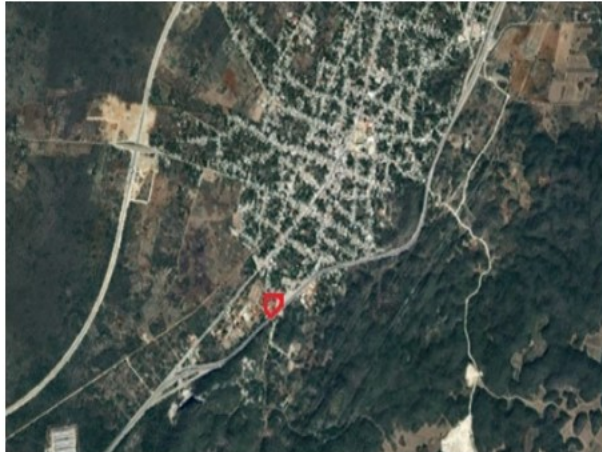




SOLICITUD: 2025-4275
SECUENCIAL: 04-25-751
GENÉRICO: G-44477-ZND

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



MACRO LOCALIZACIÓN



MICRO LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA DEL ACTIVO



VISTA AÉREA DEL ACTIVO



FACHADA DEL ACTIVO



T-1.- QUIRÓFANO



SOLICITUD: 2025-4275
SECUENCIAL: 04-25-751
GENÉRICO: G-44477-ZND



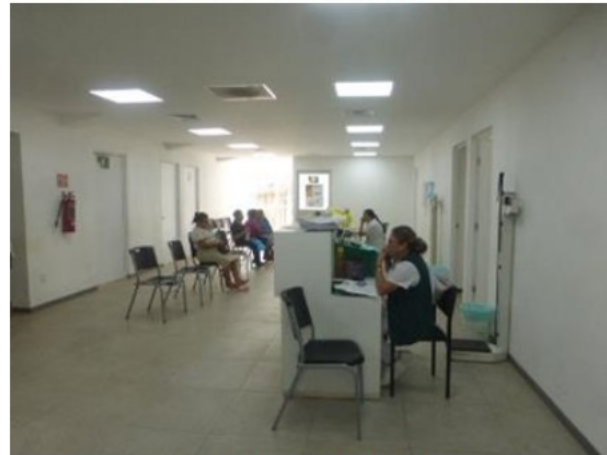
T-1.- PEDIATRÍA



T-1.- PEINE 4 ESTERILIZACIÓN / PREPARACIÓN



T-2.- CONSULTA EXTERNA



T-2.- CONSULTA EXTERNA



T-2.- SALA DE ESPERA



T-2.- AULA DE USOS MÚLTIPLES



SOLICITUD: 2025-4275
SECUENCIAL: 04-25-751
GENÉRICO: G-44477-ZND



T-2.- CONSULTORIO DE URGENCIAS



T-2.- HOSPITALIZACIÓN



T-2.- SECRETARÍA



T-2.- ENCAMADOS



T-3.- COCINA



T-3.- ALMACÉN GENERAL



SOLICITUD: 2025-4275
SECUENCIAL: 04-25-751
GENÉRICO: G-44477-ZND



T-3.- LAVANDERÍA



T-3.- GUARDA

MAYOR Y MEJOR USO

LEGALMENTE PERMISIBLE:

En la zona donde se localiza el activo, no cuenta con restricciones de ningún tipo que impidan este tipo de construcción ya que cumple con el uso de suelo permitido en la zona, Uso de Suelo "De equipamiento urbano para el Hospital IMSS Bienestar No. 7 de Hecelchakán".

FÍSICAMENTE POSIBLE:

Puesto que no existe alguna característica física del terreno en estudio que afecte o limite totalmente el establecimiento de dicho uso, se puede establecer que el uso legalmente permitido también es físicamente posible.

FINANCIERAMENTE VIABLE:

El costo que se requeriría para desarrollar un proyecto de inmueble con destino a Hospital Rural, es Financieramente Viable, debido a que la zona es apta para equipamiento y a que el activo cuenta con un solo uso de suelo autorizado, se considera que este es financieramente viable para dicho uso.

MAYOR PRODUCTIVIDAD DE ACUERDO A SU USO:

Dada la zona donde se ubica el activo y considerando los usos de suelo autorizados, y considerando su equipamiento y servicios públicos existentes, la Mayor Productividad de acuerdo a su uso, es el que actualmente tiene. (Servicios).

CONCLUSIÓN:

El Activo en estudio cumple con los criterios para el mayor y mejor uso. Considerando que el sitio es legalmente permitido y teniendo en cuenta la viabilidad jurídica, física y financiera de la propiedad objeto podemos concluir que, de acuerdo a las condiciones actuales de la propiedad, la inspección física y la investigación realizada, el mayor y mejor uso de esa propiedad es el uso de suelo autorizado "De servicios para Hospital, que para el caso que nos ocupa se trata del "Hospital IMSS Bienestar No. 7 de Hecelchakán, Campeche"



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

SUPUESTOS:

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 y metodologías autorizadas por el INDAABIN.

