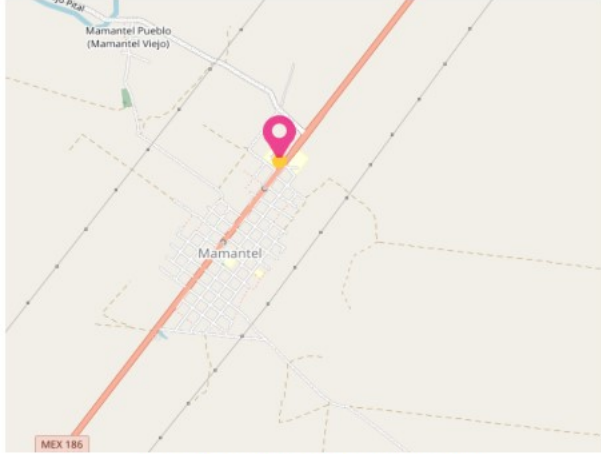


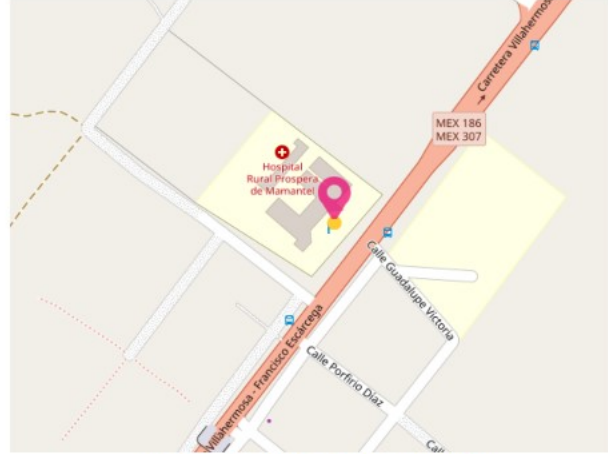


SOLICITUD: 2025-4271
SECUENCIAL: 04-25-625
GENÉRICO: G-44158-ZND

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



VISTA DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA DEL ACTIVO EN ESTUDIO



SOLICITUD: 2025-4271
SECUENCIAL: 04-25-625
GENÉRICO: G-44158-ZND



VISTA DEL ACTIVO EN ESTUDIO



VISTA DEL ACTIVO EN ESTUDIO

MAYOR Y MEJOR USO

LEGALMENTE PERMISIBLE: Legalmente permisible ya que cuenta con documentación en orden que acredita la propiedad . Considerando que no tiene restricción legal alguna.

FÍSICAMENTE POSIBLE: De acuerdo a las características de la zona y del terreno, tales como topografía, forma, ubicación, servicios y áreas habitables, no existe limitante física para el activo.

FINANCIERAMENTE VIABLE: Es financieramente viable ya que producirá un retorno de la inversión al adquirente.

MAYOR PRODUCTIVIDAD DE ACUERDO A SU USO: La mayor productividad del activo sería en base al uso que esta autorizado en la zona (habitacional, comercial e industrial)

CONCLUSIÓN: Se han analizado los cuatro criterios para definir el mayor y mejor uso del inmueble. El uso del sujeto es legalmente permitido. Como se muestra en este informe, la propiedad objeto está dentro de un área que tiene acceso a todos los servicios. El uso de suelo autorizado actualmente para el inmueble es el habitacional, industrial y comercial. Se asume que esto es correcto y confiable. Por lo tanto, teniendo en cuenta la viabilidad jurídica, física y financiera del inmueble objeto de este avalúo, se concluye que, de acuerdo a las condiciones actuales de la propiedad, la inspección y la investigación realizada, el mayor y mejor uso de esta propiedad es el comercial.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2025-4271, con fecha de solicitud registrada el 11 de septiembre de 2025, la C. Mauricio Flores Ronquillo, Personal del 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:

Solicitud electrónica con No. 2025-4271.

Copia simple de Oficio de solicitud No. 09 534314D0/11428 de fecha 11 de septiembre de 2025 firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Rios, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos del Instituto Mexicano del Seguro Social.

Copia simple del Título de Propiedad No. 000000035454 de fecha 9 de marzo de 2009 del Registro Agrario Nacional.

Copia simple del plano del Hospital Rural Mamantel de fecha junio 2025 y Copia simple del equipo adherido al Hospital Rural Bienestar en Mamantel, Campeche.

Copia simple de la Relación de Equipos Médicos y Electromecánicos HR Zona 2.

Copia simple de las medidas de la planta del proyecto Mamantel de fecha octubre 2009.

Copia simple de memoria de cálculo del Proyecto Mamantel de fecha octubre 2009.

La superficie del terreno y de la construcción se asienta en base a la copia simple de la orden de trabajo con secuencial 04-25-625, Genérico G-441589-ZND de fecha 11 de septiembre de 2025.

Copia simple de la Rectificación de medidas y de colindancias del solar urbano identificado como Lote número 1 de la manzana 1 de la zona 1 del poblado Mamantel (Fco. Villa) en Ciudad del Carmen, Campeche de fecha 5 de septiembre de 2011.

Copia simple del plano del Polígono General del Hospital Rural Mamantel de fecha junio 2025.

Copia simple de Oficio de solicitud No. 09 534314D0/15069 sin fecha firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Rios, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos del Instituto Mexicano del Seguro Social.

En el presente servicio valuatorio se analizaron los siguientes enfoques valuatorios:

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**.

