



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 23 de Septiembre 2025

PROMOVENTE: Instituto Mexicano del Seguro Social.
POSIBLES USUARIOS: Instituto Mexicano del Seguro Social.
ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N): Hospital Rural para atención al público.
PROPIETARIO DEL ACTIVO: Instituto Mexicano del Seguro Social
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: Avenida 3 de Octubre
NÚMERO EXTERIOR: S/N
COLONIA O EJIDO: Centro **CÓDIGO POSTAL:** 70800
CIUDAD O POBLACIÓN: Miahuatlán de Porfirio Diaz **ENTIDAD FEDERATIVA:** Oaxaca
ALCALDÍA O MUNICIPIO: Miahuatlán de Porfirio Diaz
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: **Latitud:** 16.3365143761731 **Longitud:** -96.5980206726999

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: 28/08/2025

DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 15,163.7500000 m²
USO DEL SUELO: Mixto, conforme a lo observado durante la visita de inspección.
ÁREA CONSTRUIDA: 3687.580000 m²
ÁREA VENDIBLE: 3,687.5800000 m²
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Mixta: Habitacional comercial, de segundo orden, de acuerdo a lo observado en la visita de inspección al activo.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: Locales comerciales, tiendas comerciales de cadenas, casas habitación desarrolladas en hasta dos niveles, de acuerdo a lo observado en la visita de inspección al activo.



LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

- Escritura número 35,009 volumen DCCCLXXIX de fecha 16 de Abril de 1979, otorgada por el Lic. Manuel Borja Martínez, Notario Público núm. 36 del Distrito Federal, registrada en el Registro Público de Michhuatlán, Oaxaca bajo el registro 636 en los libros de la Sección Primera (Títulos Traslativos de Dominio) con fecha de registro 05 de Noviembre de 1979., que ampara una superficie de 15,163.75 m²; cabe señalar que, de acuerdo a la información proporcionada por el promovente, el activo en estudio forma parte de esta superficie.

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al Oriente:	75.55	Colinda con Propiedad Municipal.
Al Sur- Oriente:	95.02	Colinda con Calle Morelos.
Al Sur:	58.79	Colinda en línea quebrada con dos tramos de 43.84 mts. y 14.95 mts. Con Calle Morelos.
Al Poniente:	169.86	Colinda en línea quebrada en 56.36 mts; 24.52 mts; 16.19 mts; 30.77 mts; y 42.02 mts; con la Avenida 3 de Octubre y Propiedad Municipal.

DESCRIPCIÓN Y USO DEL ACTIVO:

Es motivo del presente avalúo es el Hospital Rural ubicado en la localidad de Michhuatlán de Porfirio Díaz; Oax., con una superficie de construcción susceptible de 3,687.58 m². destinados para la Atención al Público del Instituto Mexicano del Seguro Social, de conformidad con la solicitud de servicio 2025-3428 de fecha 12 de Agosto del 2025, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos solicita Avalúo Comercial del Inmueble ubicado en Avenida 3 de Octubre, S/N, Col. Michhuatlán, del Municipio antes mencionado:

Predio cabecero con calle superior a moda, de forma irregular y de topografía sensiblemente plana, donde se desarrolla un Hospital de un nivel de buena calidad con un estado de conservación normal, distribuida de la siguiente manera:

Acceso peatonal a plazoleta, Recepción, Área de Administración donde se ubica la dirección, asistente de dirección, oficina A.P.S, cuarto de aseo, área de vestidores hombres, mujeres, administración, jefe de conservación, jefe de enfermeras, taller 1 y taller 2, fondo fijo, cuarto de Maniful y Oxígeno.

Área de Servicios. - Cuarto de aseo, lavandería sección de ropa sucia y ropa limpia, cocina, comedor, servidor (expediente electrónico).

