



DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 10 de Febrero 2026

PROMOVENTE: Instituto Mexicano del Seguro Social.
POSIBLES USUARIOS: Instituto Mexicano del Seguro Social.
ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N): Terreno con construcción.
PROPIETARIO DEL ACTIVO: Instituto Mexicano del Seguro Social.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: Cerrada sin nombre
NÚMERO EXTERIOR: S/N
COLONIA O EJIDO: Ranchería La Trinidad **CÓDIGO POSTAL:** 50660
CIUDAD O POBLACIÓN: San José del Rincón **ENTIDAD FEDERATIVA:** México
ALCALDÍA O MUNICIPIO: San José del Rincón
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: **Latitud:** 19.656629 **Longitud:** -100.121443

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: 08/10/2025

DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 15,000.0000000 m²
USO DEL SUELO: AG-MP-N Agropecuario de Mediana Productividad No Protegida, 1 vivienda por lote, Coeficiente de Ocupación del Suelo que se permite: 10%, Coeficiente de Utilización 0.1 veces la superficie del predio, superficie mínima sin construir 90%, altura máxima: 1 nivel o 3 m lineales a partir del nivel de desplante, lote mínimo 100 m² con un frente mínimo de estacionamiento de 8 ml. Uso de suelo específico Hospital Rural IMSS BIENESTAR, según Licencia de Uso de Suelo.
ÁREA CONSTRUIDA: 3633.220000 m²
ÁREA VENDIBLE: 3,633.2200000 m²
ESTACIONAMIENTOS: 0 cajón(es).
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Mixta, principalmente agrícola y habitacional de tercer orden, conforme a lo observado en visita al activo.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: Casas habitación de autoconstrucción y calidad media de hasta 2 niveles, locales comerciales de diversos giros y predios agrícolas.



LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Escritura 3,105, Libro Especial 135 de fecha 18 de Marzo de 2009, ante la fe del Lic. Rafael Martín Echeverri González, titular de la Notaría Pública Número 37.

| ORIENTACIÓN | DISTANCIA | COLINDANCIAS |
|--------------|------------|----------------------------|
| Al Norte: | 111.000000 | con calle en proyecto |
| Al Sur: | 111.000000 | con familia Roldan Salazar |
| Al Poniente: | 135.135100 | con familia Roldan Salazar |
| Al Oriente: | 135.135100 | con Boulevard en Proyecto |

DESCRIPCIÓN Y USO DEL ACTIVO: Terreno de forma regular, topografía sensiblemente plana respecto a su contexto, en esquina, sobre el cual se construyo el Hospital Rural IMSS-BIENESTAR de San José del Rincón el cual esta desarrollado en 1 nivel el cual consta de la siguiente composición arquitectónica:

Desarrollado en una planta única: consta de acceso principal urgencias, 2 cuerpos de construcción principal, caseta de vigilancia, vialidades, andadores, jardines, cisterna, patios, patio de maniobras, cuarto de basura y área de residuos peligrosos biológico-infecciosos, área de ambulancia, planta de tratamiento, cuarto de máquinas de planta de tratamiento, acceso secundario o de servicio, cuarto de subestación receptora.

Cuerpo 1 Principal.

