



SOLICITUD: 2025-3916  
SECUENCIAL: 03-25-502  
GENÉRICO: G-43150-ZNC

**DICTAMEN VALUATORIO**

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 15 de Septiembre 2025

**PROMOVENTE:** Instituto Mexicano del Seguro Social.  
**POSIBLES USUARIOS:** Instituto Mexicano del Seguro Social.  
**ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N):** IMSS Bienestar Hospital Rural No. 30 Ario de Rosales.  
**PROPIETARIO DEL ACTIVO:** Instituto Mexicano del Seguro Social  
**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:** Propiedad pública

**DOMICILIO DEL ACTIVO(S):**

**UBICACIÓN:** Boulevard Lázaro Cárdenas y Luis Padilla  
**NÚMERO EXTERIOR:** s/n  
**COLONIA O EJIDO:** Ario de Rosales **CÓDIGO POSTAL:** 61830  
**CIUDAD O POBLACIÓN:** Ario, Michoacán de Ocampo **ENTIDAD FEDERATIVA:** Michoacán de Ocampo  
**ALCALDÍA O MUNICIPIO:** Ario  
**COORDENADAS GEOGRÁFICAS:** **Latitud:** 19.210515 **Longitud:** -101.71162

**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:** 20/08/2025

**DATOS DEL ACTIVO**

**SUPERFICIE TERRENO:** 10,340.0000000 m<sup>2</sup>  
**USO DEL SUELO:** Sobre el Boulevard Lázaro Cárdenas, su uso de suelo es MIXTO (Corredor comercial, microindustria ligera y equipamiento regional), sin embargo, en dicho predio se desplanta el Hospital IMSS-Bienestar Rural No. 30 Ario De Rosales, por tanto, se considera uso de suelo EQUIPAMIENTO, para salud y asistencia pública. De acuerdo con el Plano Clave: E-ZS-25, DENOMINADO "Usos, Reservas y Destinos - Modificación Parcial al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ario de Rosales", elaborado por la Dirección Urbanística, Escala: 1:7,500, Fecha: Enero 2013. Proporcionado por Desarrollo Urbano de Ario de Rosales.  
**ÁREA CONSTRUIDA:** 3712.150000 m<sup>2</sup>  
**ÁREA VENDIBLE:** 3,712.1500000 m<sup>2</sup>  
**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:** Mixto: Habitacional, comercial y equipamiento, de segundo orden, conforme a lo observado en la visita de inspección  
**TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:** Casas unifamiliares de tipo económico y de mediana calidad de uno y hasta dos niveles, con comercios en planta baja, de calidad económica y mediana calidad; así como edificios destinados para equipamiento para la atención a las necesidades básicas de la población (salud, educación, recreación, comercio, así como actividades administrativas públicas y privadas), resueltas hasta en dos niveles de mediana calidad.



**LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:** De acuerdo a copia simple de instrumento No. 138, Vol. 7 con fecha 8 de agosto de 1975, pasada ante la fe del Lic. José Serrano Acevedo, notario número 24 de la Ciudad de México.

**DESCRIPCIÓN Y USO DEL ACTIVO:** Se trata de un terreno urbano, con uso equipamiento, manzanero (4 frentes), conformado por el Boulevard Lázaro Cárdenas al oriente, la calle General Luis Padilla al sur, la calle Articulo Tercero al poniente y la calle Alatraste al norte, es de forma regular y topografía sensiblemente plana con secciones descendentes, sobre dicho predio se desplanta el Hospital Rural No. 30 IMSS-Bienestar, Ario De Rosales conformado por diversas construcciones desarrolladas en un nivel, de buena calidad y estado de conservación normal, salvo el almacén que tiene estado de conservación regular, de acuerdo con sus áreas de responsabilidad o zonificación presenta la siguiente composición arquitectónica:

I.- Acceso principal, escaleras hacia farmacia y bodega, archivo, oficina de enseñanza, jardinerías interiores, oficina dirección RACE, Servicios generales, laboratorio con sala de espera y baño, cubículo de rayos X con sala de espera y baño, pasillo de servicios generales con tableros eléctricos, baños y vestidores de personal, oficina administrativa, puesto de sangrado, consultorios para nutrición, psicología, sala de espera con consultorio C.A.R.O. y séptico.

II.- Obstetricia con área de encamados, tococirugia y C.E.Y.E, con baño, quirófanos, vestidores, aire acondicionado, cuidados especiales, planta de emergencia, subestación eléctrica y séptico.

