



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 13 de Marzo 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: Carretera Temazcalapa Km. 10
NÚMERO EXTERIOR: S/N
COLONIA O EJIDO: Centro **CÓDIGO POSTAL:** 68800
CIUDAD O POBLACIÓN: San Ildefonso Villa Alta **ENTIDAD FEDERATIVA:** Oaxaca
ALCALDÍA O MUNICIPIO: San Ildefonso Villa Alta
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: **Latitud:** 17.335672 **Longitud:** -96.14504

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: 05/11/2025

DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 30,110.4300000 m²
USO DEL SUELO: Agrícola de Temporal, conforme a lo observado durante la visita de inspección.
ÁREA CONSTRUIDA: 3822.240000 m²
ÁREA VENDIBLE: 3,822.2400000 m²
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Agrícola de Temporal con Influencia Urbana, conforme a lo observado durante la visita de inspección.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: Se aprecia terrenos de temporal a un kilómetro se encuentran locales comerciales, casas habitación desarrolladas hasta dos niveles, de acuerdo a lo observado en la visita de inspección al activo.



LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN: - Copia simple de escritura número 9,822 volumen 116 de fecha 12 de Noviembre de 2015, otorgada por el Lic. José Jorge Enrique Zárate Ramírez, Notario Público núm. 84 con residencia en Villa de Zaachila, Oaxaca registrada en el Registro Público de Villa Alta, Oaxaca bajo el registro 31 en los libros de la Sección Primera (Títulos Traslativos de Dominio) con fecha de registro 09 de Diciembre de 2015; cabe señalar que, de acuerdo a la información proporcionada por el promovente, el activo en estudio forma parte de esta superficie.

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al Norte:	340.35	Colinda con carretera que comunica las poblaciones de Santa Catarina Yetzelalag, Petlaba y Santo Domingo Roayaga con la Ciudad de Oaxaca.
Al Sur:	138.12	Colinda con propiedad del Honorable Ayuntamiento Constitucional de la Población de San Ildefonso Villa Alta, Oaxaca.
Al Oriente:	119.10	Colinda con propiedad del Honorable Ayuntamiento Constitucional de la Población de San Ildefonso Villa Alta, Oaxaca.
Al Poniente:	146.71	Colinda con propiedad del Honorable Ayuntamiento Constitucional de la Población de San Ildefonso Villa Alta, Oaxaca.

DESCRIPCIÓN Y USO DEL ACTIVO: Es motivo del presente avalúo es el Hospital Rural IMSS – Bienestar 30 Camas ubicado en la localidad de San Ildefonso Villa Alta; Oax., con una superficie de construcción susceptible de 3,832.66 m². destinados para la Atención al Público del Instituto Mexicano del Seguro Social, de conformidad con la solicitud de servicio 2025-4282 de fecha 12 de Septiembre del 2025, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Rios solicita Avalúo Comercial del Inmueble ubicado en Carretera Temazcalapa Km. 10, Colonia San Ildefonso Villa Alta, Oaxaca, del Municipio antes mencionado:

Predio intermedio con calle superior a moda, de forma irregular y de topografía ascendente, donde se desarrolla un Hospital de dos niveles de buena calidad con un estado de conservación normal, distribuida de la siguiente manera:

Planta baja con acceso peatonal a plazoleta, farmacia, archivo, trabajo social, área de urgencias con los siguientes espacios sala de espera, núcleo de baños para hombres y mujeres, área de curaciones, un consultorio, sala de choque, cuarto de observación, baños para hombres y mujeres, área de Tococirugia y Cirugia, sala de expulsión, área de labores de parto, vestidores para hombres y mujeres, transfer, ropa limpia, ropa sucia, pasillos. En ese nivel también se encuentra cuarto de máquinas eléctrico, cuarto de máquinas hidráulico, almacén, bodega, material de conservación y mortuario. Rampa de acceso al segundo nivel, así como escaleras. Anexo en planta baja cuenta con Albergue Comunitario con área de control, comedor, cocina, dormitorios para hombres y mujeres así como núcleo de baños de hombres y mujeres, aseo, área de guardado, patio de servicio y cocina rustica. Residencia Médica con espacio de comedor, dormitorio de mujeres, hombres, núcleo de baños para hombres y mujeres, un patio de servicio. Estación de Basura y Caseta de Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.

