



SOLICITUD: 2025-4266
SECUENCIAL: 04-25-613
GENÉRICO: G-43925-ZND

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 12 de Diciembre 2025

PROMOVENTE: Instituto Mexicano del Seguro Social.
POSIBLES USUARIOS: Instituto Mexicano del Seguro Social.
ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N): Terreno con construcciones con uso de hospital público.
PROPIETARIO DEL ACTIVO: Instituto Mexicano del Seguro Social.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: Carretera Villaflores entronque Libramiento Ocozocoautla y carretera a Villaflores
NÚMERO EXTERIOR: 1049 **NÚMERO INTERIOR:** No aplica
COLONIA O EJIDO: Unión Hidalgo **CÓDIGO POSTAL:** 29140
CIUDAD O POBLACIÓN: Ocozocoautla de Espinosa **ENTIDAD FEDERATIVA:** Chiapas
ALCALDÍA O MUNICIPIO: Ocozocoautla de Espinosa
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: **Latitud:** 16.755017 **Longitud:** -93.379957

ALCANCES DEL DICTAMEN

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO: Adquisición
PROPÓSITO: Dictaminar el valor comercial
FINALIDAD: Dictaminar el valor Máximo de Adquisición para compraventa o permuta, con base en el valor comercial de los activos que dejen de ser del interés de la Administración Pública Federal.
FECHA EFECTIVA DEL VALOR: 01/10/2025

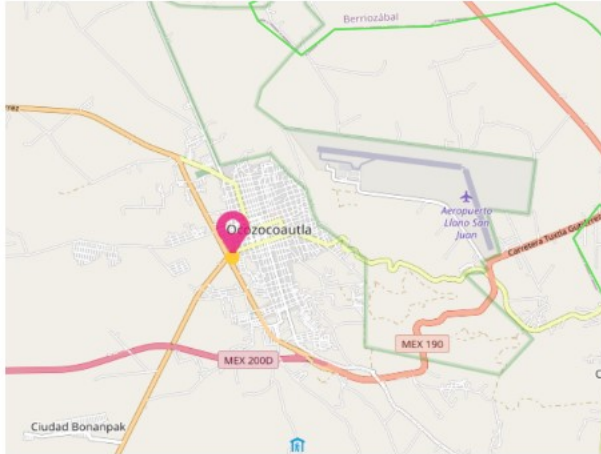
DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 9,985.0000000 m²
USO DEL SUELO: Equipamiento Urbano, tipo Salud, según oficio PMO/VU/261/2024, de fecha 8 de octubre de 2025, suscrito por el Ing. Gustavo Alejandro López Méndez, Jefe de Ventanilla Única y Regularización de la Tenencia de la Tierra, del H. Ayuntamiento de Ocozocoautla de Espinosa, Chiapas.
ÁREA CONSTRUIDA: 4671.410000 m²
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Centro Vecinal, habitacional media y alta y equipamiento urbano, según el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ocozocoautla de Espinosa, Chiapas, publicado en el periódico oficial número 227, de fecha 14 de abril de 2010.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: Casas habitación de uno y dos niveles, locales comerciales, de servicios y terrenos baldíos.

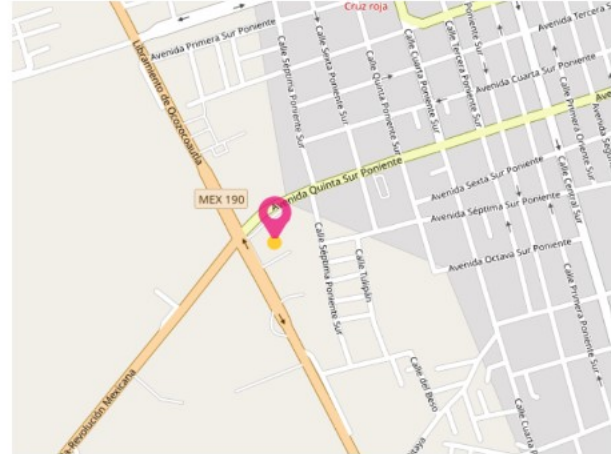


SOLICITUD: 2025-4266
SECUENCIAL: 04-25-613
GENÉRICO: G-43925-ZND

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



VISTA DE FACHADA DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA DEL ENTORNO DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA PANORÁMICA DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