Área de Consulta Externa. – Coordinador de educación y calidad, laboratorio de citología, técnicos, analista estadístico, cuatro consultorios de médico familiar, acción comunitaria, dental, medicina preventiva, vacunación, coordinación de medicina preventiva, medicina interna, cirugía, gineco-obstetricia, prevenIMSSBienestar, sanitarios hombres y mujer, estimulación temprana, SAIS Servicio de Atención Integral a la Salud, laboratorio clínico, toma de muestra, recepción de muestras, rayos X, trabajo social, sala de espera, farmacia, surtido de medicamentos, almacén de medicamentos.

Área de Hospitalización. – 16 Habitaciones para alojar 46 camas de pacientes, núcleo de baños para hombres y mujeres, central de enfermeras, sala de día, almacén de medicamentos controlados, área de cueros patológicos, pediatría, cuarto de aislados, sanitarios de uso común, cuarto séptico, cuarto de aseo, habitación de residencia de médicos con baño en su interior, quirófanos, CEYE, cuarto de reportes, recuperación, área de camillas, hidratación oral, cuarto de observación menores.

Área de urgencias. – Rampa de acceso a urgencia, sala de espera, tres consultorios para valoración y exploración, baños para hombres y mujeres, central de enfermeras, tres camas de urgencia, área de curaciones, cuarto séptico, área de pediatría, centro de hidratación oral, cuarto de choque.

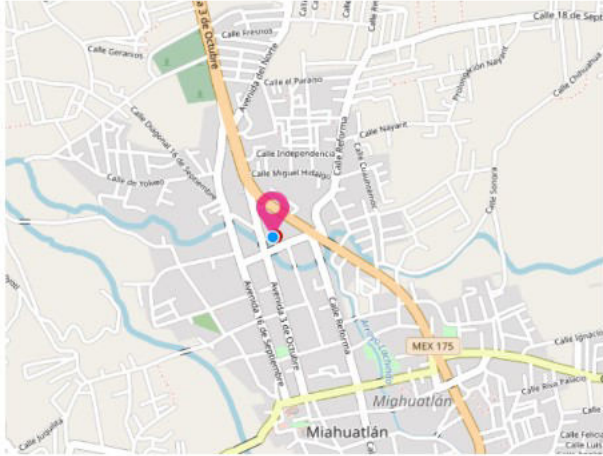
Área externa. – Cuenta con Salón de usos múltiples, núcleo de baños para hombres y mujeres, subalmacén de medicamentos e insumos, residencia de médicos el cual cuenta con dos habitaciones, sanitarios hombres y mujeres anexo un área de lavado. Bodega general, Área de tanque estacionario, modulo de basura común, modulo temporal de R.P.B.I., Mortuorio, Albergue con sala, cocina, tres habitaciones, sanitarios hombres y mujeres.

Estos espacios están funcionando como Hospital Rural ubicado en la localidad de Michhuatlán de Porfirio Díaz; Oax., El inmueble incluye, además cajones de estacionamiento para uso exclusivo del Hospital con acceso privado y controlado sobre la Av. 3 de octubre y Calle Morelos.

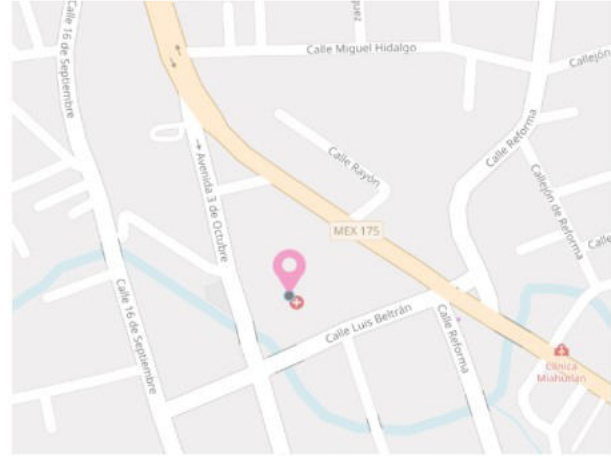


SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



1.- VISTA DE LA FACHADA DEL ACTIVO.