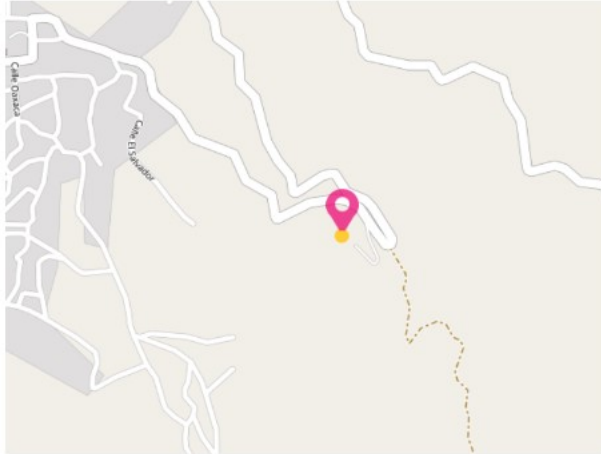
Planta alta vestíbulo, Área de administración con sala de espera, secretaria, oficina de dirección con medio baño, sala de juntas, aula de enseñanza, guardia, administración, jefe de enfermeras, SIAP, núcleo de baños para hombres y mujeres. Área de Consulta Externa, Sala de espera, Ginecología, Medicina Interna, Pediatría, CMF 1, CMF 2, Estomatólogo, SAIS/ Nutrición, DIT/ Psicología, Vacunación, Medicina Preventiva, sanitarios de baños para hombres y mujeres, Imagenología, Laboratorio, Hospitalización con área de encamados, trabajo de médicos, central de enfermeras, preparación de medicamentos, ropería, baño de pacientes mujeres y baños de pacientes hombres, aislados con baño, cuarto séptico, coordinación de enseñanza e investigación, ropa sucia, cuarto de residentes hombres y mujeres con baños, pediatría, cuarto de aseo, medio baño, CUPA. comedor, cocina, almacén, lavandería área de insumos, planchado, reparación de sistema, costura, baños y vestidores para personal mujeres y hombres, oficina de Jefe de conservación, taller, bodega, oficina de servicios médicos, oficina de representación sindical.

El hospital también cuenta con helipuerto. Estos espacios están funcionando como Hospital Rural IMSS – Bienestar 30 Camas ubicado en la localidad de San Ildefonso Villa Alta; Oax., El inmueble incluye, además cajones de estacionamiento para uso exclusivo del Hospital con acceso privado y controlado sobre Carretera Temazcalapa Km. 10, Colonia San Ildefonso Villa Alta, Oaxaca.

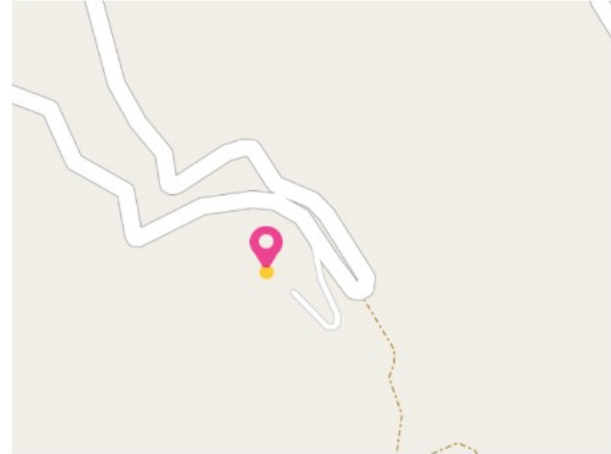


SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



1.- VISTA DE LA FACHADA DEL ACTIVO.



2.- VISTA SOBRE LA CARRETERA TEMAZCALAPA.



3.- CONTRATOMA DE LA IMAGEN ANTERIOR.



4.- VISTA DEL ACCESO A LA DIRECCION.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



5.- TOMA DEL INTERIOR DE LA DIRECCION.



6.- TOMA DEL BAÑO EN DIRECCION.



7.- TOMA DEL INTERIOR DEL SECRETARIO.



8.- VISTA DEL ACCESO DE ADMINISTRACION Y AULA.



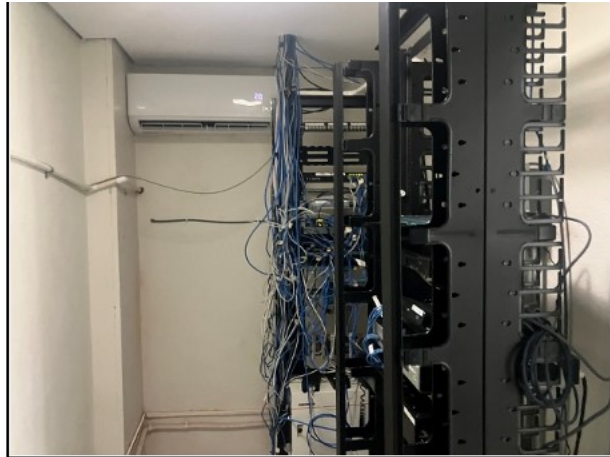
9.- VISTA INTERIOR DE ADMINISTRACION.



10.- TOMA DEL INTERIOR DEL AULA.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



11.- VISTA DEL AREA DEL SERVIDOR.



12.- ACCESO A JEFATURA DE ENFERMERA Y SIAP.



