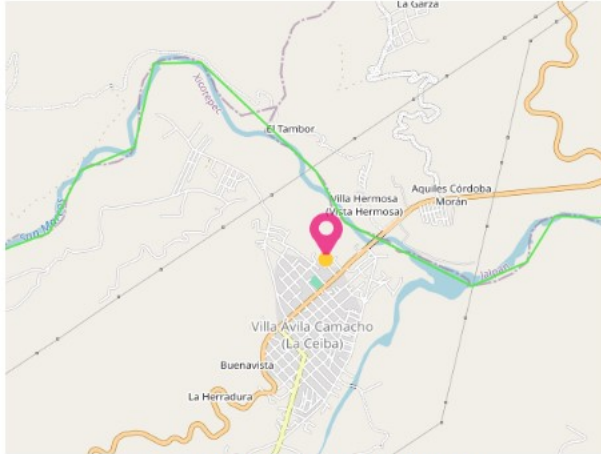


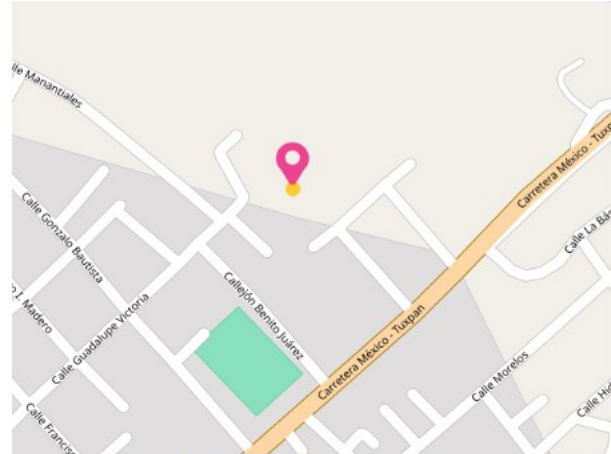


SOLICITUD: 2025-4699
SECUENCIAL: 03-25-675
GENÉRICO: G-44048-ZNC

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



Vista de la calle de acceso al activo en estudio.



Vista exterior del activo



Vista de la explanada



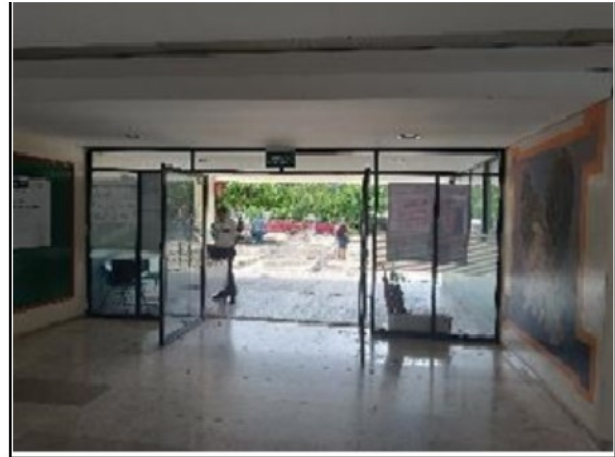
Vista exterior del activo



SOLICITUD: 2025-4699
SECUENCIAL: 03-25-675
GENÉRICO: G-44048-ZNC



Vista exterior del activo



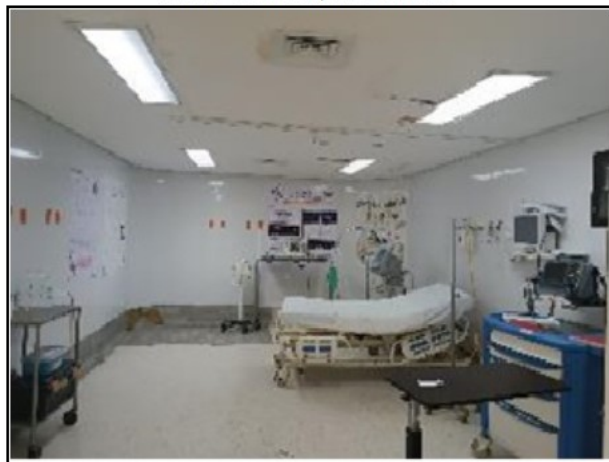
Vista del acceso al activo



Activo en estudio, vista interior.



