



SOLICITUD: 2025-4272
SECUENCIAL: 03-25-613
GENÉRICO: G-43941-ZNC

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 29 de Enero 2026

PROMOVENTE: Instituto Mexicano del Seguro Social
POSIBLES USUARIOS: Instituto Mexicano del Seguro Social
ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N): Hospital Rural IMSS-Bienestar
PROPIETARIO DEL ACTIVO: Instituto Mexicano del Seguro Social
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: Avenida 20 de Noviembre
NÚMERO EXTERIOR: s/n
COLONIA O EJIDO: Jilotepec **CÓDIGO POSTAL:** 75160
CIUDAD O POBLACIÓN: San Salvador El Seco **ENTIDAD FEDERATIVA:** Puebla
ALCALDÍA O MUNICIPIO: San Salvador el Seco
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: **Latitud:** 19.1347623341 **Longitud:** -97.6500233125

ALCANCES DEL DICTAMEN

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO: Adquisición
PROPÓSITO: Estimar el Valor Comercial
FINALIDAD: Determinar el valor máximo de adquisición de activos que sean del interés de la Administración Pública Federal.
FECHA EFECTIVA DEL VALOR: 20/01/2026

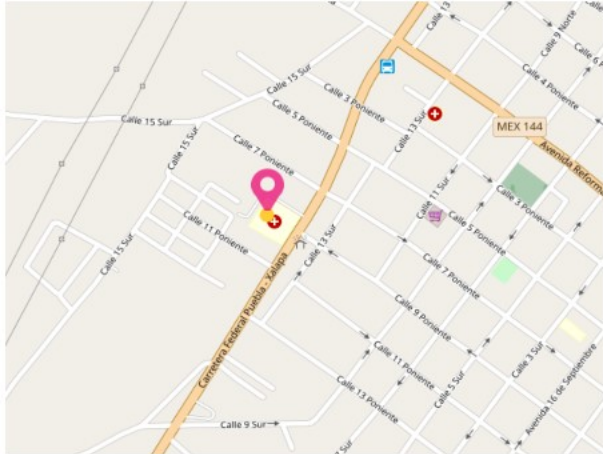
DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 10,225.8800000 m²
USO DEL SUELO: Mixto: Habitacional, Comercial y de Servicios; equipamiento e infraestructura completa según zonificación del H. Ayuntamiento del Municipio de San Salvador El Seco, Puebla, U2-2 concentración urbana media alta.
ÁREA CONSTRUIDA: 3957.170000 m²
ÁREA VENDIBLE: 3,957.1700000 m²
ESTACIONAMIENTOS: 30 cajón(es).
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Habitacional, comercial y de servicios según lo apreciado durante la visita de inspección.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: Casas habitación de uno y dos niveles con locales comerciales tipo moderno regional, construcciones destinadas a la prestación de servicios, en uno y dos niveles de calidad económica en general.