13.- INTERIOR DE JEFATURA DE ENFERMERA.



14.- TOMA DEL INTERIOR DE SIAP.



15.- TOMA DEL BAÑO DE HOMBRES Y MUJERES.



16.- INTERIOR DE LA SALA DE ESPERA EN GOBIERNO.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



17.- PASILLO DE ACCESO PARA CONSULTA EXTERNA.



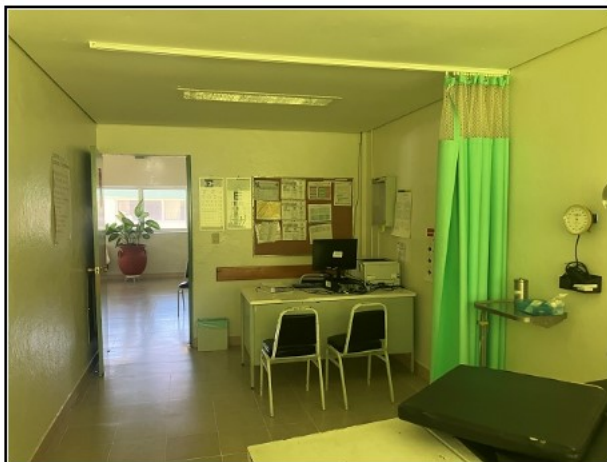
18.- TOMA DE LA SALA DE ESPERA EN CONSULTA EXTERNA.



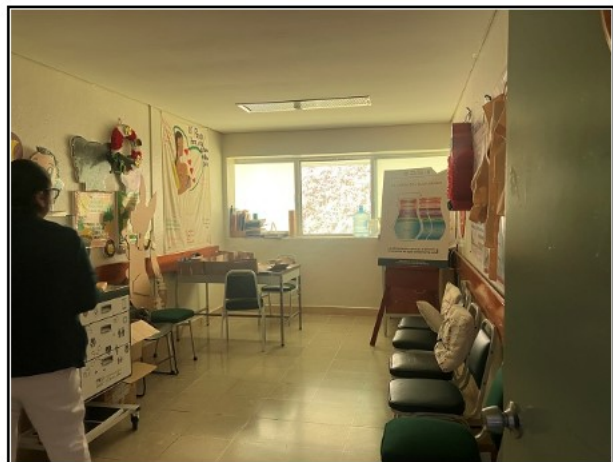
19.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.



20.- VISTA DEL INTERIOR EN MEDICINA FAMILIAR C- 1.



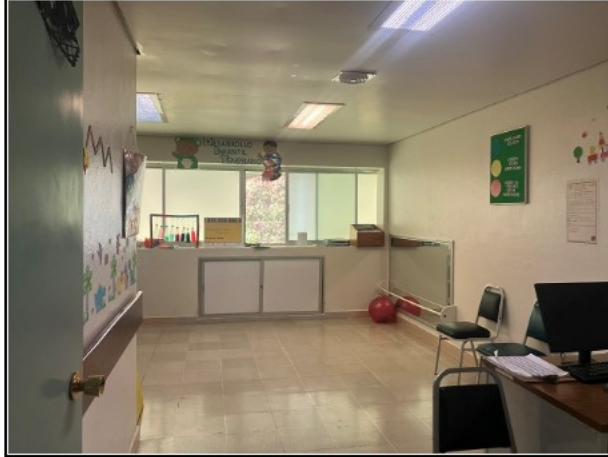
21.- INTERIOR EN MEDICINA FAMILIAR C-2.



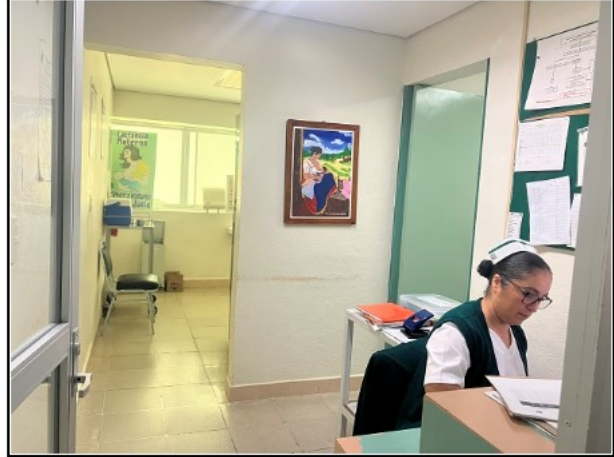
22.- TOMA DEL INTERIOR DEL SAIS.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



23.- TOMA DEL CONSULTORIO DIT/PSICOLOGIA.



24.- CONSULTORIO DE VACUNACION.



