



SOLICITUD: 2025-3437
SECUENCIAL: 04-25-535
GENÉRICO: G-43619-ZND

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO:

Ciudad de México, a 09 de Septiembre 2025

PROMOVENTE:

Instituto Mexicano del Seguro Social.

POSIBLES USUARIOS:

Instituto Mexicano del Seguro Social.

ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N):

Terreno con construcción y equipamiento del Hospital Rural No. 1 IMSS-BIENESTAR, San Felipe Ecatepec.

PROPIETARIO DEL ACTIVO:

Instituto Mexicano del Seguro Social.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD:

Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: Carretera Panamericana

NÚMERO EXTERIOR: Km. 1169

NÚMERO INTERIOR: SN

COLONIA O EJIDO: Fátima

CÓDIGO POSTAL: 29264

CIUDAD O POBLACIÓN: San Felipe Ecatepec

ENTIDAD FEDERATIVA: Chiapas

ALCALDÍA O

MUNICIPIO: San Cristóbal de las Casas

ALCANCES DEL DICTAMEN

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO: Adquisición

PROPÓSITO:

Dictaminar el Valor Comercial.

FINALIDAD:

Determinar el valor máximo de adquisición de los activos, que sean del interés de la Administración Pública Federal para su adquisición.

FECHA EFECTIVA DEL VALOR:

19/08/2025

DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO:

8,000.0000000 m²

USO DEL SUELO:

Uso Mixto y Equipamiento Urbano, según oficio DPDUM/CDU/257/2025 de fecha 21 de agosto de 2025.

ÁREA CONSTRUIDA:

4148.130000 m²

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:

Según Carta Urbana del municipio de San Cristóbal de las Casas es de usos Mixtos habitacional, comercial y de servicios, y según oficio DPDUM/CDU/257/2025 de fecha 21 de agosto de 2025 el uso es Mixto y Equipamiento Urbano.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

DOMINANTE EN LA ZONA:

Locales comerciales y de servicios de uno y dos niveles de mediana y alta calidad de acuerdo a lo observado.



LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Copia simple del Contrato de Donación Gratuita que celebran, por una parte, el Gobierno del Estado de Chiapas y el Instituto Mexicano del Seguro Social, firmada en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas el nueve de abril de 1987.

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al Norte:	75.00	Con propiedad del Sr. Eugenio Javier Morales Urioste
Al Sur:	75.00	Con Calzada México de por medio.
Al Oriente:	107.00	Con propiedad del Sr. Eugenio Javier Morales Urioste.
Al Poniente:	107.00	Con propiedad del Contador José Morales Urioste

DESCRIPCIÓN Y USO DEL ACTIVO: Predio medianero donde se desplanta una construcción de un nivel denominado Hospital Rural No.1 de San Felipe Ecatepec, Chiapas y cuenta con la siguiente distribución arquitectónica:

ÁREA DE CONSULTA EXTERNA: Sala de espera, trabajo social, promotora acción comunitaria, módulo de salud ginecológica cuenta con baño, ginecología cuenta con baño, OTORRINOLARINGOLOGÍA, cirugía general, estimulación temprana, pediatría, trauma y ortopedia, medicina interna, medicina preventiva, inmunizaciones cuenta con baño, guarda, coordinación de epidemiología, consultorio 2,3,4 y 5, consultorio dental, áreas de control, C.A.R.A cuenta con 24 lugares. Consultorio de medicina familiar, consultorio de medicina preventiva, consultorio de especialidades y área de circulación.

ÁREA DE URGENCIAS: Sala de espera con baños públicos de hombres y mujeres, consultorio de valoración, triage, exploración y preparación de trabajo de parto, sanitario de pacientes, observación de menores, curaciones y yesos, séptico, guarda, aseo, sanitario del personal, estación de enfermeras y doctores, sanitario de pacientes de hombres y mujeres, observación adultos, estación de camillas, área de descontaminación, área de choque y área de circulación.