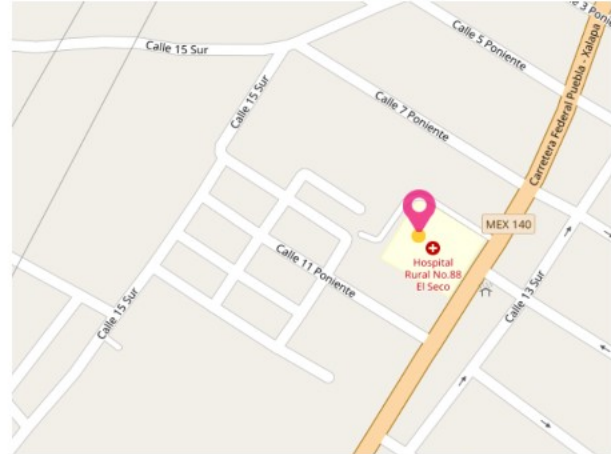


SOLICITUD: 2025-4272
SECUENCIAL: 03-25-613
GENÉRICO: G-43941-ZNC

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



Fachada principal



Área de servicio posterior



Acceso



Vestíbulo



SOLICITUD: 2025-4272
SECUENCIAL: 03-25-613
GENÉRICO: G-43941-ZNC



Estacionamiento de empleados



Estacionamiento de pacientes



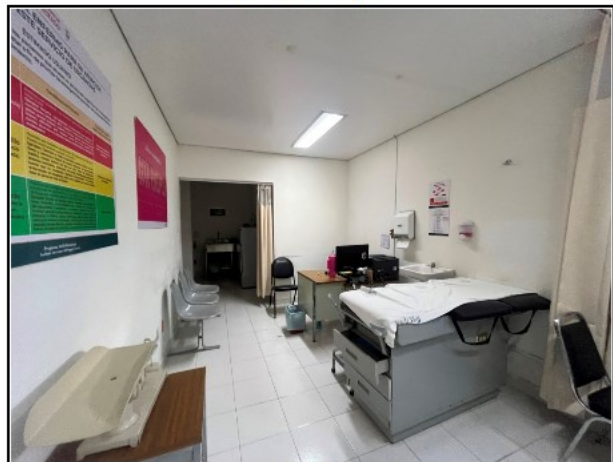
Jardín



Acceso al Hospital



Recepción



Sala de espera de la consulta externa



SOLICITUD: 2025-4272
SECUENCIAL: 03-25-613
GENÉRICO: G-43941-ZNC



Consultorio tipo



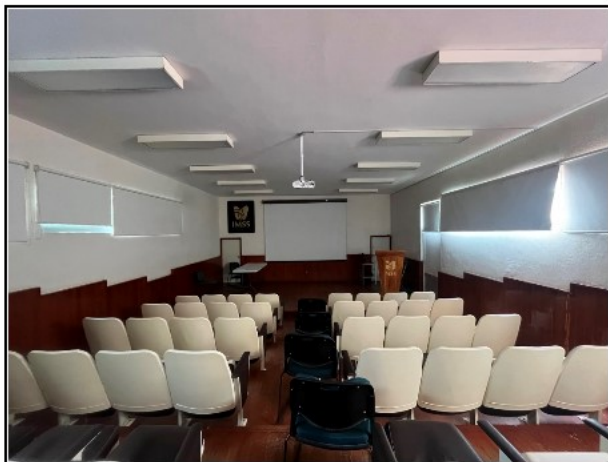
Laboratorio



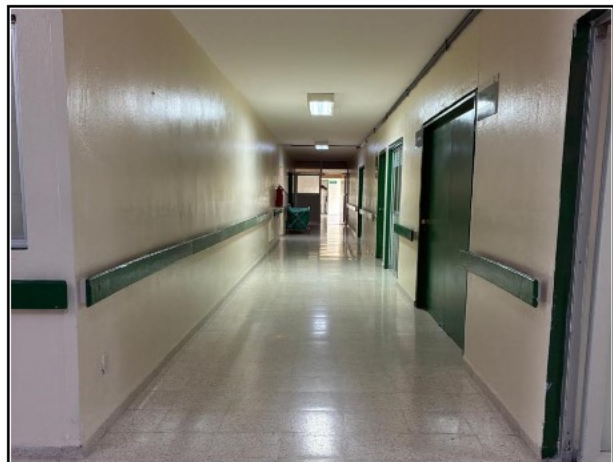
Archivo



Farmacia



Auditorio



Pasillo de intercomunicación tipo



SOLICITUD: 2025-4272
SECUENCIAL: 03-25-613
GENÉRICO: G-43941-ZNC



Sala de espera de Rayos X



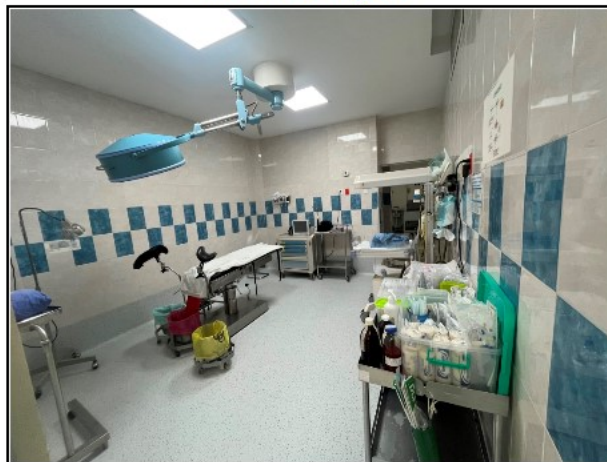
Rayos X



Encamados de urgencias



Sala de urgencias



Sala de expulsión



Sala de operaciones



SOLICITUD: 2025-4272
SECUENCIAL: 03-25-613
GENÉRICO: G-43941-ZNC



Encamados adultos



Pediatría



Cisterna 1



Cisterna 2



Tanque elevado



Barda perimetral



SOLICITUD: 2025-4272
SECUENCIAL: 03-25-613
GENÉRICO: G-43941-ZNC



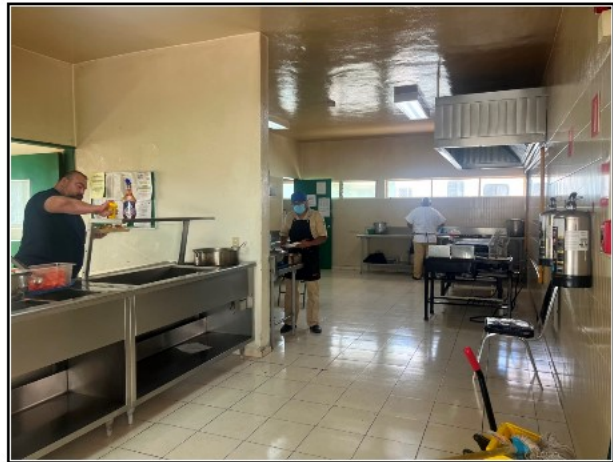
Reja



Compresor



Generador de agua caliente y su tanque



Equipo de cocina



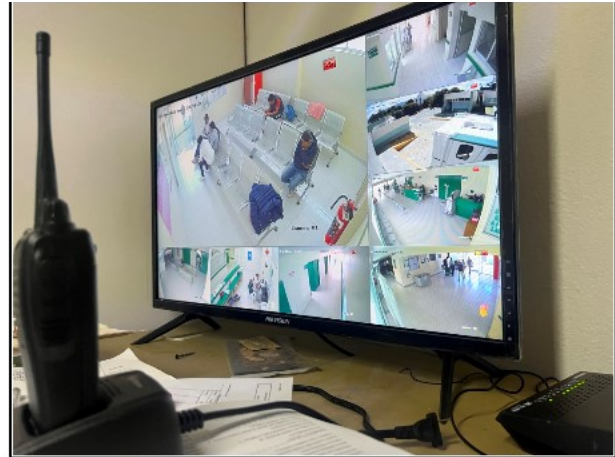
Subestación



Planta de Emergencia



Hidroneumático



Circuito cerrado de vigilancia

MAYOR Y MEJOR USO

LEGALMENTE PERMISIBLE:

Conforme a la base documental proporcionada y derivado de que el activo cuenta con uso de suelo Mixto: Habitacional, Comercial y de Servicios; equipamiento e infraestructura completa según lo observado durante la visita de inspección física, 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 de ser 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 Hospital.