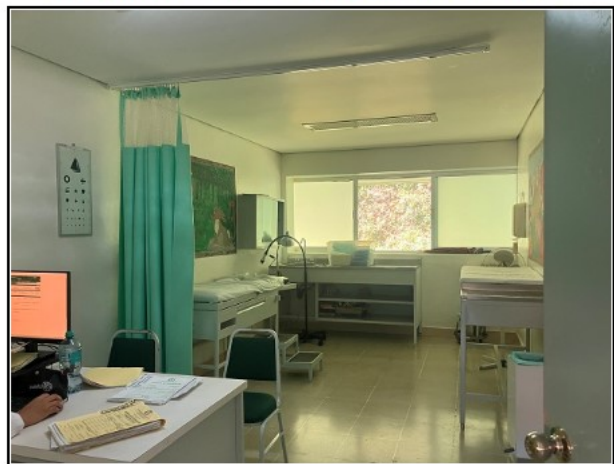
25.- COORDINACION DE VIGILANCIA Y MEDICINA PREVENTIVA.



26.- ÁREA DE MODULO DE SALUD GINECOLOGICA.



27.- ÁREA DE ESTOMATOLOGÍA.



28.- CONSULTORIO PEDIATRIA MEDICINA INTERNA.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



29.- ACCESO A LABORATORIO CLÍNICO E IMAGENOLÓGIA.



30.- INTERIOR DE LABORATORIO CLÍNICO.



31.- CUARTO DE ASEO EN LABORATORIO CLÍNICO.



32.- VISTA DEL INTERIOR DE IMAGENOLÓGIA.



33.- AREA DE INTERPRETACION EN IMAGENOLÓGIA.



34.- BAÑOS DEL PERSONAL MEDICO.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



35.- SANITARIO PUBLICO EN CONSULTA EXTERNA.



36.- INTERIOR DEL CUARTO DE ASEO.



37.- RAMPA DE ACCESO PARA DISCAPACITADO.



38.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.



39.- COORDINACION DE ENSEÑANZA E INVESTIGACION.



40.- CUARTOS DE MEDICOS RESIDENTES M Y H.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



41.- INTERIOR DEL CUARTO DE MEDICO RESIDENTES.



42.- INTERIOR DEL BAÑO DE MEDICO RESIDENTES.



43.-ACCESO AL AREA DE ROPA SUCIA.



44.- VISTA DEL PASILLO DE HOSPITALIZACION.



45.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.



46.- HOSPITALIZACION MEDICINA INTERNA 13-18.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



47.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.



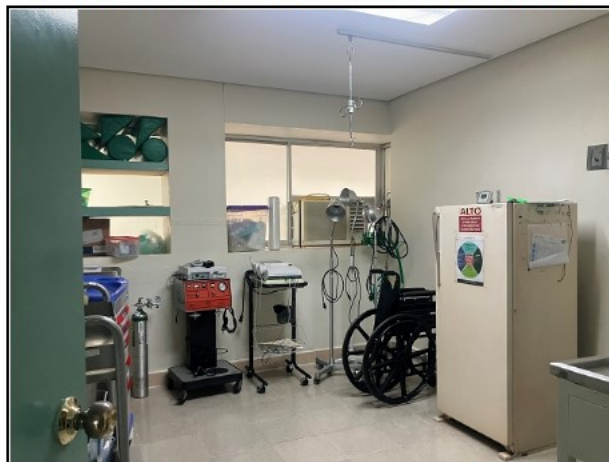
48.- ACCESO AL AREA DE SÉPTICO.



49.- VISTA DEL INTERIOR DEL CUARTO DE AISLADO.



50.- INTERIOR DEL BAÑO DE HOSPITALIZACION.



51.- INTERIOR DEL CONSULTORIO DE CURACIONES.



52.- HOSPITALIZACION MEDICINA INTERNA 01-06



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



53.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.



54.- INTERIOR DE ROPERIA EN HOSPITALIZACIÓN.



55.- ÁREA DE PREPARACIÓN DE MEDICAMENTOS.



56.- ÁREA DE TRABAJO DE MEDICOS.



57.- CENTRAL DE ENFERMERA.



58.- PASILLO AREA DE HOSPITALIZACIÓN.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



59.- TOMA DEL INTERIOR DE PEDIATRÍA.



60.- BAÑO DE PACIENTES PEDIATRÍA Y ÁREA DE ASEO.



61.- ACCESO DEL CUNERO PATOLÓGICO.



62.- INTERIOR DEL CUNERO PATOLÓGICO.



63.- FACHADA DEL ALBERGUE COMUNITARIO.



64.- COMEDOR DEL ALBERGUE COMUNITARIO



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



65.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR



66.- COCINA DEL ALBERGUE COMUNITARIO.



67.- DORMITORIO DE MUJERES DEL ALBERGUE.



68.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.



69.- INTERIOR DEL BAÑO DE MUJERES.