ÁREA DE HOSPITALIZACIÓN: Central de enfermeras, encamados adultos con 56 camas, área de baños de hombres y mujeres, cuarto de becarios con baño, cuarto de médicos residentes con baño, central de enfermeras con baño y área de residuos sólidos, pediatría escolares cuenta con 6 camas, cueros patológicos cuenta con 10 camas, área de cuero de transición, ropería, aseo, residuos sólidos, séptico, cuarto de médico de guardia, cuarto de médicos pasantes y de residencia con baño, área de trabajo social, área de desarrollo infantil temprano, sala de espera, capilla sanitario público de hombres y mujeres, unidad de cuidados intensivos neonatales, terapia intensiva, equipo rodable y área de circulación.

ÁREA DE AUXILIARES DE DIAGNÓSTICO: Peines 1 (hematología), peine 2 (química clínica), peine 3 (microbiología), toma de muestras sanguíneas, toma de muestras especiales, sala de rayos X cuarto obscuro, sanitarios. Vestibulos, almacén de laboratorio, banco de sangre, área de esterilización y control y recepción de muestras y área de circulación.

ÁREA DE CIRUGÍA: Quirófano 1 con área de lavado de cirujano, quirófano 2 con área de lavado de cirujano, área de recuperación de cirugía con 6 camas, séptico, autoclave, CEYE, vestidores de hombres y mujeres y área de circulación.

ÁREA DE TOCO-CIRUGÍA: Sala de expulsión, recuperación toco-cirugía cuenta con 4 camas y labor y trabajo de parto cuenta con 2 camas.

ÁREA DE SERVICIOS DE APOYO: Central de equipos y esterilización (CEYE), farmacia y archivo clínico.

ÁREA DE SERVICIOS GENERALES: Cuenta con cuarto de basura, cuarto de R.P.B.I, almacén de limpieza y de farmacia, cocina-comedor, almacén de víveres, lavandería, almacén en lavandería, bodega, casa de máquinas, sub-almacén, mortuario, residencias médicas, dos áreas de vestidores de mujeres y hombres con baños, área de A.P.S. (asistencia, puntualidad y sustitución), área de dirección, aula de la unidad, coordinación de la región, coordinación médica con baño, supervisión administrativa, supervisión de enfermería, supervisión acción común, coordinación región altos, enseñanza, fondo fijo, administrador, jefe de enfermería, sala de espera y área de circulación y Albergue comunitario.



SOLICITUD: 2025-3437
SECUENCIAL: 04-25-535
GENÉRICO: G-43619-ZND

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



MACROLOCALIZACIÓN



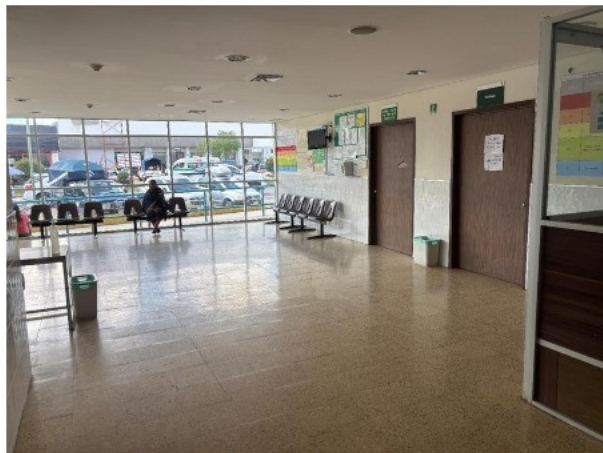
MICROLOCALIZACIÓN



FACHADA DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA DE PLACA CONMEMORATIVA