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 2025-4272, con fecha de pago registrado el 18 de septiembre de 2025 y oficio número Of. N° 09 534314D0/11421, de fecha 11 de septiembre de 2025, 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:

- 1.- Solicitud de servicio número 2025-4272, de fecha 11 de septiembre de 2025.
- 2.- Copia simple del Oficio petitorio No. Of. N° 09 534314D0/11421, de fecha 11 de septiembre de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica del Instituto Mexicano del Seguro Social.
- 3.- Copia simple de la Escritura Pública Instrumento Número 3,917, Volumen 56, con fecha 9 de agosto de 1977, otorgada ante la fe del Licenciado Horacio Hidalgo Mendoza, titular de la Notaría número 22 de Puebla Pue.
- 4.- Copia simple del Plano Arquitectónico de fecha Mayo de 2025 elaborado por el Ing. Gerardo Jahir Lara García.
- 5.- Digital de Plano de Ubicación.
- 6.- Digital de Plano Topográfico de fecha 13 de Agosto de 2025.
- 7.- Listado de equipo adherido elaborado por el Lic. Rodrigo Peña Cuahutle, Administrador del Hospital Rural IMSS-BIENESTAR de San Salvador El Seco, Puebla.

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

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: Se hizo el recorrido en la zona de ubicación del activo sujeto para analizar relación de oferta y demanda, operaciones recientes de compra venta. De este análisis se utilizaron las muestras más representativas.

Tanto el activo sujeto de estudio como los comparables existentes en el mercado abierto se analizaron de acuerdo a sus características intrínsecas y extrínsecas para determinar cuáles influyen en su valor y que ameritan realizar un proceso de homologación con la aplicación de los respectivos factores.

Resultado de ello, con la homologación aplicada y sustentada, en este enfoque se estimó un valor unitario de venta para el activo sujeto. El enfoque de mercado refleja los principios de sustitución y el de oferta y demanda.

El enfoque de mercado no aplica para este caso debido a que es un inmueble atípico y no existen comparables en el mercado inmobiliario.