70.- DORMITORIOS DE HOMBRES DEL ALBERGUE.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



71.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.



72.- INTERIOR DEL BAÑO DE HOMBRES.



73.- PATIO DE SERVICIO DEL ALBERGUE COMUNITARIO.



74.- ACCESO AL ARCHIVO CLINICO Y FARMACIA.



75.- INTERIOR DE LA FARMACIA.



76.- INTERIOR DE ARCHIVO CLINICO.



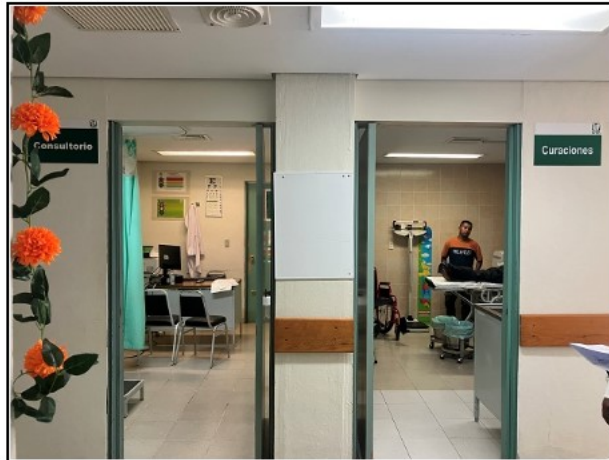
SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



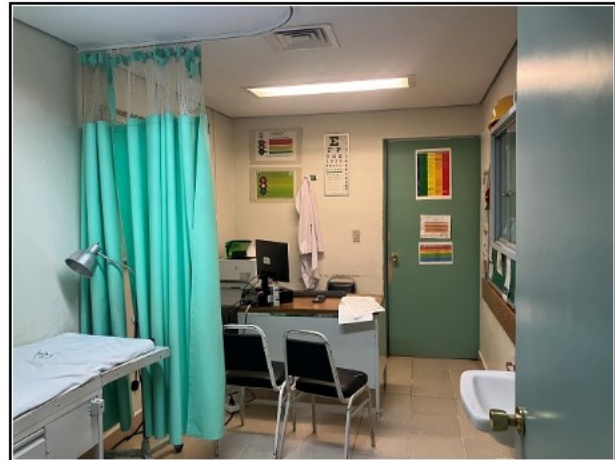
77.- AREA DE ACCESO AL AREA DE URGENCIA.



78.- SALA DE ESPERA EN URGENCIA.



80.- ACCESO AL CONSULTORIO Y CURACIONES .



81.- INTERIOR DEL CONSULTORIO EN URGENCIA.



82.- INTERIOR DEL AREA DE CURACIONES.



83.- TOMA DEL AREA DE PEDILUVIO.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



84.- PASILLO DE ACCESO AL AREA DE CIRUGIA.



85.- INTERIOR DE LA SALA DE CHOQUE.



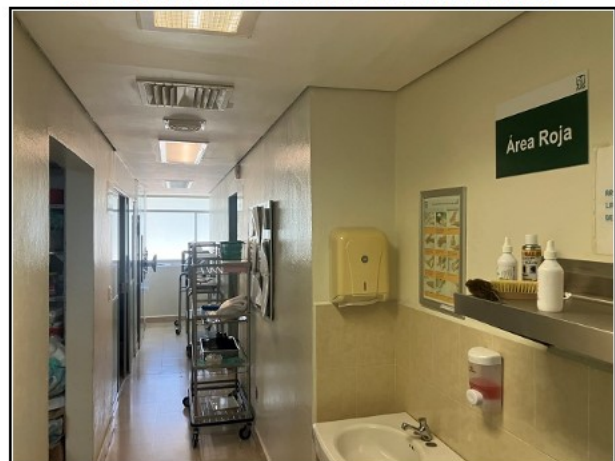
86.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.



87.- TOMA DEL INTERIOR DE LOS SANITARIOS.



88.- RECEPCION DE MATERIAL SUCIO.



89.- INTERIOR DEL AREA ROJA.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



90.- A Cceso de AREA AZUL MATERIAL.



91.- INTERIOR DE LA SALA DE EXPULSIÓN.



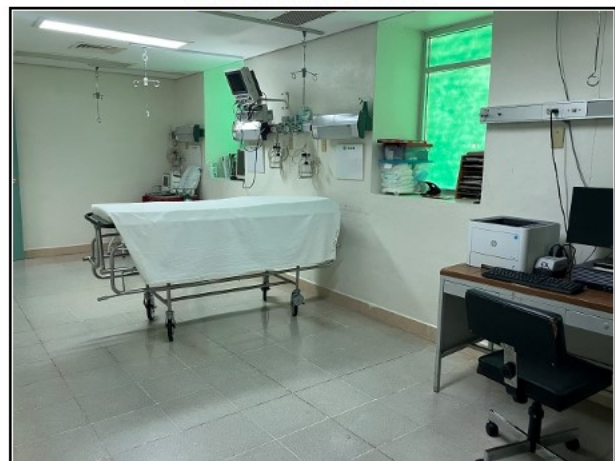
92.- INTERIOR DEL BAÑO EN CIRUGÍA.