Activo en estudio, vista interior.



Activo en estudio, vista interior.



Activo en estudio, vista interior.



Activo en estudio, vista interior.



Activo en estudio, vista interior.

MAYOR Y MEJOR USO

LEGALMENTE PERMISIBLE:

Conforme a la base documental proporcionada y derivado de que el activo cuenta con uso de suelo de servicios de salud, correspondiente a la condición y pretensión de uso, se considera que no existen restricciones ni regulaciones que impidan el uso hospitalario en el sitio; por lo tanto, se considera que el inmueble cumple con el uso permitido en la zona.

FÍSICAMENTE POSIBLE:

Aparentemente no existe alguna característica física que afecte el establecimiento del uso de servicios hospitalarios. El terreno es de forma regular y existen condiciones óptimas para desarrollar un proyecto de hospital en el mismo.

FINANCIERAMENTE VIABLE:

En caso de desarrollarse un proyecto de hospital en el terreno sería aparentemente adecuado y considera un beneficio para el promotor. El uso tiene demanda moderada en la zona, no obstante es probable que produzca ingresos que satisfagan los costos de operación y financieros.

MAYOR PRODUCTIVIDAD DE ACUERDO A SU USO:

En la zona el uso de suelo es para terreno urbano, es de topografía visiblemente plano y configuración regular, con uso de servicios de hospital, el cual asienta construcciones de ese tipo de calidad media, mismo caso del activo que se valúa, por lo tanto la mayor productividad es con el uso con el que se cuenta.

CONCLUSIÓN:

El activo en cuestión ha cumplido los criterios bajo el principio de mayor y mejor uso. El sitio es legalmente permitido. Como se muestra es este informe, la propiedad objeto está dentro de un área que tiene acceso a todos los servicios. Asumimos que esto es correcto y confiable. 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 como Hospital.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2025-4699, con fecha de pago registrado el 26 de septiembre de 2025 y oficio número 09 534314D0/11792, de fecha 19 de septiembre de 2025, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Rios, Titular de la Coordinadora Técnica, 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 de oficio número 09 534314D0/11792 de fecha 19 de septiembre, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Rios, Titular de la Coordinadora Técnica del Instituto Mexicano del Seguro Social.

Archivo en formato Excel con descripción del equipo adherido al inmueble en estudio.

Copia del Título de propiedad No. 000000112497, de fecha 12 de febrero de 2014, ante la fe del Lic. René Lechuga Fosado, Delegado del Registro Agrario Nacional, Estado de Puebla.

Copia simple del plano Arquitectónico No. CO-01, Escala: 1:225, H.R.O Villa Ávila Camacho "La Ceiba", de fecha marzo 2024, proporcionado por el promovente.

Copia simple del plano levantamiento topográfico del Hospital Rural Villa Ávila Camacho "La Ceiba" de fecha 23 de junio de 2014.

Copia simple de la solicitud de servicio 2025-4699, de fecha 19 de septiembre del 2025.

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

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.

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 no se aplica debido a que no existen comparables similares al inmueble valuado.

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**.

Este enfoque resulta aplicable debido a que el activo en estudio cuenta con construcciones. Al tratarse de un terreno urbano edificado, es posible determinar de manera individual el valor de cada uno de los elementos que conforman el inmueble.

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 no aplica puesto que el inmueble en estudio se trata de un edificio planta baja tipo hospital y una construcción de mediana calidad, el mercado de ofertas de casas en renta con similares características en cuanto a superficies, son casas de lujo, en colonias residenciales, lo cual hace que no sean comparables con el activo en estudio.



