



SOLICITUD: 2025-3411
SECUENCIAL: 03-25-506
GENÉRICO: G-43153-ZNC

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN: De acuerdo a copia simple de la Escritura Pública Número 63, volumen 4, página número 2, con fecha 28 de febrero de 1978, otorgada ante la fe del Lic. Adolfo Contreras Nieto, titular de la Notaría número 128 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), y del Patrimonio Nacional.

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al Norte:	124.29 metros	Linda con Alfredo Gavito.
Al Sur:	En tres lados	En línea quebrada de oriente a poniente en el primero 15.46 metros, en el segundo 57.97 metros y el tercero 55.80 metros, lindando por estos tres lados con la Escuela Miguel Salas Anzures.
Al Oriente:	96.90 metros	Linda con una servidumbre de paso.
Al Poniente:	En línea curva	Siguiendo el trazo de la carretera 205.00 metros lindando con la Carretera de por medio Tepexi de Rodríguez, Malcaxac, Cuapiaxtla con terreno que se reserva el donante.

DESCRIPCIÓN Y USO DEL ACTIVO: Se trata de un terreno urbano de forma irregular con topografía plana, sobre el cual se desplanta el Hospital Rural IMSS-Bienestar Tepexi de Rodríguez, desarrollada en un solo nivel.

El inmueble cuenta con la siguiente distribución arquitectónica:

1.- Edificio Central: desarrollado en un nivel: pórtico de acceso, vestíbulo, sala de espera, educación nutricional, medicina preventiva con inmunizaciones, programas alternativos, odontólogo, consultorio ginecológico, especialidades, cinco consultorios médico familiar con su área de control y sala de espera; sanitarios damas y caballeros, laboratorio, área de análisis con área de control, toma de muestras y de peine uno y dos; revisión de muestras; análisis, área de radiografías con vestidor, sanitario, área de toma de placas, cuarto oscuro y zona de criterio; área administrativa con privados y sanitarios, dos jardines interiores, área de farmacia con su sala de espera, sanitario damas, caballeros y cuarto de aseo.

Se continúa con el área de urgencias que cuenta con sala de espera con sanitarios de damas y caballeros, consultorio con área de curaciones, área de observación de adultos y menores con trabajo de enfermeras y descontaminación; CEYE y área de trabajo de parto, sala de expulsión, baños damas y caballeros con vestidores, una sala de operaciones y recuperación.

2.- Edificio 2: área de encamados con capacidad de veinticuatro adultos, seis camas de pediatría más una cama de aislado, doce incubadoras, tres curaciones y un aislado adulto; sala de espera, sanitarios damas y caballeros, área de ropa limpia, área de preparación, central de enfermeras y cuatro cuartos de médicos residentes con su vestidor y baño.

3.- Edificio 3: cocina con áreas de ensamble, cocción, autoservicio, lavado, preparación y almacén; comedor, almacén, oficina administrativa con taller y bodega, almacén de unidades foráneas con vestidor y baños para damas y caballeros; almacén, mortuorio, lavandería, cuarto de máquinas, subestación eléctrica y central de gases.

4.- Edificio 4: Albergue Comunitario: cuarto para damas y caballeros con área de sanitarios con regaderas; cocina y área de servicio.

5.- Taller de conservación y cuarto de basura.