93.- TOMA DEL SÉPTICO.



94.- ACCESO AL CUARTO DE ASEO.



95.- CUARTO DE RECUPERACIÓN.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



96.- INTERIOR DEL ÁREA DE CIRUGÍA.



97.- INTERIOR DEL ÁREA BLANCA.



98.- VISTA DEL CUARTO DE CIRUGÍA.



99.- INTERIOR DEL BAÑO EN CIRUGÍA.



100.- AREA DE ROPA LIMPIA EN CIRUGÍA.



101.- INTERIOR DE LA BODEGA.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



102.- VISTA DEL TANQUE ESTACIONARIO.



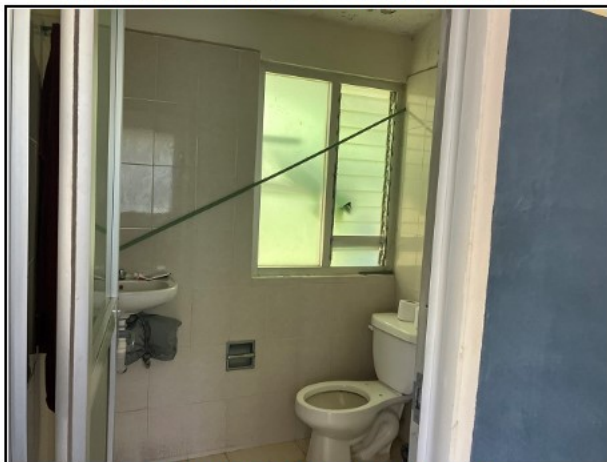
103.- TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.



104.- CASETA DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO.



105.- INTERIOR DE LA CASETA DE TRATAMIENTO.



106.- TOMA DEL BAÑO DE LA CASETA.



107.- VISTA DE LA RAMPA DE ACCESO.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



108.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.



109.- VISTA DE LOS ESCALONES DE ACCESO.



110.- VISTA DE LA FACHADA LATERAL DEL HOSPITAL.



111.- VISTA DE LA FACHADA POSTERIOR DEL HOSPITAL.



112.- TOMA DEL ACCESO DEL HOSPITAL.



113.- VISTA DEL ESTACIONAMIENTO.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



114.- CONTRATOMA DE LA FOTO ANTERIOR.



115.- ACCESO AL AREA DE CONSERVACIÓN.



116.- ESCALERAS DE ACCESO AL HELIPUERTO.



117.- VISTA DEL HELIPUERTO.



118.- VISTA DEL TECHADO DEL HOSPITAL.



119.- TOMA DE LA BARDA SOBRE LA CALLE DE ACCESO.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



120.- CONTRA TOMA DE LA FOTO ANTERIOR.



121.- CUARTO DE BASURA COMÚN Y RPBI.



122.- INTERIOR DEL CUARTO DE LA BASURA COMÚN.



123.- TOMA DE LA PURIFICADORA DE AGUA.



124.- INTERIOR DE LA PURIFICADORA DE AGUA.



125.- VISTA DE LA CISTERNA.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



126.- FACHADA DE LA RESIDENCIA MEDICA.



127.- COMEDOR DE LA RESIDENCIA MEDICA.



128.- DORMITORIO DE MUJERES RESIDENCIA MEDICA.



129.- CONTRA TOMA DE LA FOTO ANTERIOR.



130.- INTERIOR DEL BAÑO RESIDENCIA MEDICA.



131.- DORMITORIO DE HOMBRE RESIDENCIA MEDICA.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



132.- PATIO DE SERVICIO RESIDENCIA MEDICA.



133.- ACCESO AL TRABAJO SOCIAL.



134.- TOMA DEL INTERIOR DEL TRABAJO SOCIAL.



135.- VISTA DEL ESPACIO DE CARA.



136.- FACHADA DE LA BODEGA.



137.-ACCESO A CASA DE MAQUINAS Y SUBESTACION.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



138.-INTERIOR DEL MORTUARIO.



139.- INTERIOR DE MANIFUL.



140.- TOMA DEL AREA DE SUBESTACION.



141.-VISTA DEL INTERIOR DE CASA DE MAQUINA.



142.-ACCESO AL AREA DE TRASVASADO.



143.-INTERIOR DEL ALMACÉN.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



144.- INTERIOR DEL AREA DE LAVADO.