Consta de pórtico a cubierto de acceso principal, farmacia, C.A.R.A., vestíbulo, sala de usos múltiples, sala de espera, trabajo social, área de estimulación temprana, CEN, área de nutrición, medicina preventiva, epidemiólogo, 4 consultorios de medicina familiar, consulta externa, medicina interna, cirugía, pediatría, consultorio odontología, consultorio de psicólogo, MSG colposcopia y exploración, 2 sanitarios, gineco-obstetricia, coordinador enseñanza, oficina de director con sanitario, área de secretarías, sanitario, administración, jefe enfermeras, archivo, vestíbulo y pasillo posterior, pasillo frontal, sanitario hombres y mujeres, modulo sanitario para hombres y mujeres con cambiador, sanitario para personas con discapacidad, área de laboratorio: control de laboratorio, cubiculo TME, 2 cubiculos de TMS, área de lavado y estéril, 3 consultorios de PEINE. Imagenología: control rayos x, rayos x dental, cuarto de aseo, ultrasonido con sanitario, área de estudio simples, área de equipo digital, área de disparo, sanitario, área de impresión criterio e inter., sala de espera urgencias, acceso urgencias; urgencias: ára de pedihvio, valoración 1er contacto, sala de choque, cuarto de aseo, observación adultos, sanitario paciente, T.E., observación menores, área de curaciones, pasillo, cuarto séptico y R.S., cuarto de sistema MDF, Toco cirugía y cirugía: área de preparación toco, área de trabajo de parto, baño, sala de expulsión, recuperación toco cirugía, L.C., transfer, sanitario, T.E., recuperación cirugía, prelavado, sala de cirugía, V.M., área blanca, V.H., prelavado, esterilización, área de guarda de material estéril, área de ensamble C. E. Y.E ensamble, área de lavado, área de material de consumo, pasillo interior; hospitalización pediátrica: salida de emergencia, aislado de pediatra 1, aislado de pediatra 2, incubadoras con aislado 1, aislado 1, U.C.E.N, intermedias, CRO, área de trabajo médicos CAI, sanitarios hombres y mujeres, central de enfermeras, área de preescolares, área de curaciones, baños pacientes mujeres. área de encamados (4), 3 áreas de encamados (6), área de aislado 1 con baño, área de aislado 2 con baño, séptico y R.S., baños pacientes hombres, área de médico de guardia con baño.

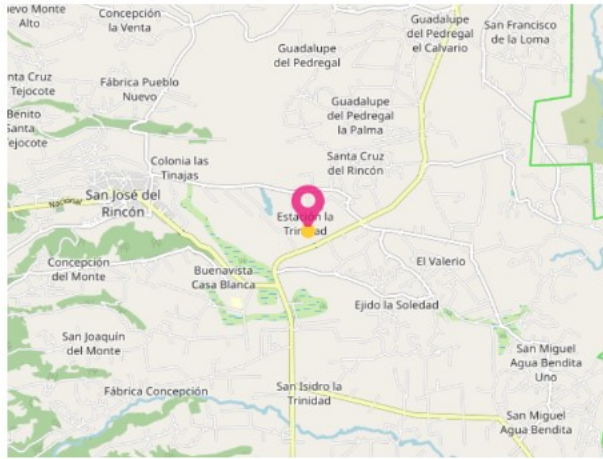
Cuerpo 2 Posterior.

Conservación: Zonales, área de equipos, sala de espera, jefe de servicio, cuarto de aseo, taller, baños y vestidores hombres y mujeres, sala de deudos, cámara fría. Lavandería: recepción y clasificación de ropa, R.L., área de lavado, doblado, secado, oficina de encargado del servicio. Almacén: atención, área de manifold, tablero eléctrico, pasillo de abasto de lavandería y almacén. Casa de máquinas eléctrica. Casa de máquinas hidráulica. Área de Nutrición y Dietética: comedor de empleados, área de autoservicio, área de estación de carros, área de ensamble a hospital, área de lavado, área de cocción, área de encargado, área de reparación previa, área de recepción de viveres, área de almacén, área de refrigeración, área de basura y aseo, pasillo abasto cocina. Área de médicos residentes con baño 1, área de médicos residentes con baño 2, baños y vestidores hombres y mujeres.