2.- VISTA SOBRE LA CALLE 3 DE OCTUBRE.



3.- CONTRATOMA DE LA IMAGEN ANTERIOR.



4.- VISTA DEL ACCESO AL INMUEBLE. (ADMÓN)



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



5.- TOMA DEL PASILLO. (ADMON)



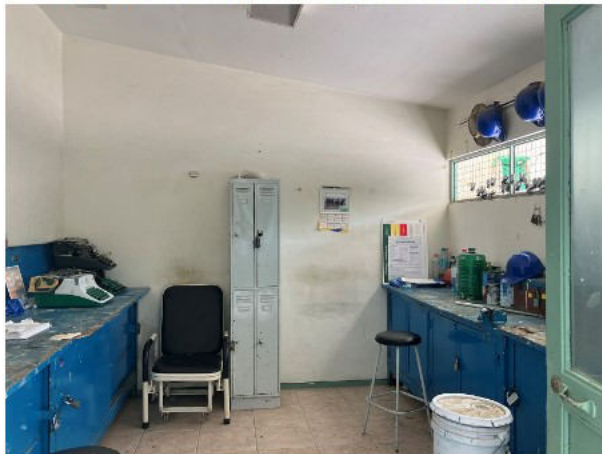
6.- TOMA DE LA OFICINA DE LA DIRECCION. (ADMON)



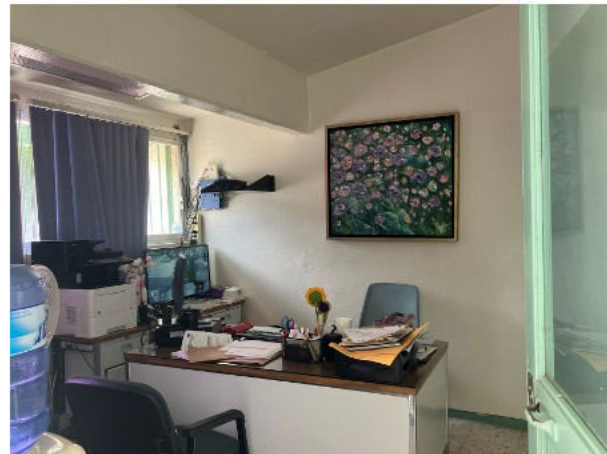
7.- TOMA DEL CUARTO DE ASEO Y BAÑO. (ADMON)



8.- VISTA DE LOS VESTIDORES. (ADMON)



9.- VISTA INTERIOR DEL TALLER. (ADMON)



10.- TOMA DE LA ADMNISTRACION. (ADMON)



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



11.- VISTA DEL INTERIOR DEL FONDO FIJO. (ADMÓN)



12.- INTERIOR DEL AREA DE JEFA DE ENFERMERAS. (ADMÓN)



13.- VISTA DEL PASILLO AL AREA DE LAVADO. (ADMÓN)



14.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR. (ADMÓN)



15.- TOMA DEL AREA DE LAVADO. (ADMÓN)



16.- VISTA DE LA COCINA. (ADMÓN)



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



17.- INTERIOR DEL COMEDOR. (ADMON)



18.- TOMA DEL AREA DEL SERVIDOR. (ADMON)



19.- VISTA DE LA AZOTEA. (ADMON)



20.- VISTA DEL AREA DE CONSULTA EXTERNA. (C.E.)



21.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.(C.E.)



22.- TOMA DEL CONSULTORIO 1 Y 2.(C.E.)



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



23.- TOMA DEL CONSULTORIO MEDICO FAMILIAR.(C.E.)



24.- CONSULTORIO DE MEDICINA PREVENTIVA.(C.E.)



25.- AREA DE VACUNACION.(C.E.)



26.- AREA DE COORDINACION PREVENTIVA.(C.E.)