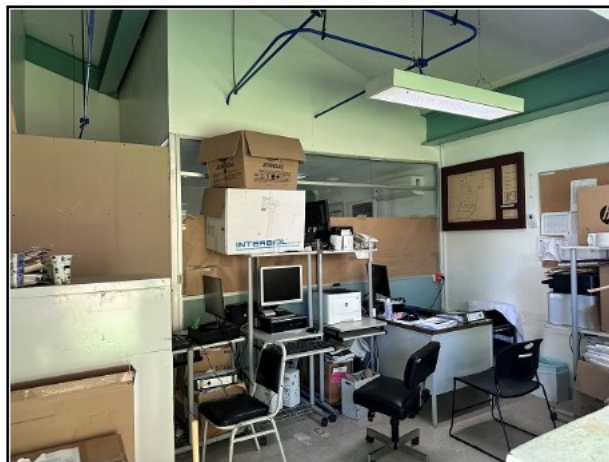
145.- VISTA DEL ÁREA DE ALMACÉN DE ROPA.



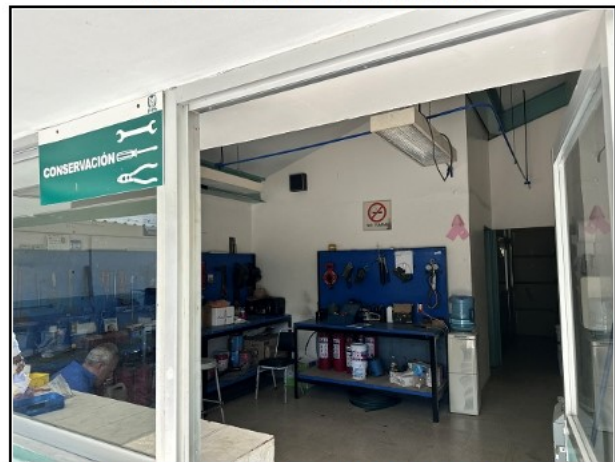
146.- AREA DE INSUMOS.



147.- TOMA DEL CUARTO DE ASEO.



148.-INTERIOR DE SERVICIO MEDICOS 25.



149.- ACCESO AL AREA DE CONSERVACIÓN.



SOLICITUD: 2025-4282
SECUENCIAL: 03-25-681
GENÉRICO: G-44052-ZNC



150.- JEFATURA DE CONSERVACIÓN.



151.- INTERIOR DEL RESPONSABLE DE SISTEMAS.



152.- VISTA DEL AREA ADMINISTRATIVA DEL COMEDOR.



153.- TOMA DEL INTERIOR DE LA COCINA.



154.- TOMA DEL ALMACÉN DE LA COCINA.



155.- VISTA DEL AREA DE LAVADO.



156.- VISTA DEL INTERIOR DEL COMEDOR.

MAYOR Y MEJOR USO

LEGALMENTE PERMISIBLE:

Conforme a la inspección al momento de verificar el activo se detectó que el uso de suelo es Agrícola de Temporal con Influencia Urbana, 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 de suelo Agrícola de Temporal con Influencia Urbana.

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 2025-4282, con fecha de pago registrado el 26 de Septiembre 2025 y Oficio 09534314D0/ 11419, de fecha 11 de Septiembre de 2025, recibidos en este Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Rios, Titular de la Coordinación Técnica, del Instituto Mexicano del Seguro Social, solicita la elaboración del servicio valuatorio del activo que se describe.

El presente trabajo valuatorio de conformidad con el alcance solicitado, se realiza 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 valuatorio, la documentación proporcionada para la realización del trabajo valuatorio es:

- Copia simple de escritura número 9,822 volumen 116 de fecha 12 de Noviembre de 2015, otorgada por el Lic. José Jorge Enrique Zárate Ramirez, Notario Público núm. 84 con residencia en Villa de Zaachila, Oaxaca registrada en el Registro Público de Villa Alta, Oaxaca bajo el registro 31 en los libros de la Sección Primera (Títulos Traslativos de Dominio) con fecha de registro 09 de Diciembre de 2015.
- Copia simple de solicitud de avalúo mediante Oficio No. 09534314D0/11419 de fecha 11 de Septiembre de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Rios, Titular de la Coordinación Técnica.
- Copia simple de Levantamiento Topográfico a detalle, Plano No. 1 de fecha de Agosto del 2025, sin datos de elaboración, sin sellos, autorizaciones.
- Copia simple de plano de localización del inmueble sin fecha de elaboración, sin firmas, autorizaciones o sellos.
- Copia simple de Plano Arquitectónico denominado "Hospital Rural IMSS – Bienestar 30 Camas" con clave de plano ARQ-01 y ARQ-02, de Fecha Mayo del 2025 elaborado por la Arq. Susana Rubio Torres; proporcionado por el Promovente, sin firmas, autorizaciones o sellos.