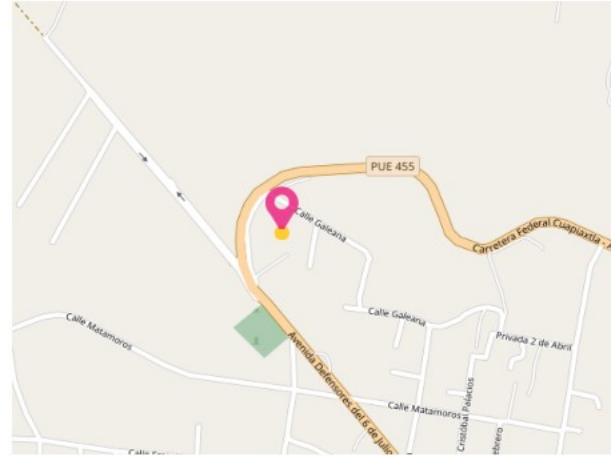


SOLICITUD: 2025-3411
SECUENCIAL: 03-25-506
GENÉRICO: G-43153-ZNC

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



Fachada principal



Área de los médicos residentes



Albergue comunitario



Taller de Conservación



SOLICITUD: 2025-3411
SECUENCIAL: 03-25-506
GENÉRICO: G-43153-ZNC



Área de hospitalización



Albergue



Subestación



Jardín interior



Jardín



Estacionamiento



SOLICITUD: 2025-3411
SECUENCIAL: 03-25-506
GENÉRICO: G-43153-ZNC



Vestíbulo



Medicina preventiva



Consultorio ginecológico



Consultorio dental



Consultorio tipo B



Consultorio tipo A



SOLICITUD: 2025-3411
SECUENCIAL: 03-25-506
GENÉRICO: G-43153-ZNC



Sanitario del consultorio tipo A



Pasillo



Vestíbulo



Sanitario damas



Sanitario caballeros



Laboratorio



SOLICITUD: 2025-3411
SECUENCIAL: 03-25-506
GENÉRICO: G-43153-ZNC



Laboratorio



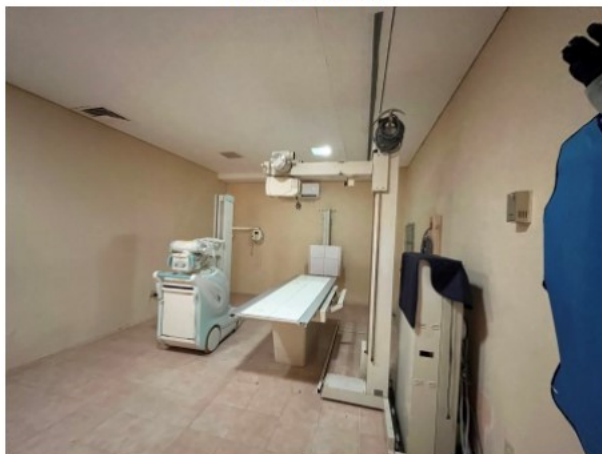
Laboratorio



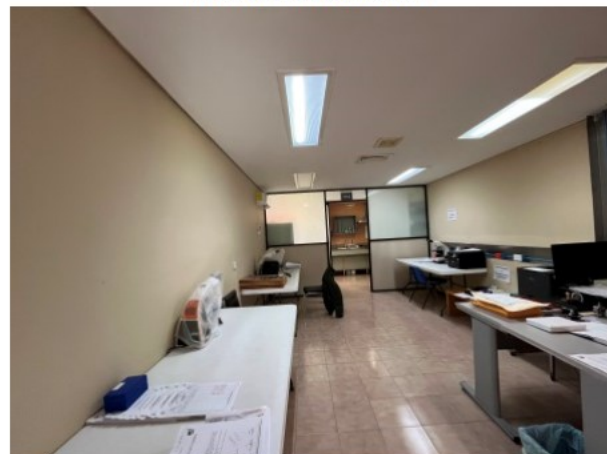
Toma de muestras



Baño de toma de muestras



Rayos X



Sala de diagnóstico



SOLICITUD: 2025-3411
SECUENCIAL: 03-25-506
GENÉRICO: G-43153-ZNC



Oficinas



Farmacia



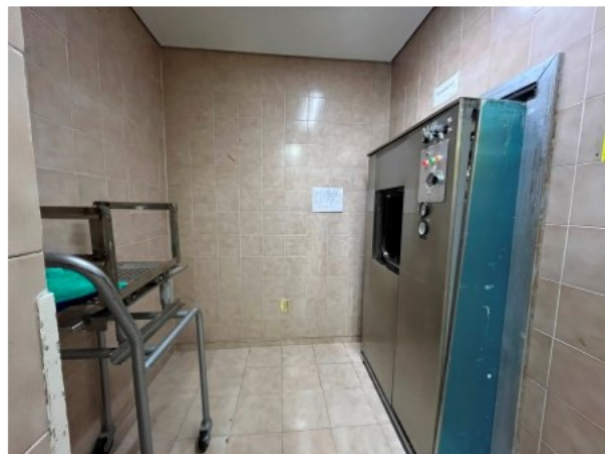
Sala de capacitación



Blancos



Almacén de quirófano



Esterilización para quirófano



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2025-3411, con fecha de pago registrado el 15 de agosto de 2025 y oficio número 09 534314D0/9780, de fecha 12 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.

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:

- 1.- Solicitud de servicio número 2025-3411, de fecha 12 de agosto de 2025.
- 2.- Copia simple del Oficio N° 09 534314D0/9780, de fecha 12 de agosto de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica del Instituto Mexicano del Seguro Social.
- 3.- Copia simple de la Escritura Pública Número 63, volumen 4, página número 2, con fecha 28 de febrero de 1978, otorgada ante la fe del Lic. Adolfo Contreras Nieto, titular de la Notaría número 128 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), y del Patrimonio Nacional.
- 4.- Copia simple del Plano Arquitectónico con clave ARQ-01 de fecha Mayo de 2025, escala 1:300, elaborado por el Ing. Gerardo Jahir Lara García.
- 5.- Digital de Plano de Localización.
- 6.- Copia simple del Plano Topográfico con clave Pue-01, escala 1:1500, de fecha 7 de Agosto de 2025.
- 7.- Listado de equipo adherido elaborado por el Ing. Marco Antonio Hernández Sánchez, Director de Mantenimiento del Hospital Rural IMSS Tepexi de Rodríguez.
- 8.- Copia simple del correo electrónico de fecha 20 de noviembre de 2025, mediante el cual se aclara la ubicación del inmueble.
- 9.- Copia simple de la Licencia Sanitaria No. 21 019 15 0001, expedida el 19 de junio de 2025."