FUNDAMENTO LEGAL

Artículo 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 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	ÁREA (vendible) m2	VALOR UNITARIO \$/m ²	VALOR COMERCIAL \$
Terreno urbano	22,512.13	1,145.49	25,787,419.79
Hospital Rural	3,406.93	3,819.96	13,014,336.32
Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias	Lote	.	2,834,749.13
Total			\$ 41,636,505.24
El valor comercial conclusivo (en números redondos)			\$ 41,637,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 41,637,000.00

CUARENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

zw0Pk4yztCipTAXq2RVd4vJMPUGmTrqGLX0BhXfrIPNg4A5Dm/J5hP5JhKKZsF5IaWrllj7t+g2/N7K/8OjFa0HcBe
r6D2r2ltgUALkp+unGrfLmi2EkbIODDKDiyv67kiUeRykwrrKjrT361d+am30jnnH4ZMOxdUBP9RDRCHDQrxIe4DSfCL35pMxfKXkPiBFiDYsBs28o7mCSS

NO. REGISTRO: INDAABIN-0340

NOMBRE DEL PERITO: Ing. José Escobedo Román

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

ImspdxdtEtlLIVM5kWtfp32x2Zk6YKmc7Dlv0K/DGvNKhREF7b4qRdmdvbSC4SM0dz4a2SfxrkeW1vng1VZx2blzH9g
0CLbncALJdp/wFGvJHc6n5tmxrinvtqVzPdpGq2LpnYWNpOlCRxX3MKRn6NRZtROuQDLrOSigPq4sKuHipFz1TGjXvHQK7D+42kIkRCD6GsIXAhDrdeHc

Marco Antonio Vega Robles

COMISIONADO 2

dg0Kn5m7caKcubwMubhsITyFkhgkZArfKtNE9iQwgtUTpVuTPolthYw120FmZmPwOUOH16mJ4GePFYQU8Cjr68nAm5
F/DIzsA+szv9/HJFSEbvOQNvP3pDLk8JNdOogZAFW0HLmmV4urJPoVKvk0gnDaUjTjoTv69KhGo3PDq+S0BaxdHvQAqSUMrKbd37D4xdjnb4XaAisd3zR

Francisco Fuentes Villalón

qaBvlixNt4jUy/x02BzdmAWjIQSHpYEKX8RcUbQ0dE2xeFj9ZMb/kKCA8VpQJ+ImetXv9Byv6XrpAwVrR1ZgavQL5t
6/Ps9X+Yx32kpOxjn+sRvOBignBz1W9Vh3Ewguad7mRr7wSYKARH/Ac+cRo2MKBgDLRoWkiVc//6x5EVCzF+Ot+VbwlaS+6taCOFQCszTiHj5d/CdRn+px4z

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

zw0Pk4yztCipTAXq2RVd4vJMPUGmTrqGLX0BhXfrIPNg4A5Dm/J5hP5JhKKZsF5IaWrIj7t+g2/N7K/8OjFa0HcBe
r6D2r2ltgUALkp+unGrfLmi2EkbIODDKDiyv67kiUeRykwrrKjrT361d+am30jnnH4ZMOxdUBP9RDRCHDGGQrxIe4DSfCL35pMxfKXkPiBfiDYsBs28o7mCSS

NO. REGISTRO: INDAABIN-0340

NOMBRE DEL PERITO: Ing. José Escobedo Román

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|115787|26343|PEMJ800624S23|Mon%20Feb%2009%202026%2018:42:35%20GMT-0600%20(hora%20st%3%a1ndar%20central)|3085|d128d8446c2f46c2ae2eab644dbbf026|jpmerida

Sello digital

FLlvq8wIzdkHIWkO6/5NfF9mHtQzwHml3YJDCG0+3/XuVT5lkuPHyLWb/gtI8vYvxXifWMORKKi+WpEGGHT9mJiUc
uLZ602vK7FMmp/OQj4PjpA956QI49Pjr8C+qCaJR30Ubbq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0uusWQgyeeX96dWSpaf
Vh+XhYtM7DONAbobvYxm5tnWUAG0S1J/YqEaZILoLUAP/7aa4Wv+HKLqoRRUaWcWRg6jmrndGCuORlWKdAxQPn
G/Vw=



Fecha de autorización

09/02/2026 06:42 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.