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. En el presente estudio, no se considera, ya que, para poder aplicar este enfoque, el activo debe de ser la base de un negocio y se debe de proporcionar estados financieros del mismo. 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) m2	VALOR UNITARIO \$/m2	VALOR COMERCIAL \$
TERRENO.	30,110.43	973.33	29,307,384.83
CONSTRUCCIONES.	3,822.24	14,388.91	54,997,867.36
INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS.	LOTE	-----	5,492,537.66
Total			\$ 89,797,789.85
EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos):			\$ 89,798,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 89,798,000.00 OCHENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

/M5XERF+kf1JHD05d9GfaawL8tsbXBvClXniv70NdeP6FNol8haoMpk5TF/8udvVWX5WmRLedHwdxIwJ1xe5AKle
xnH/vTpwLEPTofB/aZ1pHjri+pLeg/IFe5dljiWaJVSe6EqQm7s5F7BnV9xZa340DAH0y7FjpNi+E9EhgOfqmv5VXCDmZXJvp46d9DyfqDvrAGiM+eWhTuCT8wi
NO. REGISTRO: INDAABIN-0260

NOMBRE DEL PERITO: Arq. Arquímedes Lucas Jiménez

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

vQ6yctsTif0Osa0sdykqoW4ARIGm0yPziUH7jV7cakTfSK1CSpNZWrHvah8d/XZqSjuD6E45ixfsByUzs2kwx4TZq
+ePO03qd+XLJe2tHnhxTO8Ba4G17+z3s1EaB4VVWaf+R3/uT08FX1rQFw60CtpEHC45fZJEov7NhTQ6ePGIU3/mkEHX6nPcSO10xPJC5+SuVN7WajrvhV

Francisco Fuentes Villalón

COMISIONADO 2

pp8cPFiw5UEAQihvmi1Rz5d5mqmiF/t6RgEbxDkO2i1KJ25f7q5ABPV9CuQJECw744r+Jq+CJMFn1+subp6aW2F9uG
nDW5CzBoTgMHoWOyIToNmzpLGCt/L9XF9+DBhG4sx0qf77rqOTT2WeqPCiaGsFLRLA8wBrpqs8PES3K9kBeMjd1n+8WjO9tvf0utPsty9Y/ucQdu6celCY

MARCOS IBÁÑEZ PÉREZ

n1gnm5Lz54VfVvgae/0cer8Gdkb4U45keA24dkOyYPx+pfRApMbeDVSSwvOVqzFKvF7BfqkBaj7/3VjmdFJR3aCBY9
E88P4alOqz/o0QEENjDgB8OrLKwYho+meEsiuKN3WBCWszXpXcIs/9XCe+4ToGiiFwWV/0UtxJfHglK1UkXy9YjjpogY94usBoPJSVynbI0Vux0rFv+41m/r

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

/M5XERF+kf1Jd05fD9GFaawL8tsbXBvClXnrv70NdEp6FNOL8haoMpk5TF/8udvVWX5WmRLedHwdxIWJ1xe5AKle
xnHvTpwLEPTofB/aZ1pHjri+pLeg/IFe5dljiWaJVSe6Eqm7s5F7BnV9xZa340DAH0y7FjpNI+E9EhgOfqmv5VXCDmZXJvp46d9DyfqDvrAGiM+eWhTuCT8wi

NO. REGISTRO: INDAABIN-0260

NOMBRE DEL PERITO: Arq. Arquímedes Lucas Jiménez

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|115370|26343|PEMJ800624S23|Thu%20Mar%2012%202026%2013:37:39%20GMT-0600%20(hora%20es
t%c3%a1ndar%20central)|3085|603bee216a7c4d60a6a2d7c7e2efe546|jpmmerida

Sello digital

FLlvq8wlzdlVFwmWmJ6HqF9mHtQzwHml3YJDCG0+3/VgyCkjrld1HOYBhFEPr7y3BbF9+fE+7KeR/PKQ89v1kd1qeD
+kE4HShvK7FMmp/OQj4PjpA956Q49Pjr8C+qCaJR30Ubg61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0xj5VauOJDrPKIBuf6q5
OYD5nvrL64HF3YDUVYJtkNXIAG0S1J/YqEdwXBW54kmT2d8fGi2ydlCMiMX8DN8yexIl8NiYjmlRgZWSnD8zryo=



Fecha de autorización

12/03/2026 01:37 p. m.

El presente avalúo constituye un acto administrativo emitido por autoridad competente y se suscribe mediante firma electrónica avanzada de conformidad con el marco jurídico vigente, por lo que produce los mismos efectos jurídicos y tiene validez a partir de su emisión en términos de lo dispuesto por los artículos 1, 3, 7 y 9 de la Ley de Firma Electrónica Avanzada, en relación con el uso de medios electrónicos en los actos administrativos.