA



ÁREA DE BAÑOS



ZONA DE LAVANDERÍA



SALA DE REUNION



SOLICITUD: 2025-3407
SECUENCIAL: 03-25-507
GENÉRICO: G-43154-ZNC



ZONA DE LAVANDERÍA



ELEMENTOS DE BOMBEO Y DE SERVICIOS

MAYOR Y MEJOR USO

LEGALMENTE PERMISIBLE:

Conforme a la base documental proporcionada y derivado de que el activo cuenta con uso de suelo equipamiento hospitalario, conforme a lo observado durante la visita de inspección, correspondiente a la condición y pretensión de uso, se considera que no existen restricciones o regulaciones de ningún tipo que impidan el desarrollo de activos similares al que se representa en este estudio y cumple con la normativa de uso autorizado de la zona; se considera por tanto, legalmente permisible.

FÍSICAMENTE POSIBLE:

Con base a lo observado del entorno tipológico constructivo y características intrínsecas de la propiedad; no se aprecia ningún elemento o factor que limite el establecimiento y desarrollo del activo que se analiza; por tanto, se considera que es físicamente posible.

FINANCIERAMENTE VIABLE:

Considerando la necesidad de equipamiento en la zona, se estima que es potencialmente adecuado para cumplir con su función; por lo tanto, se considera que no existen limitantes y que resulta financieramente viable.

MAYOR PRODUCTIVIDAD DE ACUERDO A SU USO:

Dadas las características de la propiedad en análisis, su localización en correspondencia al entorno de la localidad, las condiciones de la oferta y demanda en el mercado inmobiliario de la zona; se considera que la mayor productividad obtenida del activo es la que actualmente se representa bajo su uso equipamiento hospitalario.

CONCLUSIÓN:

El activo en cuestión ha cumplido los criterios bajo el principio de mayor y mejor uso; por lo tanto, teniendo en cuenta la viabilidad jurídica, física y financiera de la propiedad objeto de análisis se concluye que, de acuerdo a las condiciones actuales de la propiedad, la inspección y la investigación realizada, el mayor y mejor uso de esa propiedad es el uso actual.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2025-3407, con fecha de pago registrado el 14 de agosto del 2025 y oficio número 09 534314D0/9778, de fecha 12 de agosto del 2025, recibidos en este Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos, del Instituto Mexicano del Seguro Social, solicita la elaboración del servicio valuatorio del activo que se describe.

El presente dictamen se realiza de acuerdo con el alcance solicitado y de conformidad con 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 el 6 de junio de 2017.

Como parte de la solicitud de servicio, la base documental proporcionada por el promovente para la realización del presente dictamen valuatorio es la siguiente.

- Orden de trabajo con número de solicitud 2025-3407, de fecha 12 de agosto del 2025
- Copia simple del oficio número 09 534314D0/9778, de fecha 12 de agosto del 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos del Instituto Mexicano del Seguro Social.
- Copia simple del plano topográfico en formato PDF, del Hospital Rural Chiautla, Plano Pue-01, Escala: 1:1000, de fecha 07 de agosto 2025.
- Copia simple del plano Arquitectónico General en formato PDF, del Hospital Rural Oportunidades Chiautla de Tapia, Sin escala, de fecha marzo del 2013.
- Copia simple de ubicación en Google Maps en formato PDF, del Hospital Rural IMSS-BIENESTAR.
- Copia simple del Instrumento número 346, volumen XIII, de fecha 18 de febrero de 1977, otorgado ante la fe del Lic. Manuel Cerón Vélez, Juez de lo Civil y Notario Público del Distrito Judicial de Chiautla de Tapia, Estado de Puebla.
- Relación de Equipo Adherido en formato Excel, sin fecha ni firma.
- Plano Arquitectónico en archivo dwg, del plano arquitectónico del Hospital Rural IMSS-BIENESTAR
- Correo electrónico de fecha 07 de octubre de 2025, mediante el cual el Área Delegacional valida las superficies remitidas, enviado por el Lic. Mauricio Flores Ronquillo, Jefe de Área de Control Presupuestal del Instituto Mexicano del Seguro Social.

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

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: No aplica, dado que no se encontraron inmuebles similares en venta. El enfoque de mercado refleja el principio de sustitución y el de oferta y demanda.

ENFOQUE DE COSTOS: El enfoque de costos 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. En este sentido en el caso de bienes inmuebles, el enfoque de costos se obtuvo a partir de la suma del valor individual de cada uno de los componentes que conforman el activo, es decir terreno, construcciones, instalaciones especiales y obras complementarias.

Se desarrolló un análisis del valor del terreno por mercado con comparables similares, mismos que fueron homologados de acuerdo a las características que les generan valor, se aplicaron los factores acordes a la diferencia detectada entre el activo sujeto y las muestras de mercado resultando un valor unitario para el terreno.

Se analizaron los datos de costos comparables localizados para estimar el valor de reposición nuevo de las construcciones. Se justificó la aplicación de estos valores con base a las fuentes de consulta como publicaciones periódicas de manuales, se calculan los deméritos aplicables por edad, conservación y obsolescencias para obtener el Valor Neto de Reposición (V.N.R.). Asimismo, se aplicaron los correspondientes V.R.N., deméritos y V.N.R. para las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias existentes. El enfoque de costos refleja el principio de sustitución.