27.- AREA DE LABORATORIO DE CITOLOGIA.(C.E.)



28.- AREA DE EDUCACION Y CALIDAD. (C.E.)



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



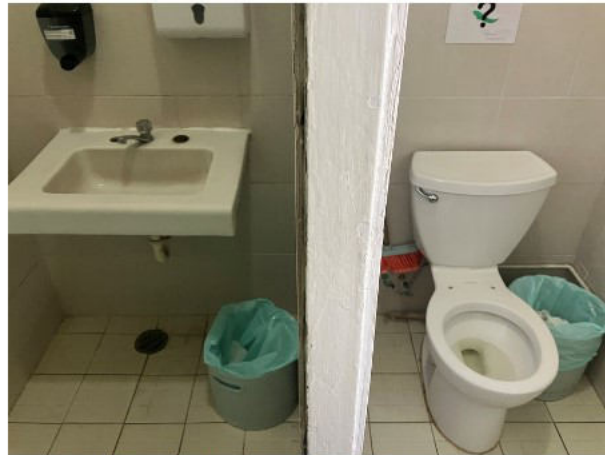
29.- SALA DE ESPERA PARA CONSULTAS.(C.E.)



30.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.(C.E.)



31.- ACCESO A LOS SANITARIOS.(C.E.)



32.- VISTA DEL INTERIOR DE LOS SANITARIOS.(C.E.)



33.- AREA DE ESTIMULACION TEMPRANA.(C.E.)



34.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.(C.E.)



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



35.- AREA DE GINECO-OBSTETRICIA.(C.E.)



36.- INTERIOR DE GINECO-OBSTETRICIA.(C.E.)



37.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.(C.E.)



38.- INTERIOR DE PREVENIMSS BIENESTAR.(C.E.)



39.- ACCESO AL AREA DE CIRUGIA.(C.E.)



40.- INTERIOR DEL AREA DE CIRUGIA.(C.E.)



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



41.- VISTA DEL PASILLO EN HOSPITALIZACION. (HOSP.)



42.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR. (HOSP.)



43.- HOSPITALIZACION CAMA 15. (HOSP.)



44.- HOSPITALIZACION CAMA 10. (HOSP.)



45.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR. (HOSP.)



46.- HOSPITALIZACION CAMA 9. (HOSP.)



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



47.- HOSPITALIZACION CAMA 8. (HOSP.)



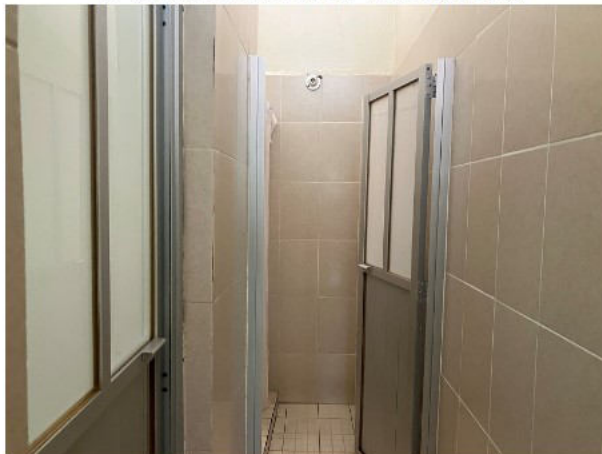
48.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR. (HOSP.)



49.- VISTA DEL ACCESO AL BAÑO. (HOSP.)



50.- INTERIOR DEL BAÑO DE MUJERES. (HOSP.)



51.- INTERIOR DEL BAÑO DE HOMBRES. (HOSP.)



52.- HOSPITALIZACION CAMA 7 Y 8. (HOSP.)



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



53.- INTERIOR DE LA SALA DE DÍA. (HOSP.)



54.- AREA DE MEDICINA CONTROLADA. (HOSP.)