III- Hospitalización con diversos cubículos, control de enfermería, residencia exterior de médicos, aula de usos múltiples, baños hombres y mujeres, baño enfermería, jefatura de enfermería y séptico.

IV.- Cuarto de R.P.B.I., Cuarto para basura, compresores, manifiold, duplicador, baño, conservación, patio de conservación, talleres de conservación, mortuorio, archivo muerto, oficina sindical, de administración, de conservación, de sistemas y para P.A.C., lavandería, casa de máquinas almacén, tanque de gas L.P., cocina, comedor, almacén de viveres, torre de servicios.

V.- urgencias, con sala de espera, elevador, baño para hombres y mujeres, pasillo, en hospital cuarto toma de electros, CEUCONDI, sala de día, pediatría, sala de shock urgencias y séptico.

VI.- Consulta externa, acceso principal, salas de espera, diversos consultorios, C.A.R.A., estimulación temprana, C.E.N., trabajo social, baño para pacientes hombres y mujeres, autoclaves, cubículos para APS, epidemiología y SISPA.

Tiene además diversas Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias como, tanque de gas, subestación eléctrica, transformador, planta de emergencia, sistemas de tierras, para rayos, hidráulico, contra incendio, aire acondicionado, circuito cerrado y radiocomunicación, tanque elevado, cisterna, escalinatas de acceso, andadores peatonales, patios, cerca perimetral, áreas ajardinadas.

Cabe destacar que en la esquina noreste del predio formada por el Boulevard Lázaro Cárdenas y la calle Alatraste, se edificó una sucursal para el Banco del Bienestar, misma que no se contempla en el presente avalúo, debido a que fue realizada por cuenta de terceros, sin embargo, el terreno si es propiedad del IMSS, por lo que en la inspección se comentó que se llevó a cabo un contrato de arrendamiento por 10 años, pero no fue proporcionado.

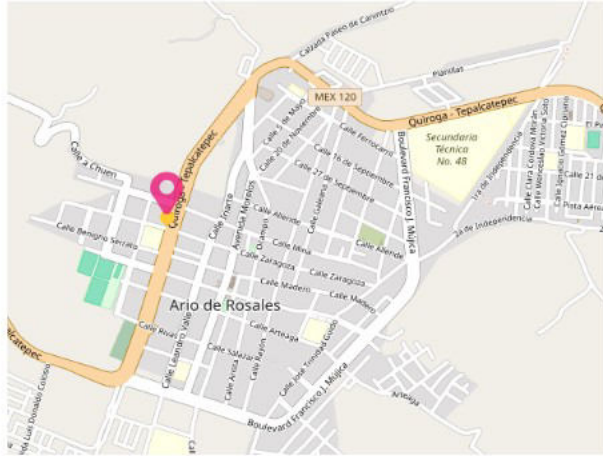
De acuerdo con la tipología constructiva, uso y edad, se clasificaron los siguientes tipos de construcción:

- 1.- Hospitalización
- 2.- Subestación Eléctrica
- 3.- Urgencias
- 4.- Residencia Médica
- 5.- Aula de Capacitación
- 6.- Almacén
- 7.- Servicios