SOLICITUD: 2025-4266
SECUENCIAL: 04-25-613
GENÉRICO: G-43925-ZND



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



SOLICITUD: 2025-4266
SECUENCIAL: 04-25-613
GENÉRICO: G-43925-ZND



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



SOLICITUD: 2025-4266
SECUENCIAL: 04-25-613
GENÉRICO: G-43925-ZND



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



SOLICITUD: 2025-4266
SECUENCIAL: 04-25-613
GENÉRICO: G-43925-ZND



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



SOLICITUD: 2025-4266
SECUENCIAL: 04-25-613
GENÉRICO: G-43925-ZND



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO EN ESTUDIO



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

SUPUESTOS:

El presente trabajo valuatorio se desarrolla con fundamento en los términos de referencia presentados en la base documental proporcionada por el promovente, oficio número 09 534314D0/11431, de fecha 11 de septiembre de 2025, así como en las políticas, normas, criterios técnicos y metodologías autorizadas para el INDAABIN.

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

SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS:

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, al representante legal, así como al personal técnico involucrado en la ejecución del presente servicio valuatorio de cualquier responsabilidad al respecto.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS:

La verificación de la condición física de los activos fue basada en una inspección visual de manera superficial, pudiendo existir vicios ocultos en la subestructura, superestructura o instalaciones, los cuales pudieron pasar inadvertidos. Dado que no se proporcionó dictamen de seguridad estructural el presente estudio se realiza bajo la hipótesis de considerar que el inmueble analizado, se encuentra en buen estado, es decir que no presenta "NINGÚN DAÑO ESTRUCTURAL" que ponga en riesgo la "Integridad Física de las Personas" y/o la "Seguridad Estructural" de la propia edificación, por lo que este Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, se deslinda de cualquier responsabilidad derivada de fallas estructurales en el inmueble valuado.

Cabe señalar que, dentro de las atribuciones de este Instituto, no está la de dictaminar respecto de la seguridad estructural de los inmuebles que son objeto de Dictamen Valuatorio, ya que, de conformidad con la normatividad aplicable, corresponde a los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables en Seguridad Estructural, la elaboración y suscripción de los dictámenes técnicos de estabilidad y de seguridad estructural de una edificación o instalación.

CONDICIONES LIMITANTES:

De conformidad con lo señalado en el Oficio No. 09 534314D0/15069 de fecha 21 de noviembre de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos del Instituto Mexicano del Seguro Social, donde indica que "... atendiendo a la opinión emitida por el área jurídica del Instituto, y considerando que aún y cuando los inmuebles se encuentran legalmente registrados a nombre del Instituto Mexicano del Seguro Social, también lo es que hasta antes del multicitado Decreto se encontraban afectos al Programa IMSS Bienestar; por lo que se requiere que el avalúo sea para adquisición, lo cual permitirá su registro en la contabilidad y restituir con cargo a los recursos federales, el patrimonio del Instituto Mexicano del Seguro Social. ..."

En virtud de lo anterior, el presente avalúo se emite exclusivamente para los fines señalados en el oficio referido.

La superficie de construcción de 4,671.41 m², se toma de la información proporcionada por el promovente en la solicitud de servicio valuatorio número 2025-4266, misma que es coincidente con lo asentado en el oficio número 09 534314D0/11431, de fecha 11 de septiembre de 2025, suscrito por la C. Martha Guadalupe Pineda Ríos, titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos del Instituto Mexicano del Seguro Social. Lo anterior en virtud de que el plano arquitectónico, proporcionado en la base informativa no establece la cuantificación de la superficie de construcción. Por lo que, siendo el promovente el único responsable de la información y documentación proporcionada, en caso de existir diferencias o discrepancias en los datos de superficies de construcción, este dictamen valuatorio será inválido, liberando al INDAABIN, al perito valuador de bienes nacionales, al representante legal, así como al personal técnico involucrado en la ejecución del presente servicio valuatorio de cualquier responsabilidad al respecto.

La superficie de terreno de 9,985.00 m², se toma de la información proporcionada por el promovente en la solicitud de servicio valuatorio número 2025-4266, misma que es coincidente con lo asentado en el oficio número 09 534314D0/11431, de fecha 11 de septiembre de 2025, suscrito por la C. Martha Guadalupe Pineda Ríos, titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos del Instituto Mexicano del Seguro Social y lo establecido en la escritura número 16,436 volumen 346, de fecha 19 de septiembre de 2005, pasada ante la fe del Lic. Ariosto Oliva Ruiz, Notario Público titular número 38 del estado de Chiapas. Lo anterior en virtud de que el promovente no anexa a la base informativa el topográfico del terreno. Por lo que, siendo el promovente el único responsable de la información y documentación proporcionada, en caso de existir diferencias o discrepancias en la superficie del terreno, este dictamen valuatorio será inválido, liberando al INDAABIN, al perito valuador de bienes nacionales, al representante legal, así como al personal técnico involucrado en la ejecución del presente servicio valuatorio de cualquier responsabilidad al respecto.