Este enfoque valuatorio no se realizó debido a que no se encontraron suficientes comparables de mercado con las características del sujeto que nos permitiera estimar el valor de mercado por este método.

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**.

En el presente avalúo se analizó el enfoque comparativo de costos con lo cual se obtuvo el indicador de valor comercial y que corresponderá al valor conclusivo del presente 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**.

Este enfoque valuatorio no se realizó debido a que el inmueble no cuenta con actividad económica para determinar un valor mediante este método.

VALOR COMERCIAL: (Valor Justo de Mercado): Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

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.

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, al seleccionar comparables de inmuebles en oferta con uso de suelo iguales o similares, 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, determinando la ponderación adecuada y mejor sustentada.



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.
 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 a que se refiere la Ley General 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.
"UNA VEZ TERMINADA LA VIGENCIA DEL PRESENTE DICTAMEN VALUATORIO, ÉSTE NO TENDRÁ VALIDEZ OFICIAL NI LEGAL PARA REALIZAR ACTO JURÍDICO ALGUNO".

REPORTE DE VALOR

CONCEPTO	'SUPERFICIE m ² - LOTE	VALOR UNITARIO \$/m ² - LOTE	VALOR COMERCIAL \$
Terreno urbano con construcción de un hospital.	38,684.09	267.67	10,354,570.37
Construcción	3,784.27	9,420.50	35,649,733.64
Inst. Especiales, Elem. Accesorios y obras Complementarias e Indirectos	Lote	8,947,117.25	8,947,117.25
		Total	54,951,421.26
Total			\$ 54,951,421.26
EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos)			\$ 54,951,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 54,951,000.00 CINCUENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

0FbMDNeiLz2dBtgYUIR4AipB844g6+3QVGD+72NfgFigwTqjr1QcwGLpxbShg1xNYnbbR9EU24cJ5AqS3EhLI2H8C
 XQJ7Mp8PcFHWnzcRg2A7WefdsdrW/YnQ7UMJDemRongnhefo6Wu/TJgarVULQuXyyZY+85Lp+HvhhEeE3VzZT8VMAgjhHsHKdPnz4sxMIXehAGhx3o9FuJ
NO. REGISTRO: INDAABIN-0286
NOMBRE DEL PERITO: Arq. Gabriela Guadalupe Dajer Herrera
ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

+Lc4xqpY+DC6oAmif2lbKuhgNPaz6qWrNIYayFXJDhkK0umxZxT7t55tpdTPEykehjK3mR0/vbqezNH+Aq2Fq9qk/F
 4DGrtChJheBflkmNWeBT28hrYevG+G2Dg0EcNpi/r5WA2TtQCfetDtLHm1IM1ZMFbrh627Exq7NictajMXks7MIInbpszEL YWxopYVtJFukAFaOJSye9ZZo
Francisco Fuentes Villalón

COMISIONADO 2

pt38BBKakb0419pgLZjQRiLj+vF5K7wJFK+fxKuGPU1pbeKvLPexIpE7ENTQJG2oI2Oz1SYGXaGAmxt1DS113ijjG
 n0kgTqTC0vvSDL2+6BjoEBju8Hu2WbKXr1+GsOZDeXDjRzqs9bjrA5phdSlcLHQFndGi+zFvCm3k1SCuDEKUObKtKAFzcxvKvbOo2wpNex5LVj4n59jseRF
MARCOS IBÁÑEZ PÉREZ

##CargoDirector

Ae3QXbjuVlqbzCer8OffUv7/bP19GuZjsQ9MEP5LRIFtxquPnvGcRL9kfQFXEONN8b0MF0yE51W6k2VT9eoAJJyZda
 cne0C0CTO/RyqCrw6T/N6v5DoYORylcy5zJBo/DY1Xj9Q+UJ7f1uefs0poe9bU5E8ouRrfVgCI6JB4e7UpUdxf16jldxNZ+2GmmNDxN+JfAsb8YvWTWDcxuhV4
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

0FbMDNeiLz2dBtgYUIR4AipB844g6+3QVGD+72NfgFigwTqjr1QcwGLpxbShg1xNYnbbR9EU24cJ5AqS3EhLI2H8C
XQJ7Mp8PcFHWnzcRg2A7WEfdsdrW/YnQ7UMJDemRonghefo6Wu/TJgarVULQuXyyZY+85Lp+HvhhEeE3VzZT8VMAgjHjsHKdPnz4sxMIXeHAgHx3o9FuJ

NO. REGISTRO: INDAABIN-0286

NOMBRE DEL PERITO: Arq. Gabriela Guadalupe Dajer Herrera

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|115359|26343|PEMJ800624S23|Fri%20Dec%2012%202025%2013:19:14%20GMT-0600%20(hora%20es
t%c3%aIendar%20central)|3085|A204EC290D6F4EBEAF09A298C3310288|jpmerida

Sello digital

FLlvq8wIzdmkrlY1uPKiaV9mHtQzwHmI3YJDCG0+3/V7oeL1yu3nHWjNODtyZFlebF9+fe+7KeQ3D+RnyBdfLrHNr0s
onVqvK7FMmp/OQj4PjpA956Qi49Pjr8C+qCaJR30Ubq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U05NvU2UPtWpZBSGJRZIB
apYVFZ239/Egvy3NAvVXLEVYUtlstf97tUTump68/dC0vqXiYZF03bGyW4sgHX616VzXoWc9rJUn+bQhb2XxWASM=



Fecha de autorización

12/12/2025 01:19 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