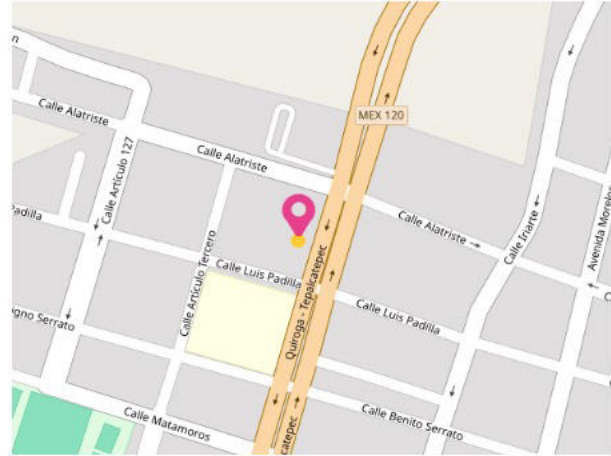


SOLICITUD: 2025-3916  
SECUENCIAL: 03-25-502  
GENÉRICO: G-43150-ZNC

**FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:**



**CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN**



**CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN**



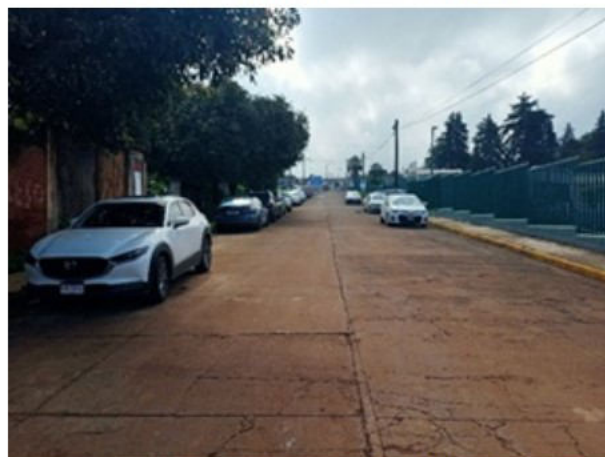
**VISTA EXTERIOR SOBRE BOULEVARD LÁZARO CÁRDENAS**



**VISTA EXTERIOR SOBRE CALLE ALATRISTE**



**VISTA EXTERIOR SOBRE CALLE LUIS PADILLA**



**VISTA EXTERIOR SOBRE CALLE ARTÍCULO TERCERO**



SOLICITUD: 2025-3916  
SECUENCIAL: 03-25-502  
GENÉRICO: G-43150-ZNC



**ESCALINATA DE ACCESO**



**ACCESO A HOSPITAL**



**SALA DE ESPERA**



**CASILLEROS**



**SALA DE ESPERA**



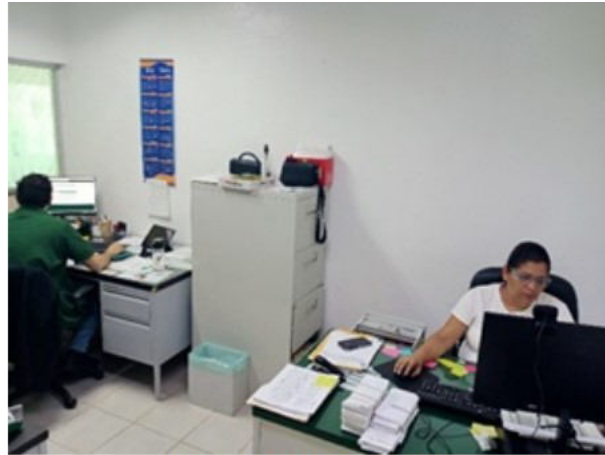
**TRABAJO SOCIAL**



SOLICITUD: 2025-3916  
SECUENCIAL: 03-25-502  
GENÉRICO: G-43150-ZNC



**DIRECCIÓN**



**JEFATURA DE ENSEÑANZA**



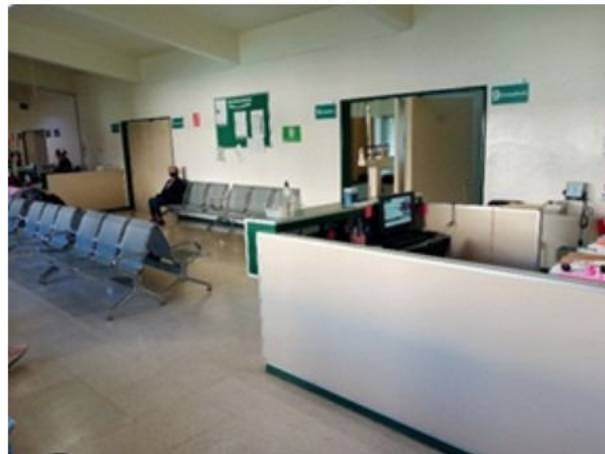
**ARCHIVO CLÍNICO**



**FARMACIA**



**CONSULTORIO MEDICINA INTERNA**



**ÁREA DE CONSULTORIOS**



SOLICITUD: 2025-3916  
SECUENCIAL: 03-25-502  
GENÉRICO: G-43150-ZNC



**SANITARIOS**



**CENTRO DE HIDRATACIÓN ORAL**



**ÁREA DE DESARROLLO INFANTIL**



**RAYOS X**



**SALA DE CHOQUE**



**OBSERVACIONES MENORES**



SOLICITUD: 2025-3916  
SECUENCIAL: 03-25-502  
GENÉRICO: G-43150-ZNC



**ÁREA DE ENCAMADOS**



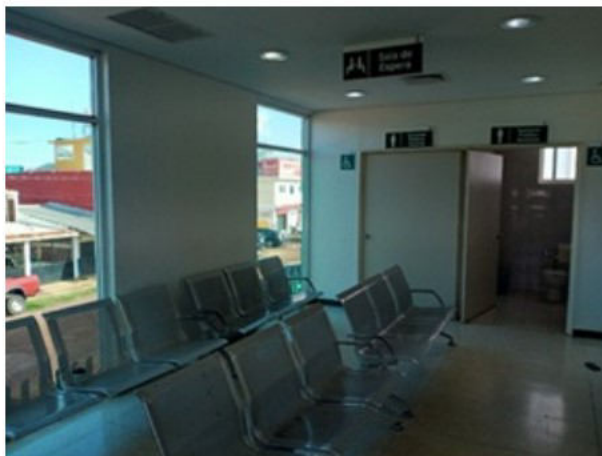
**SUBESTACIÓN ELÉCTRICA**



**SUBESTACIÓN ELÉCTRICA**



**URGENCIAS**



**SALA DE ESPERA**



**ACCESO VEHICULAR - URGENCIAS**



SOLICITUD: 2025-3916  
SECUENCIAL: 03-25-502  
GENÉRICO: G-43150-ZNC



**INCUBADORAS**



**COCINA**



**COMEDOR**



**RESIDENCIA MÉDICA**



**PASILLO - RESIDENCIA MÉDICA**



**DORMITORIO - RESIDENCIA MÉDICA**



SOLICITUD: 2025-3916  