55.- CENTRAL DE ENFERMERAS. (HOSP.)



56.- TOMA DEL BAÑO EN HOSPITALIZACION. (HOSP.)



57.- TOMA DEL PASILO DE SALIDA. (HOSP.)



58.- ACCESO A CUNERO PATOLOGICO. (HOSP.)



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



59.- TOMA DE ACCESO A PEDIATRIA. (HOSP.)



60.- VISTA DEL INTERIOR DE PEDIATRIA. (HOSP.)



61.- . TOMA DEL SANITARIO EN PEDIATRIA. (HOSP.)



62.- VISTA DEL CUARTO DE ASEO. (HOSP.)



63.- CUARTO DE RESIDENCIA DE MEDICOS. (HOSP.)



64.- PASILLO DE LA SALA DE EMERGENCIA. (HOSP.)



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



65.- CENTRAL DE ENFERMERAS EN URGENCIA. (HOSP.)



66.- AREA DE OBSERVACION EN URGENCIA. (HOSP.)



67.- BAÑO EN SALA DE URGENCIA. (HOSP.)



68.- AREA DE OBSERVACION MENORES. (HOSP.)



69.- TOMA DEL CUARTO SEPTICO EN URGENCIA. (HOSP.)



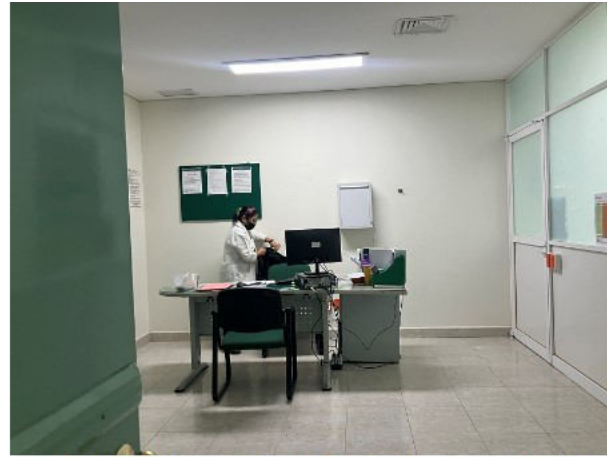
70.- ACCESO AL AREA DE HIDRATACION ORAL. (HOSP.)



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



71.- TOMA DEL CUARTO DE CHOQUE. (HOSP.)



72.- CONSULTORIO DE VALORACION Y EXPLORACION. (HOSP.)



73.- INTERIOR DEL BAÑO DE EXPLORACION. (HOSP.)



74.- VISTA DEL TABLERO ELECTRICO EN URGENCIA. (HOSP.)



75.- ACCESO AL AREA DE RAYOS. (HOSP.)



76.- ACCESO A LA OFICINA DE TRABAJO SOCIAL. (HOSP.)



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



77.- SALA DE ESPERA EN URGENCIA. (HOSP.)



78.- TOMA DEL BAÑO EN URGENCIA. (HOSP.)



79.- VISTA DEL ACCESO ÁREA DE ARCHIVO.



80.- INTERIOR DEL ARCHIVO.



81.- VISTA DE SURTIDO DE RECETAS (FARMACIA).



82.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR (FARMACIA)



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



83.- TOMA DEL ALMACEN Y SALON DE USOS MÚLTIPLES.



84.- VISTA DEL INTERIOR DEL ALMACEN.



85.- INTERIOR DEL SALON DE USOS MÚLTIPLES.



86.- TOMA DEL ACCESO A LOS SANITARIOS



87.- TOMA DEL INTERIOR DE LOS SANITARIOS



88.- ACCESO A LA RESIDENCIA DE MEDICOS



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



89.- INTERIOR DE LA RESIDENCIA DE MEDICOS.



90.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.



91.- SANITARIO EN RESIDENCIA DE MEDICOS.