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, ya que no se cuentan con los elementos suficientes para desarrollar dicho enfoque como los flujos de efectivo debido a que no está produciendo por el tipo de inmueble que se está analizando. 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) Unidad	VALOR UNITARIO \$/Unidad	VALOR COMERCIAL \$
Terreno urbano.	10,225.880000 m2	\$1,781.01	\$18,212,394.54
Hospital	3,957.170000 m2	\$8,658.00	\$34,261,177.86
Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias.	1.00 lote	\$8,969,161.20	\$8,969,161.20
TOTAL:			\$ 61,442,733.60
EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos):			\$ 61,400,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 61,400,000.00

SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

L3AIYfogXJwRUh35BoFcfQjQvtBgBHk/wOoaV/WBAJO62Zg92EjrJmQ4vwQmG49fQhIC8c616ELBNxjKdANv/UkZP
2zK8tVHY9Om3B9uJOXcxSf4yJRRoXUB2YISSqzil7P2ZL0144DaoYcr6PGX7fr/7RvXkNnyq9eYOjcLXSugJeTmg9ZbgUKArNU8TGb8aRhje21b5OwwtWp4s
NO. REGISTRO: INDAABIN-0253

NOMBRE DEL PERITO: Arq. María del Rocío Furlong Salgado

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

CSXcX1t4ObsDBPoffjwVDMCTMXgjZBfhJHnqVvYRuN6h5X8KymokmlrV1aaehLceYNqsv1mMgeol1ycagX1LNreD+
jOWohkteIDvUvHbVPX+4LpUAiZlzx2Gewyc9npIjDDwuiY3pcHYTz7s8nY6xN7sf9ejVn6Ov7wmMB0znWDI0AgokX17gyiC6Q+howvaL0F+IpJ1E/tRbqcQwi
Marco Antonio Vega Robles

COMISIONADO 2

ixuN7s9EtDbJHCnsJ0azcJhgXQtBgcoDp6qEWaHzG15XozMIKdKatXes3WqeENHH3J381aJH1DadPWZnzAB38qvriG
MK2S0ld0Van8u0Xbn/8bSWOPlig4GQS8/f0LD+7u/UDkBkWYnfiY+cBrq919KNIs43x1O0XTtHZMsA1kuTDBML+/UDvAcE93gQqdhaxsfSd7u1is3Hr12y!
Francisco Fuentes Villalón

gEbM+JP07CCSI0le/dg2d1+buZpIiw5M7RLKMBowexr/IjuCxrRea71GOKktXTrKHPuMYzVt52Hk6TI3ZcQkIYvBWbQ
mEY2aQ353q+Au4+IZuHL CGMjeBQ3issdKetdw99MADUtKw/BMVUPUMyfb/bEBZEpTpQHj3IAmr0H8/TI3xiB7Vmc9hxsBx3xugBAoKilS9Mkzbi0NOF
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

L3AIYfogXJwRUh35BoFcfQjQvtBgBHK/wOoaV/WBAJO62Zg92EjrJmQ4vwQmG49fQhIC8c6l6fELBNxjKdANv/UkZP
2zK8tVHY9Om3B9uJOXcxSf4yJRRoXUB2YISSqzil7P2ZL0i44DaoYcr6PGX7fr/7RiVXkNyq9eYOjcLXSugJeTmg9ZbgUKArNU8TGb8aRhje21b5OwwtWp4s

NO. REGISTRO: INDAABIN-0253

NOMBRE DEL PERITO: Arq. Maria del Rocío Furlong Salgado

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|115360|26343|PEMJ800624S23|Thu%20Jan%202029%202026%2013:13:44%20GMT-0600%20(hora%20es
t%c3%a1ndar%20central)|3085|5937a588e9f943d5aab40f92ba00f4daljpmerida

Sello digital

FLlvq8wIzdkY6F6jZf+65F9mHtQzwHmL3YJDCG0+3/VgyCkjrj1HOTy6oA+riS+7aePAIJC0bN/PKQ89v1kD5NrDLp
Z1y9bvK7FMmp/OQj4PjpA956Qi49Pjr8C+qCaJR30Udq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0lfgDG5519uJNm57cW1IZ3
65Pta/GkypxnHQIB+aqVH+RoVbZ4qQKb3aLNVVlCneGLIE15PlkSzXYeRnLMwI8kAzsHsz2Se4zDmphLmMhOUo=



Fecha de autorización

29/01/2026 01:13 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