La verificación de la condición física del activo fue basada en una inspección visual superficial, pudiendo existir vicios ocultos o aspectos del suelo o subsuelo que no se identifican a simple vista, los cuales pudieron pasar inadvertidos, por lo que en caso de existir estos no se consideran en el presente servicio, así también no se informó sobre la situación del predio en cuanto a cuestiones ambientales, por lo que el presente avalúo considera estos aspectos en condiciones normales.

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.

La inspección física al activo se realizó en compañía del Ing. Leonor Hernandez Palomo, Ing. Hector Godoy Vera, designados por la promovente quienes identificaron y mostraron los activos objeto del presente servicio valuatorio.

El presente trabajo valuatorio se realizó con la base informativa proporcionada por el promovente, por lo que es su responsabilidad la veracidad de la información proporcionada. Cualquier información distinta a la proporcionada inicialmente, no será elemento de reconsideración y se atenderá conforme a lo indicado en la circular PRES/002/2020, emitida el 9 de octubre de 2020 por la Dirección General de Avalúos y Obras.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS:

Las superficies de terreno y construcción consideradas en el presente servicio valuatorio se obtuvieron de la base informativa proporcionada por la promovente, las cuales se consideran correctas, ya que no se realizaron mediciones de las mismas que permitieran corroborar las superficies. En caso de diferencia entre la superficies indicadas en la base informativa en relación con las superficies físicamente existentes, el presente servicio valuatorio queda sin efecto.

El presente servicio valuatorio se realiza considerando el equipamiento relacionado en el documento "Inventario HR Hecelchakan", e identificadas durante la visita de inspección.

CONDICIONES LIMITANTES:

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

Las medidas, colindancias y superficie de terreno se encuentran descritas de acuerdo a la información proporcionada por el solicitante mediante solicitud de servicio 2025-4275

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 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.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio 2025-4275, de fecha 11 de septiembre de 2025, oficio número 09534314D0/11430, de fecha 11 de septiembre de 2025, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica, del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, solicita el servicio valuatorio del activo, mismo que se describe.

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

Solicitud de servicio número 2025-4275, de fecha 11 de septiembre de 2025.

Oficio número 09 534314D0/11430, 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.

Copia simple de Escritura Pública Número 15, de fecha 25 de mayo de 1979, (Donación gratuita), pasada ante la fe del Abogado Agustín Ortega Márquez, Notario Público del Estado, titular de la Notaría Pública Número 9, del Estado de Campeche, con residencia en la Ciudad de Campeche, Campeche.

Copia simple de escritura Pública No. 6, de fecha 3 de marzo de 1975 ante el Lic. Agustín Ortega Márquez Notario público No. 9 del estado de Campeche.

Copia simple de escritura Pública No. 11, de fecha 16 de abril de 1975 ante el Abogado Agustín Ortega Márquez, notario público No. 9 del estado de Campeche.

Copia simple de planos arquitectónicos en PDF con fecha de junio 2025 sin firma ni sellos.

Copia imagen de plano de localización en word, sin firmas.

Copia simple de plano topográfico con tabla de coordenadas UTM, de fecha junio de 205, sin firmas.

Archivo en autocad de planos arquitectónicos.

Archivo de Planta Arquitectónico General Conjunto en PDF Clave ARQC-01 de fecha enero de 2025, sin firmas.

Archivo inventario HR Hecelchakan en PDF, firmado por Dra. Lourdes Nallely Aguilar Reyes Supervisor Médico EMS; C.P. Erika de los Angeles Dorantes Rodríguez Supervisor Administrativo; Ing. Luis Fernando Peña López Jefe del Departamento de Conservación y Servicios Generales; Ing. Karen Michel Pacheco Moreno Jefe de Oficina de Conservación.

Documento excel con el listado de equipo adherido

Documento excel con información técnica de planta de emergencia, PETAR y minisplits.

Correo de aclaración

Oficio N° 09534314D0/15069 de fecha 21 de noviembre de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica del Instituto Mexicano del Seguro Social.

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 de fecha 6 de junio de 2017.

ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS:

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.

En el presente servicio valuatorio se elaboraron 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 fue utilizado para estimar el valor del terreno.

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 obtuvo el Valor de Reposición Nuevo Unitario (VRN) de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias a partir de publicaciones de costos de construcción, ensambles de construcción, así como cotizaciones con proveedores especializados, a dichos valores se les aplicaron factores de demérito de acuerdo a las depreciaciones por edad y estado de conservación para obtener así el Valor Neto de Reposición Unitario (VNR), que al multiplicarlo por las áreas y/o cantidades correspondientes, se obtiene el valor de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

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, debido a que no se encontraron inmuebles similares en renta que permitieran realizar un análisis de capitalización directa.