92.- FACHADA DEL ALBERGUE COMUNITARIO



93.- TOMA DEL COMEDOR DEL ALBERGUE COMUNITARIO.



94.- INTERIOR DEL DORMITORIO DEL ALBERGUE



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



95.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR



96.- TOMA DE LA COCINA DEL ALBERGUE.



97.- INTERIOR DEL BAÑO DEL ALBERGUE.



98.- TECHADO DE LAMINA EN ALBERGUE



99.- AREA DE LAVADO EN ALBERGUE



100.-FACHADA DE LA BODEGA Y TANQUE ESTACIONARIO.



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



101.- INTERIOR DE LA BODEGA



102.- VISTA DEL TANQUE ESTACIONARIO.



103.- MODULO DE BASURA COMUN Y R.P.B.I.



104.- INTERIOR DEL MODULO DE BASURA COMUN.



105.- TOMA DE LA FACHADA DEL MORTUARIO.



106.- TOMA DEL ACCESO DE URGENCIA.



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



107.- VISTA DEL MURO DE CONTENCIÓN.



108.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.



109.- VISTA DEL ÁREA DE ESTACIONAMIENTO.



110.- VISTA DE LA BARDA EN COLINDANCIA.



111.- VISTA DEL TANQUE DE AGUA



112.- ACCESO SOBRE LA CALLE LUIS BELTRAN



SOLICITUD: 2025-3428
SECUENCIAL: 03-25-505
GENÉRICO: G-43152-ZNC



113.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.



114.- TOMA DE LA PARTE POSTERIOR DEL IMSS.

MAYOR Y MEJOR USO

LEGALMENTE PERMISIBLE:

Conforme a la inspección al momento de verificar el activo se detectó que el uso de suelo es Mixto, 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:

Dado el tipo de inversión representativa, en virtud de la necesidad de activos similares en razón al mercado inmobiliario de la zona, se estima que es potencialmente adecuada para generar un beneficio económico; por lo que se considera, no existe limitante y es 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 de suelo comercial.

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 2025-3428, con fecha de pago registrado el 15 de Agosto de 2025 y Oficio 09534314D0/ 9783, de fecha 12 de Agosto de 2025, recibidos en este Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, 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 trabajo valuatorio de conformidad con el alcance solicitado, se realiza 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 valuatorio, la documentación proporcionada para la realización del trabajo valuatorio es:

- Copia simple de escritura número 35,009 volumen DCCCLXXIX de fecha 16 de Abril de 1979, otorgada por el Lic. Manuel Borja Martínez, Notario Público núm. 36 del Distrito Federal, registrada en el Registro Público de Michoacán, Oaxaca bajo el registro 636 en los libros de la Sección Primera (Títulos Traslativos de Dominio) con fecha de registro 05 de Noviembre de 1979.

- Copia simple de solicitud de avalúo mediante Oficio No. 09534314D0/9783 de fecha 12 de Agosto de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica.

- Copia simple de Levantamiento Topográfico, clave OAX-01 de fecha 07 de Agosto del 2025, sin datos de elaboración, sin sellos, autorizaciones.

- Copia simple de plano de localización del inmueble sin fecha de elaboración, sin firmas, autorizaciones o sellos.

- Copia simple de Plano Arquitectónico denominado "H.R Michoacán Servicios de Transfusión"; proporcionado por el Promoviente sin fecha de elaboración, sin firmas, autorizaciones o sellos."