SECUENCIAL: 03-25-502  
GENÉRICO: G-43150-ZNC



**BAÑO - RESIDENCIA MÉDICA**



**AULA DE CAPACITACIÓN**



**AULA DE CAPACITACIÓN**



**OFICINA VOCALÍA DE ORGANIZACIÓN ELECTORAL**



**SERVICIOS**



**LAVANDERIA**



SOLICITUD: 2025-3916  
SECUENCIAL: 03-25-502  
GENÉRICO: G-43150-ZNC



**CASA DE MAQUINAS**



**ZONA DE AMBULANCIAS**



**VISTA PANORÁMICA - ÁREAS VERDES**



**VISTA PANORÁMICA - ÁREAS VERDES**



**VISTA PANORÁMICA - ÁREAS VERDES Y PATIOS**



**VISTA PANORÁMICA - PATIOS**



SOLICITUD: 2025-3916  
SECUENCIAL: 03-25-502  
GENÉRICO: G-43150-ZNC



**VISTA PANORÁMICA - PATIOS Y TANQUE ELEVADO**



**TRANSFORMADOR ELÉCTRICO**



**INTERRUPTOR GENERAL**



**PLANTA DE EMERGENCIA**



**TABLERO DE TRANSFERENCIA**



**TANQUE DIESEL**



SOLICITUD: 2025-3916  
SECUENCIAL: 03-25-502  
GENÉRICO: G-43150-ZNC



**GENERADOR DE AGUA CALIENTE**



**TANQUE DE AGUA CALIENTE**



**TANQUE DE GAS**



**EQUIPO DIVIDIDO**



**EVAPORADOR**



**CONDENSADOR**



SOLICITUD: 2025-3916  
SECUENCIAL: 03-25-502  
GENÉRICO: G-43150-ZNC



**COMPRESORES**



**TANQUE HIDRONEUMÁTICO**

**MAYOR Y MEJOR USO**

**LEGALMENTE PERMISIBLE:**

Conforme a la base documental proporcionada y derivado de que el activo cuenta con uso de suelo E, Equipamiento, de acuerdo con el Plano Clave: E-ZS-25, DENOMINADO "Usos, Reservas y Destinos - Modificación Parcial al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ario de Rosales", elaborado por la Dirección Urbanística, Escala: 1:7,500, Fecha: Enero 2013. Proporcionado por Desarrollo Urbano de Ario de Rosales., 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 Equipamiento.