SALA DE ESPERA DE URGENCIAS



CONSULTORIO DE PRIMER CONTACTO



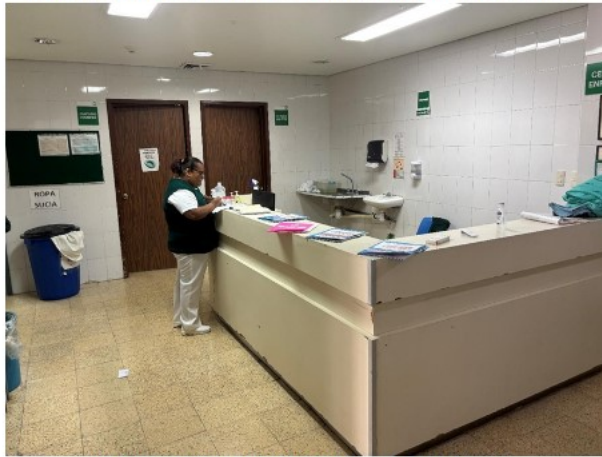
SOLICITUD: 2025-3437
SECUENCIAL: 04-25-535
GENÉRICO: G-43619-ZND



PASILLO DE ÁREA DE CIRCULACIÓN DE URGENCIAS



EXPLORACIÓN Y PREPARACIÓN DE TRABAJO DE PARTO



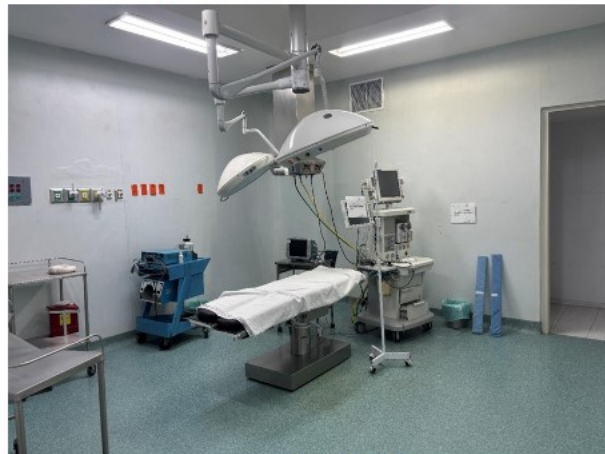
ESTACIÓN DE ENFERMERAS Y DOCTORES



VISTA DE ACABADO EN BAÑO



ÁREA DE OBSERVACIÓN DE ADULTOS



SALA DE EXPULSIÓN



SOLICITUD: 2025-3437
SECUENCIAL: 04-25-535
GENÉRICO: G-43619-ZND



CENTRAL DE ENFERMERÍA



VISTA DE ÁREA DE ENCAMADOS



VISTA EN INTERIOR DE COCINA



VISTA DE ÁREA DE PEDIATRÍA



VISTA DE ÁREA DE LABORATORIO



VISTA DE CUARTO DE MÁQUINAS



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

SUPUESTOS:

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

SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS:

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, criterios técnicos y metodologías autorizadas por el INDAABIN.

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 involucrado en la ejecución del presente servicio valuatorio de cualquier responsabilidad al respecto.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS:

- Se asume que el uso actual es Construcción y equipamiento del Hospital IMSS-BIENESTAR No. 1, San Felipe Ecatepec, por lo que se calcula la depreciación del inmueble conforme al uso que tiene actualmente.

- El presente dictamen no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

CONDICIONES LIMITANTES:

I. La inspección física al activo se realizó el día 19 de agosto de 2025 y se coordinó mediante el Ing. Andrik Jiménez Rangel, Encargado del Departamento de Supervisión y Conservación, quien identificó y mostró el activo, objeto del presente servicio valuatorio. No es responsabilidad del Instituto las condiciones que presente el inmueble después de la fecha de visita.

II. La superficie de la construcción y superficie de terreno se obtuvo de la orden de trabajo con número de solicitud 2025-3437, así como en los planos proporcionados por el promovente.

III.- Los tipos de construcción considerados para estimar el Valor de Reposición, se establecieron por características físicas estructurales, como unidades constructivas independientes y clasificados de acuerdo al número de Niveles de cada unidad; aun en el hecho de considerar un mismo uso para todos los tipos de construcción observables. Los componentes de cada partida que conforma los ensambles de costos en cada caso responde entre diversas variables a la superficie de desplante, la superficie total construida, número de niveles, la densidad de muros, incluso su distribución arquitectónica de cada edificio; por tanto, los valores paramétricos se calcularon específicamente para el edificio.