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

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: No aplica, 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. En el presente estudio, no se considera, ya que, para poder aplicar este enfoque, el activo debe de ser la base de un negocio y se debe de proporcionar estados financieros del mismo. 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) m2	VALOR UNITARIO \$/m2	VALOR COMERCIAL \$
TERRENO.	15163.75	5,971.80	90,554,882.25
CONSTRUCCIONES.	3687.58	7,294.33	26,898,425.42
INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.	LOTE	-----	3,546,439.55
Total			\$ 120,999,747.22
EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos):			\$ 121,000,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 121,000,000.00 CIENTO VEINTIUN MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

tx7l+xOFZpbpxikWkR+7g+/LVA4LxMRJb0P3REWxTzTidcdAVRi58FGXbNi6fXL+NnKfH+T6PQI05PA/1An5RNLxyY
AksHIBfVdryR0X0/oVMvN5x/DgWhv9Lga1bo5YL3wbVglqVobHQd7NCUICgboVjvAXjIS3NGAWU1wLEMVAWgeY69gh6FT7/PXOy+mp6B1cvZmFDzDLVr

NO. REGISTRO: INDAABIN-0260

NOMBRE DEL PERITO: Arq. Arquímedes Lucas Jiménez

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

1msOBJPFvkKmgAfv18MHWVD5COCyrrU+5u0rWxyRofgp9v+N9sYDPZ6RiUGfS WLH4n6jNt3Elis4kMcb21Uau19Kk
gXSLAENKifiVp+xoKr9v1/IR3143MkYcda+VB5wkVnlwW8MDsQCg02XL8gQOVYCPfg4VBIfp1b4ghyNEEO5H97MEiOWi5gEON8Qu0K96A5KQqnP9;

Francisco Fuentes Villalón

COMISIONADO 2

hfQs8iUZxeDupyXJO9N2tDVhGt7vBibIDA4KQ7Udr1Wlz5VpoQKaCSPI5FcQayg1PRCf/rjto7mZl+xxJvXpbMEd/
PuZ6S5W6QWhvXQjUAQIarMsDJC3KRM7Fi/FuSeLs3fcOSn1WzFLd4Jlco0ZFCEQLudzHQNeN4WCKXjTg8tHvIuSuF2A5/BwMZjJoauE9nXJm6M6B

MARCOS IBÁÑEZ PÉREZ

##Cargo Director

9KmbOBUDNqOqQgBnwtzERE1k4pHug/NAAHJXaEFsMD3bZWDc6hWRWn6wyacDivASLT1kCdZCRqqJtdp+uW6EHYvl
hxo/RK3TSAIp55tTaqEXzQlB01QJmQPcPy/s66YEjKetyia8pchYC8bddlQ2gP3tAf15BLadqgr7E5+Z2ZKQYEOIARYw8k4rv8Js+kFfYN414/tRKH8UMfEN/

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

tx7I+xOFZpbpxikWkr+7g+LVA4LxMRJb0P3REWxTzTdiCdAVRI58FGXbNi6fXL+NnKfH+T6PQI05PA/1An5RNLxyY
AksHIBfVdryR0X0/oVMvN5x/DgWhv9Lga1bo5YL3wbVglqVobHQd7NCUICgblvAXjIS3NGAWU1wLEMVAWgeY69gh6FT7/PXOy+mp6B1cvZmFDzDLVr

NO. REGISTRO: INDAABIN-0260

NOMBRE DEL PERITO: Arq. Arquímedes Lucas Jiménez

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|114516|26343|PEMJ800624S23|Tue%20Sep%2023%202025%2017:23:26%20GMT-0600%20(hora%20es
t%c3%a1ndar%20central)|3085|21E3FCE670AF4300AD478BAC4096C7B4|jperidera

Sello digital

FLlvq8wLzdBJUpdtrv619mHtQzwHmI3YJDCG0+3/UEMIY24CWOF4X8j2V8fjCk0p52fasPnUkhtOntw7zj+6B1QTAN
5ivK7FMmp/OQj4PjpA956Qi49Pjr8C+qCaJR30Ubq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0fzPZZ7nVNmW7NIFkC0fz8olh
HSP4qAxlVg+TN+HdfvaqkuJaduXO7NBgV5JhuJd21I+abYcedwELrI+gkKRQ0I1Zbe1dhfWwKAHkN70=



Fecha de autorización

23/09/2025 05:23 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