El domicilio del activo a valorar se toma de la información proporcionada por el promovente en la solicitud de servicio valuatorio número 2025-4266, misma que es coincidente con lo asentado en el oficio número 09 534314D0/11431, de fecha 11 de septiembre de 2025, suscrito por la C. Martha Guadalupe Pineda Ríos, titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos del Instituto Mexicano del Seguro Social.



SOLICITUD: 2025-4266
SECUENCIAL: 04-25-613
GENÉRICO: G-43925-ZND

La visita de inspección física se realizó con el acompañamiento del C. Ing. Noé Sarmiento Ramírez, funcionario del Instituto Mexicano del Seguro Social; misma que fue realizada el día 1 de octubre de 2025.

Area reserved for the valuation report content, consisting of a large grid of dashed lines.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2025-4266, con fecha de pago el 18 de septiembre 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 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 06 de junio de 2017..

Base documental proporcionada por el promovente para la realización del presente servicio valuatorio:

- * Copia simple del oficio número 09 534314D0/11431, de fecha 11 de septiembre de 2025, suscrito por la C. Martha Guadalupe Pineda Ríos, titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos del Instituto Mexicano del Seguro Social.
- * Copia simple de escritura número 16,436 volumen 346, de fecha 19 de septiembre de 2005, pasada ante la fe del Lic. Ariosto Oliva Ruiz, Notario Público titular número 38 del estado de Chiapas
- * Copia simple de plano arquitectónico general, de fecha marzo de 2013, sin número, sin firmas y sin sellos.
- * Copia simple de oficio número PMO/VU/261/2024, de fecha 8 de octubre de 2025, suscrito por el Ing. Gustavo Alejandro López Méndez, del Departamento de Ventanilla Única y Regularización de la Tenencia de la Tierra del H. Ayuntamiento de Ocozocoautla de Espinosa, Chiapas.
- * Copia simple de croquis de ubicación del activo a valorar, sin logos, sin fecha, sin sellos y sin firmas.
- * Archivo digital que contiene inventarios de equipos y mobiliarios del hospital rural de Ocozocoautla, sin logos, sin fecha y sin firmas.
- * Copia simple de Oficio No. 09 534314D0/15069 de fecha 21 de noviembre de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos del Instituto Mexicano del Seguro Social.

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 para este servicio valuatorio.

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**.
Se aplica para este servicio valuatorio.

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 aplica para este servicio valuatorio."

VALOR COMERCIAL: Es el precio más probable por el cual un activo se intercambiaría en una fecha determinada y se de la transferencia del título del vendedor al comprador, actuando por voluntad propia, debidamente informados y motivados, en una transacción sin intermediarios, con condiciones de una venta justa, donde el pago sea hecho en términos de contado en moneda nacional o en términos de un arreglo comparable a este, sin ser afectado por un financiamiento especial o creativo o concesiones de venta otorgadas por cualquiera que esté asociado con dicha venta; considerando un plazo adecuado de exposición en un mercado competitivo y abierto, en el que ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia, sin compulsión y sin un estímulo indebido. Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor. Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.



SOLICITUD: 2025-4266
SECUENCIAL: 04-25-613
GENÉRICO: G-43925-ZND

MAYOR Y MEJOR USO: Es aquel estudio que genere un análisis para saber si su mejor uso es como está actualmente (con mejoras) o como terreno sin mejoras. Se analizan distintos escenarios que sean físicamente posibles, legalmente permitidos, financieramente viables y brinde el máximo rendimiento. Para efectos del análisis de mayor y mejor uso para el presente servicio valuatorio, se considera primordialmente el uso de suelo que de manera oficial tiene autorizado por la autoridad correspondiente, de tal manera que, se cumple con la normatividad al considerar el terreno con su mayor y mejor uso disponible a la fecha de realización del presente.

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. Resultado de este análisis es la conclusión del Dictamen Valuatorio con el valor máximo de adquisición para el activo que se valía.