**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 2025-3916, con fecha de pago registrado el 15 de agosto de 2025 y oficio número 09 534314D0/9918, de fecha 03 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 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:

- Solicitud de servicio valuatorio 2025-3916, de fecha 13 de agosto 2025.
- Copia simple del Oficio Petitorio número 09 534314D 0/9918, de fecha 03 de agosto de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica del Instituto Mexicano del Seguro Social.
- Copia simple de la Escritura número 138, volumen 7, de fecha 8 de agosto de 1975, ante la fe del Lic. José Serrano Acevedo, Notario número 24, de la Ciudad de México.
- Copia simple de croquis. Numero RFI 16-7112-0 del Hospital Rural Ario de Rosales, Michoacán, sin mayor información.
- Copia simple del Plano Arquitectónico proporcionado por el IMSS, denominado: HOSPITAL RURAL OPORTUNIDADES ARIO DE ROSALES, localizado en Boulevard Lázaro Cárdenas, localidad Ario de Rosales, Michoacán, sin escala, de fecha junio de 2013, sin fecha ni sellos.
- Plano Arquitectónico en medio magnético AutoCAD, proporcionado el IMSS, denominado: HOSPITAL RURAL OPORTUNIDADES ARIO DE ROSALES, localizado en Boulevard Lázaro Cárdenas, localidad Ario de Rosales, Michoacán, sin escala, de fecha junio de 2013.
- Plano Arquitectónico en medio magnético AutoCAD, proporcionado el IMSS, denominado: Levantamiento Topográfico del Hospital Rural Ario de Rosales, localizado en Blvd. Lázaro Cárdenas s/n, localidad Ario de Rosales, Mich. Clave: Mich-01, Escala 1:750, de fecha 11 de agosto de 2025.
- Copia simple de archivo en Excel, que contiene descripción de equipo adherido al hospital, proporcionado por el IMMS, sin firma, ni fecha.

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:** No aplica el Enfoque de Ingresos. Refleja el principio de anticipación. Derivado de las características del activo en estudio, no se encuentran comparables de renta en la zona y no se cuenta con información financiera suficiente para poder realizar este enfoque.

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 Urbano   | 10,340.00 m <sup>2</sup> | \$6,851.31           | \$70,842,545.40    |
| Salud de Buena Calidad: (Hospitalización).                             | 2,997.75 m <sup>2</sup>  | \$6,003.26           | \$17,996,272.67    |
| Salud de Mediana Calidad: (Subestación Eléctrica).                     | 44.41 m <sup>2</sup>     | \$3,783.95           | \$168,045.22       |
| Salud de Buena Calidad: (Urgencias).                                   | 416.45 m <sup>2</sup>    | \$11,714.94          | \$4,878,686.76     |
| Salud de Buena Calidad: (Residencia Médica).                           | 74.74 m <sup>2</sup>     | \$6,003.26           | \$448,683.65       |
| Salud de Buena Calidad: (Aula de Capacitación).                        | 75.51 m <sup>2</sup>     | \$6,003.26           | \$453,306.16       |
| Salud de Mediana Calidad: (Almacén).                                   | 69.26 m <sup>2</sup>     | \$2,648.76           | \$183,453.12       |
| Salud de Mediana calidad: (Servicios).                                 | 34.03 m <sup>2</sup>     | \$3,783.95           | \$128,767.82       |
| Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias | 1.00                     | \$11,908,251.27      | \$11,908,251.27    |
| Total  |                          |                      | \$ 107,008,012.07  |
| El valor comercial conclusivo (en números redondos)                    |                          |                      | \$ 107,008,000.00  |

**CONCLUSIÓN**

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

\$ 107,008,000.00

CIENTO SIETE MILLONES OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

**PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES**

w7PXMTq1G6IRQhehoXNX5kFH1Tweoh/+UdzYECVLCa6mhrqNp51BJrarWhKnSjKqnf0/DpcoB4kCu3cBN3cVNzfeAX  
lluuFNAVB8tWTaYRtiA2TPrlXL Y1WwJRuKyBGUwj2iu1gHra2sOBHXEfiAGZ5WHZDYSTGDTOrBwc1P2dGbyB4qhKJ5GHcT/6DWuXWxzZT//QuuEHgU

**NO. REGISTRO:** INDAABIN-0370

**NOMBRE DEL PERITO:** Análisis y Estudios Profesionales S. A. de C. V.

**NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL:** Lic. Tania Sánchez Palacios

**PERITO RESPONSABLE TÉCNICO**

aOJ4VSNyMNxwcmZdrPbnauV5IIgc8QBkgL6cSJT9N37GPheVQtY6WVvKnyQfOGr+NajqvcA50mQqblhcGFvVs.XYvQ  
BwpwobRyfp7BwFQJADwV9jLtcQ42z1M74FvNYDMx/oaGHGS2019WavIY+pyMIofMBpP49QLNC4ztD24RN6YgroJn/X1NYENbDkOM7coG0buCD03bR1