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.	18,469.25 m ²	\$2,075.89	\$38,340,131.38
Hospital Rural IMSS-Bienestar Tepexi de Rodríguez.	3,484.52 m ²	\$7,837.50	\$27,309,925.50
Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias.	1.00 Lote	\$6,787,287.20	\$6,787,287.20
TOTAL			\$ 72,437,344.08
EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos):			\$ 72,437,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 72,437,000.00 SETENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

zRCe/RxD5BQ47SKUYtd08ukR3yaqpIWfGIZAA/BKktjLcql94ih6ED9GsaM3V5Oqy/jnU9P0OXxLzxpjUwKn6uyq7r
zSSscfVBIrpnrfahfCCP5jxgYFnoknBAHuKyOVkrWOANTw3SlatLQT3jRV5JpW/XC1Rqm5DTnTioPwO2ii1OSXutypHS2eAeOvHCut3RMgzT8b6/RoOuWe8
NO. REGISTRO: INDAABIN-0253

NOMBRE DEL PERITO: Arq. María del Rocío Furlong Salgado
ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

fUq8vpHoHn8XfYR2Tf4eUXSSiGDfjuR+IqBNLVWkebmUkF1tP2y6GT3+ewCLd5s7nWb9KjzF203pvnvELPKVIZcmf5
rJGINOxwAxsbredn3PP8oyVD9zQhHAB8qsOnO5aZF2y1UW7jgTiGhIIEff8ZqgNgWEPINs0jwEcqQ+4wFu47+/AGxVjKDR0mYx9noCgsbDU+TPoirInQu/O'
Marco Antonio Vega Robles

COMISIONADO 2

8TDElBmnzEPIqKM9rM9BPS0hUBxmQDQOFDGDZWNnzo6+2TIXSbZT0VYLie2AIFCDNGyTwUa0nq+RCZCiv6OacPnu9D
7oQfd7uBMMi/jDxd07LJpLrYXf12GfhLVj744sikk9IQ88HbNN4S0DQc7fUthUeWifvIrvy6PAqnH6SkO7T9SeXtCD2P8U5IyRxU6xeZII4zWCA4f+c+x79Dqf
Francisco Fuentes Villalón

##CargoDirector

XYdk2lJaVBm5bcCz0LsXXkZIoM8djVsD7F1wuaJxi7HUUF4B2Bq71whAUJDOHPsc5hbFC/ZYHaCF+CUItsvAF58Th5p
TPYD3JZgkCdSn11PO64G8sr7/VRN2B0s+4GjI0NxSpDbEQNRahoB8ZNG82Z6Z8s1SOXYzbOn4hj3vWjysRwzVWEXAUFeo1irqFuLguCkzJZfx8APV957nU
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

zRce/RxD5BQ47SKUYtd08ukR3yaqplWfGIZAA/BKktjLcql94ih6ED9GsaM3V5Oqy/jnU9P0OXxLzxpjUwKn6uyq7r
zSSscfVBIrpnrfahfCCP5jxgYFnoknBAHuKyOVkrWOANTw3StatLQT3jRV5JpW/XC1Rqm5DTnTioPwO2ii1OSXutypHS2eAeOvHCut3RMgzT8b6/RoOuWe8

NO. REGISTRO: INDAABIN-0253

NOMBRE DEL PERITO: Arq. Maria del Rocío Furlong Salgado

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|114499|26343|PEMJ800624S23|Thu%20Dec%2004%202025%2019:18:41%20GMT-0600%20(hora%20es
t%3c%a1ndar%20central)|3085|3d9288d051694597ac4334e20adff264|jpmerida

Sello digital

FLlvq8wIzdn27XuflUIV19mHtQzwHmI3YJDCG0+3/VgyCkjr1HOWjNODtyZFleGcJ0QM3i8bYrkEebZF31xxaEVXD
PnnivK7FMmp/OQj4PjpA956Qi49Pjr8C+qCaJR30Uubq61PnDz2rgRFmkWs1mNULWL/U0m5H42a3YU6yKfQXUKUH
eECGI5y9fwOelj3ealJGfmknaqkuJaduXO/dC2tAeUw0utgV7EgUB4fv3p/osDqxuqtsdXUBF59gs8BnQr25HIDI=



Fecha de autorización

04/12/2025 07:18 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