SOLICITUD: 2025-4275
SECUENCIAL: 04-25-751
GENÉRICO: G-44477-ZND

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 y mejor sustentada. Resultado de este análisis es la conclusión del Dictamen Valuatorio con el valor comercial para el activo que se valúa.

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 o reporte conclusivo del servicio 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 09 de mayo de 2018.

REPORTE DE VALOR

CONCEPTO	ÁREA (sup. vendible) m ² / Lote	VALOR UNITARIO \$/m ² - Lote	VALOR COMERCIAL \$
Terreno	10,891.38	206.48	2,248,852.14
CONSTRUCCIONES	3,665.31	8,303.69	30,435,597.99
INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	1.00	11,138,823.75	11,138,823.75
Total			\$ 43,823,273.89
VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos):			\$ 43,823,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 43,823,000.00

CUARENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRES MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

iFUNxKOMi7Jm0KJs5qyc86HezWD0anmUQng6Hq4o1TUvymptBfpANwupNxyE/fCTaRS3BU5hWBQ1H+iVH+ls8UrQB
r9Cr1UZiYxi9tEeDNJ+JkxtNjl75EcfjMmmmm6ksdTLbghaUUZu7vISR1IAS0k6TPT1VND2SSqjgE2Muwz+O61h4OARJrslm2fpMzNM80hzTpT86QJt7S2DngilP9
NO. REGISTRO: INDAABIN-0289

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Oscar Rivera González

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

Z5v9piKerzCtXy1DDV7L8/eXDPkUHMelI7695urp56Nx6hnK6yb/7tayx+w50j+ssS/t+cCnaKc/GJaf+Yd0R+sm
wO91g87d1ZOHO9V9SQZf2ZZ1m8XvbLgZMY9sx104M0a8v/rtDRbZbmqXFpVcIXvJ5YUTen+k/72Fj8KDm9PVJfcKguVgBwOn9CBhRteZJruiDNHsOy8ZdF

MARCOS IBÁÑEZ PÉREZ

COMISIONADO 2

YYfQUBI9tQp+w1YUSbO9D4rcBOJ7RrPuk1ZiYt/KdK+xOPdVWNFa22I92F5oXcctsZIZf63ED9mnig1emRPXRPcB8X
Fmx2675TsBWWMJkLDygafluhxHc9BwKrUKriOq6LjhA49rZiPUe14xcioqom54sveXW9I3mON+SwYzzHwXJW94Jw+QLoLzYdbSAFWC2EW9kvstQivI5zy

Francisco Fuentes Villalón

##CargoDirector

WjAdvGuJiKdszJvX3KfbbzV9cZO9sbUXAyF0kpKp7dRToP5Eea67oHqoelkYziMgwTJr1ww7eLURIQgaJmzfY8Azcm
NIJgurnvWhpSRUviEqMVHvTgtEIKNeq+Wp78AYxxnXK8ztaO+McnAhtwNc5SITuLHckkbyR+mJCI3YpvQjQscC0tDs+Vrd2xUwcFU+DKzWta4/qmEqO

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

iFUNxKOMi7JiM0KJs5qyc86HczWD0anmUQng6Hq4o1TUvymptBfpANwupNxyE#CTaRS3BU5hWBQ1H+iVH+Is8UrQB
r9Cr1UZIYxi9tleDNJ+JkxtNj75EcfjMmmmm6ksdTLbghaUUZu7vISR11AS0k6TPT1VND2SSqjgE2Muwz+O61h4OARJrsln2fpMzNM80hzTpT86QJtS2DngilP5

NO. REGISTRO: INDAABIN-0289

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Oscar Rivera González

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|115363|26343|PEMJ800624S23|Tue%20Dec%2023%202025%2011:48:27%20GMT-0600%20(hora%20e
t%c3%a1ndar%20central)|3085|829f7c8bf99f414ab7e96e2369614997|jperida

Sello digital

FLlvq8wIzdnHncGkMXr8aV9mHtQzwHml3YJDCG0+3/UEMIY24CWOFgJNODtyZFleCk0p52fasPkUcc7XOrt7vaP11A
0IEHPYvK7FMmp/OQj4PjpA956Qi49Pjr8C+qCaJR30Ubp61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0MwqKOn6hN/yGcA7rA
MylX0evzbBrIXKWITXp5dgXuSzZkIFFXXjiDgZc1t2XL4sgfcQK4MLXmCVUzNrzssqPKIC4cUSQFQOsh5oebxiWVU
=



Fecha de autorización

23/12/2025 11:48 a. 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