IV. Las Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias se obtuvo de la lista en Excel que se proporcionó en la base informativa de la orden de trabajo con número de solicitud 2025-3437, así como lo observado en la inspección física al activo.

La verificación de la condición física del activo fue basada en una inspección visual superficialmente, pudiendo existir vicios ocultos en la subestructura, superestructura o instalaciones, los cuales pudieron pasar inadvertidos.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2025-3437, con fecha de pago registrado el 14 de agosto de 2025, el C. Mauricio Flores Ronquillo, funcionario del Instituto Mexicano del Seguro Social, solicita la elaboración del servicio valuatorio del activo 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 bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios.

La información para realizar el presente dictamen se obtuvo de la orden de trabajo con número de solicitud: 2025-3437.

-Copia simple del Oficio: Of. N° 09 5343 14D0/9782 Ciudad de México, a 12 de agosto de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos.

- Copia simple del Contrato de Donación Gratuita que celebran, por una parte, el Gobierno del Estado de Chiapas y el Instituto Mexicano del Seguro Social, firmada en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas el nueve de abril de 1987.

- Copia de Oficio No. DPDUM/CDU/257/2025, donde menciona que uso de suelo tiene la carta urbana donde se encuentra el hospital, indicando que es un área de USOS MIXTOS Y EQUIPAMIENTO URBANO, compatible con la actividad que se desarrolla en dicho inmueble, de fecha 21 de agosto de 2025, expedida por la dirección de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal de San Cristóbal de las Casas, Chiapas.

- Copia del Croquis de Localización de Google.

- Copia de Plano Arquitectónico, marzo 2025.

- Archivo en Excel del equipo del inmueble.

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. Se aplica en el análisis comparativo de terrenos con tres ofertas.

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.

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 aplica debido a que no se encontraron comparables similares a nuestro activo en estudio.

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 adecuada y mejor sustentada. Resultado de este análisis es la conclusión del Dictamen Valuatorio con el Valor Máximo de adquisición con base en el Valor Comercial para el activo en estudio.



SOLICITUD: 2025-3437
SECUENCIAL: 04-25-535
GENÉRICO: G-43619-ZND

Atentamente: **Juana Pérez Merida**

Area for a signature or stamp, consisting of a grid of dashed lines.



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

rNhEmTWSBXXS2m3jrPa+n1YlkcjG9oIH6EeMRrXq9EZWiR9u/MJ6vLXzyE79HTIgdRUxjqoTCWEf80QOFRS2yxF//U

EIP5j39nsNN1Q1Y1BziIDROFNAs2bd1RNWYnigFv+a7x0DpUbYzIcSVil2rSQCuvdkf2FUp3VBCTGW/4epyqJuz9NQH4yW6JGpOMWr2K7lWa88Pog35.

NO. REGISTRO: INDAABIN-0344

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Fernando Isaías Liévano Ruiz

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|114525|26343|PEMJ800624S23|Tue%20Sep%2009%202025%2012:14:00%20GMT-0600%20(hora%20es
t%c3%aIendar%20central)|3085|ea75b41960554c63a8a503e93bbdd070|jperida

Sello digital

FLlvq8wIzdmk1pmjcITlg19mHtQzwHmI3YJDCG0+3/UEMIY24CWOF44X8j2V8fjXxifWMORKKhR+PxiP2E901w2dI
CTEB77vK7FMmp/OQj4PjpA956Qi49Pjr8C+qCaJR30Ubuq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0PsThrIkLpeZUkWkV98
jhgK975hl2ULflzvjugUqHzVYTxmZEe1SQ2AMcyigOODDaBZIYkqgoKpu0w3bKQOTjvmEVRDSTGWMrwGnaQJz+lk
=



Fecha de autorización

09/09/2025 12:14 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