**NOMBRE DEL RESPONSABLE TÉCNICO:** Ing. Francisco Javier Álvarez Martínez

**ESPECIALIDAD:** Valuación Inmobiliaria

**CUERPO COLEGIADO**

**COMISIONADO 1**

wC1KTLef2QdeS7B3M9vD/ZO6T4Ro3Dd8ssycPA2VrxH2EvZEXfRPs+oSVVa/NKopDnneWvlqfeWk41GYzDhx19Di  
wQY/5nu68dFJEF+RvKKhMsrtuYuGoOYD7Wpu4dqLAKjFeoY3WecbCNMCSN7ebrU7WuEHYz2BwDhkCLZB3ggnmf4HLkhgb3b1XgvgGKDSTnxysIn44

**Francisco Fuentes Villalón**



SOLICITUD: 2025-3916  
SECUENCIAL: 03-25-502  
GENÉRICO: G-43150-ZNC

**COMISIONADO 2**

oG6e8gKuRbROSWIey0c8vUSYohJSleDar9L51PdQJB9DER3vItstuM/JUxkBBEb/8nlzA+TFDBWyyB8tviG8AV/7Dd  
LVyjaqbQyZl+OhDHSR3IIYhmtRu1pUg1zyO51/8qUNvRsjzvSWL7LnrpytwTwYRaK.GvK.CbNgFkOyo56rmDYD2agkBO08gK7hVB28FJn1Fhol7/yomL5gv\

**Marco Antonio Vega Robles**

**##CargoDirector**

IKKkHEcnSAmXLmDPZh/7bPGNctMFc6LjopSbPfZBuKp4YpSxJ7CCddTFFJAzLF6Bjg/lMt7jBBVQ8EuyfmR5WCm7xG  
NCoUx06GcQyYQsRhCHp2oQ7J7sKIFIX/THMWiqU3gkAWTfZC8c42P1Va55Xj0acDN0Oh0VY8evNQH/k6EPn1XQBGbSph05jXJTNh6PVTeFE3ITr+4Dj

**Juana Pérez Merida**

Table with 10 columns and 20 rows, all cells are empty.



**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**

w7PXMtq1G6IRQhehoxNX5kFH1Tweoh/+UdzYECVLCa6mhrqNp51BJrarWhKnSjKqnf0/DpcoB4kCu3cBN3cVNzfeAX  
lhufNAVB8tWtaYRtitiA2TPrLXL1WwJRuKyBGUwj2iu1gHra2sOBHXef1AGZ5WHZDYSTGDTOrBwc1P2dGbyB4qhKJ5GHcT/6DWuXWxzZT//QuuEHgU

**NO. REGISTRO: INDAABIN-0370**

**NOMBRE DEL PERITO: Análisis y Estudios Profesionales S. A. de C. V.**

**NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL: Lic. Tania Sánchez Palacios**

**PERITO RESPONSABLE TÉCNICO**

aOJ4VSNyMNxwcmZdrPbnauV5Ilgc8QBkgL6cSJT9N37GPhVQtY6WVvKnyQfOGr+NajqvcA50mQqblhcGFvVsXYvQ  
BwpwobRyfp7BWFQJADwV9jLtcQ42z1M74FvNYDMx/oaGHGS20I9Wavly+pyMIofMBp49QLNC4ztD24RN6YgroJn/X1NYENbDkOM7coG0buCD03bR1

**NOMBRE DEL RESPONSABLE TÉCNICO: Ing. Francisco Javier Álvarez Martínez**

**ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria**

**Cadena original**

R\_DGAO|38|115004|26343|PEMJ800624S23|Mon%20Sep%2015%202025%2010:49:19%20GMT-0600%20(hora%20st%20c3%a1ndar%20central)|3085|bf86250cc80a4c0cb497c2a859cfeaa6|jpmerida

**Sello digital**

FLlvq8wIzdkLhTKLLC8k+V9mHtQzwhm3YJDCG0+3/XuVT5lkuPHyA4X8j2V8fj5Uiu5d5CH/X5KRj9aZ99ZAQGGp  
IPk8XrvK7Fmmp/OQj4PjpA956Qi49Pjr8C+qCaJR30Ubuq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0gXSUlcdomowp3WpCam  
tDc5u7J2Aplbeu5fHnJ0fxO+wAG0S1J/YqEQ8lsLwtPg+mBYrylJxd/zPMINUiqCka6uW/u8Mt1y3TyUv0zN5aSAI=