Area with horizontal dashed lines for text entry.



FUNDAMENTO LEGAL

Artículo 144, 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 III, 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	SUPERFICIE m ² / LOTE	VALOR UNITARIO \$/m ²	VALOR COMERCIAL \$
Terreno	9,985.000	1,226.760	12,249,198.60
Construcciones con uso de hospital	4,671.410	5,600.440	26,161,951.42
Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias	Lote	-	2,598,078.32
Total			\$ 41,009,228.34
EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos)			\$ 41,009,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 41,009,000.00

CUARENTA Y UN MILLONES NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

jLRnO7+PH2f8o5z6rG+IQHQJlpEbBz0GOcrQENKtAJOK+/O1/HdLVuzm5pPDMY6Y3DLFcUydOYcB2ZckNvbAkt+5Ud
hMDTUCRpVmlCHIqmGfY62w3i/3o7LlvzBQZltAuAxxrQTvrdjhuV6U+YMb3siBiCsVuQG8hWuVAODkMNYCUBavBcbA2lfoEGyFY18U+PfoW6NhAg5Md0:

NO. REGISTRO: INDAABIN-0402

NOMBRE DEL PERITO: Lic. Sergio Solís Jiménez

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

SyqkTCV7jsJE8kfaHbK9RcnC9YHeioovafE6WL0aOPSmYy1cYPJh1TRJWfWf2mg1uaoJoj1vIDTngOuk7yWFU1Eft9
TB9CjSHgG6CFs+SpqELvqjozrsLLE+tXC99M0cjJo4vFWg2aWCY41up5DIB9RIWJVfjX+xNJq8Tv9zNLg5YaWHGW3FYOX++Xv00TEC2t3Cs6qjOh1XTc

Francisco Fuentes Villalón

COMISIONADO 2

I4H9+ZbPM7hYGf6b14wk9pWsw3RYkc054EI7dbxOKFLligDN+N3A5etvRI+oD5L7w3eMODALZ1ezox6O0W+LurzZh
INvRrQHTsajk3rP1fO+GPxRGfwexy9540dyYQUgrNqaWqSEpp8CoAfSapcu7oIDZTzx+wsTURMYzb+9EPAbfKkDN1O4IUsSI+NMxi8fMfsR+qBVkPTM/hE

MARCOS IBÁÑEZ PÉREZ

##CargoDirector

kyaS1GjBj3robqfgkU0A7OqQ1ZJCtpQs0DeEfH5oTc+dn5BhZaUlzvdIWGy9EmON0QwJyjjbbt17BUSfp1B1eNrNE
vd6GTfvoBDQihAjosOf0G0BP9g6dPBXDFP2JKqEpoYITXP6ri/uT40m8Xi9R8cmuFtVLkZhkta2G40WyuL7xxurjw81swEBB0NsJin9wD4e4hpruOnhLpU1d7Q

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

jLRnO7+PH2f8o5z6rG+IQHQJlpEbBz0GOcrQENKtAJOK+/O1/HdLVuzm5pPDMY6Y3DLFcUydyOYcB2ZckNvbAkt+5Ud
hMDTUCRpVmlCHiqmGfY62w3i/3o7LlvzBQZlItAuAxxQTvrjdjuV6U+YmB3siBiCsVuQG8hWuVAODkMNYCUBavBcbA2lcf0EGyFY18U+PfoW6NhAg5Md0:

NO. REGISTRO: INDAABIN-0402

NOMBRE DEL PERITO: Lic. Sergio Solís Jiménez

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|115354|26343|PEMJ800624S23|Fr%20Dec%2012%202025%2013:19:53%20GMT-0600%20(hora%20es
t%c3%a1ndar%20central)|3085|A204EC290D6F4EBEAF09A298C3310288|jpmerida

Sello digital

FLlvq8wIzdll3nIPOKqe0F9mHtQzwHml3YJDCG0+3/V7oeL1yu3nHWjNODtyZFlebF9+eE+7KeQ3D+RnyBdffFFXkOV
V1b8fvK7FMmp/OQj4PjpA956Qi49Pjr8C+qCaJR30Uuq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U05NvU2UPtWpZBSGJRZIB
apYVFZ239/Egvy3NAvVXLEVYUtlstf97tiQ1zqmJzOulSIZC0sIjPvql/Tkm7+rW49j2/OaROdQ+ZJL+8zVKURCU=



Fecha de autorización

12/12/2025 01:20 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