ENFOQUE DE INGRESOS: No aplica, ya que no se cuentan con los elementos suficientes para desarrollar dicho enfoque. El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

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 el indicador adecuado y mejor sustentado. Resultado de este análisis es la conclusión del Dictamen Valuatorio con el Valor Comercial del activo que se valúa.



FUNDAMENTO LEGAL

Artículos 143, 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; 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 9 de Mayo de 2018.

REPORTE DE VALOR

CONCEPTO	ÁREA (vendible) UNIDAD	VALOR UNITARIO \$/Unidad	Valor Comercial \$
Terreno urbano.	10,000.030000 m2	\$2,431.43	\$24,314,372.94
Hospital Rural de mediana calidad.	3,341.930000 m2	\$6,045.26	\$20,202,835.75
Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias.	1.00 Lote	\$594,779.23	\$594,779.23
Total			\$ 45,111,987.92
El valor comercial conclusivo (en números redondos)			\$ 45,112,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 45,112,000.00

CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

ZQtGectMwTP2k3H7OzzZnO6XTkPXGRR4WphmJv6Y1cwQXHqDAiubVjKNPKcnVz6llFzvRukcPjt6p/DGMRb5cHkUE
R5/zFZ3VEah4o6jvPdnI8B1KdxCemhMJcjdRmnVG+sbD1seJXf0/Pr6JHIwik/QL1C6viZc54YA++ueZOHIPQWYzhkt4wyzkJNGsiEZG02zGaVtCg9GfWK6VJcI
NO. REGISTRO: INDAABIN-0350

NOMBRE DEL PERITO: Arq. Alberto Edgar Vargas Cabrera
ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

LOpVjMN/ITmZVGtLfhH9e/bkpMGOgIyiFk6tvw9mbY3Z+2mCBIGHQ6Q/STa1vADMbJ5nHCWlq0TZJUHPyJEEHVuvh
PUuL8NAXU1MHND0aowvIpkTjCzkFF4Y1fhd3LwJf6w27jk7dJR2jgnnugESp7Xs2s44cANtDeIbjmz3svZcd/+8XvhYmP9U9hx8k0ONztSaxaGzJIAI//AV6Qe
Marco Antonio Vega Robles

COMISIONADO 2

TdMepWH8Kt/YPPJuaZLMTSL3CnmEbY3Zf1eLGIrZXfVLUgYmA6UDwshPW5PEZ5dgAIWSAUy6qhjx+IOQp7f01GfA
CGIk2QktivhBLyXNBH8/mkdhrelpKpJR82asDi59BtSKx4yz/BC9Gfh26vJzq+Yc1RkYP5/EJmifRVsg6oapDXjqFLRI3VMnrP/+wg/qcQk7pwyvAZwAkil1xq+I
Francisco Fuentes Villalón

BO7Ku3PeAAEn0guogSEmj8FvPNe23XH1TRiEvWzfQCkzpATue6mTLV7k9Aj3EJvY0iUfxKReCu2RXqABW7ebsRaG1
tsQk5CVRhWzafRwUyFUBjHnRZG0UTvutoyXh/3ua2Uf1H0HMFZR5XxhcK8tQPCxSLShshDpt+X6dH/TuqzRJensCQ2v8U/q279wy24ZpwUvSo5dxBH6b0
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

ZQtGectMWtP2k3H7OzzZnO6XTkPXGRR4WphmJv6Y1cwQXHQdAibVj/KNPKcnVz6lFzvRukcPjt6p/DGMRb5cHkUE
R5/zFZ3VEah4o6jv/PDnl8B1KdxCemhMJcjdRmnVG+sbD1seJXF0/Pr6JHIwik/QL1C6viZc54YA++uezOHIPQWYzhkt4wyzkJNGsiEZG02zGaVtCg9GfWK6VJc!

NO. REGISTRO: INDAABIN-0350

NOMBRE DEL PERITO: Arq. Alberto Edgar Vargas Cabrera

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|114495|26343|PEMJ800624S23|Thu%20Jan%2015%202026%2019:19:58%20GMT-0600%20(hora%20es
t%3c%a1ndar%20central)|3085|1CEF51D3298341CC9123D3A4E605EDD7|jperidera

Sello digital

FLlvq8wlzdtTDRw8zwCF9mHtQzwHmI3YJDCG0+3/VgyCkjrld1HOTy6oA+riS+75Ulu5d5CH/WWYLddf0DcqxZKVIi
Gey9LvK7FMmp/OQj4PjpA956Qi49Pjr8C+qCaJR30Uubq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0TsWcJNVCzqhIQ0QNpD
OZe2WjUmk0j4JnVf7z70UT3ZkFFXXjiDhVhvqukABxgpooTaEAYMHTRsvKZFRsyqyUI6a9sjuZog/vvK/aTIKs=



Fecha de autorización

15/01/2026 07:20 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 autoria 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 podrán comprobar su integridad y autoria conforme a lo siguiente: Opción 1. Tratándose de documentos que cuenten con código de respuesta rápida (código