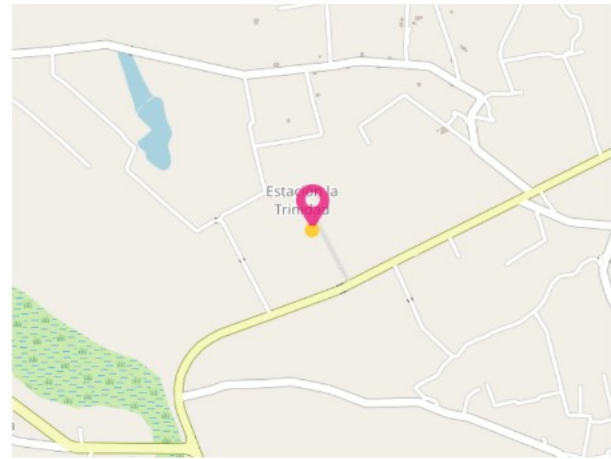


SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



FACHADA



FACHADA



SALIDA AMBULANCIA



NOMENCLATURA DEL HOSPITAL



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



ACCESO PRINCIPAL



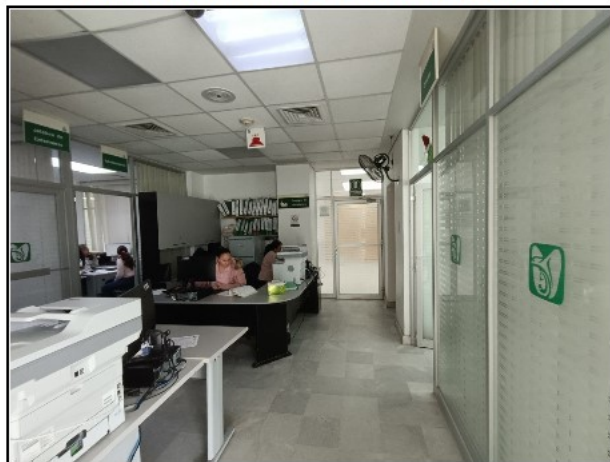
FACHADA INTERIOR DEL HOSPITAL



DESCENSO AMBULANCIA ACCESO URGENCIAS



CASETA DE VIGILANCIA ACCESO



CUERPO DE GOBIERNO AREA DE SECRETARÍAS



PASILLO POSTERIOR



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



JARDÍN



OFICINA DE DIRECTOR



SALA DE ESPERA CONSULTA EXTERNA



ÁREA DE ESTIMULACIÓN TEMPRANA



VESTÍBULO DE ACCESO



SERVICIO ATENCIÓN INTEGRAL A LA SALUD



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



CONSULTORIO DE MEDICINA PREVENTIVA



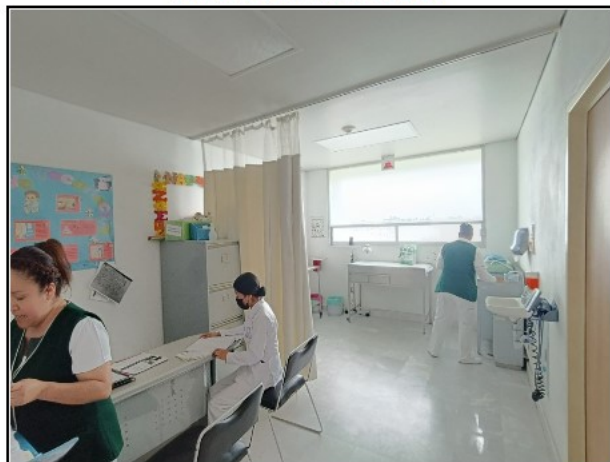
CONSULTORIO DE MEDICINA PREVENTIVA



ÁREA DE EPIDEMIÓLOGO



CONSULTA EXTERNA



CONSULTORIO MEDICINA FAMILIAR



COLPOSCOPIA, DETECCIÓN DIAGNÓSTICO Y CONTROL DE CÁNCER



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



CONSULTORIO DE EXPLORACIÓN



SANITARIO



CONSULTORIO DE GINECO-OBSTETRICIA



CONSULTORIO DE ODONTOLOGÍA



CONSULTORIO DE PEDIATRÍA



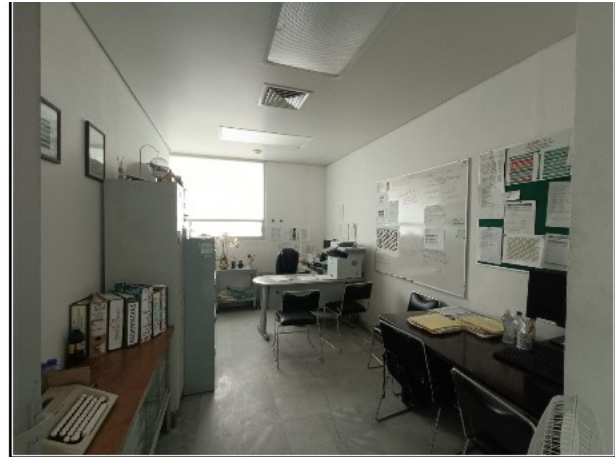
CONSULTORIO DE CIRUGÍA



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



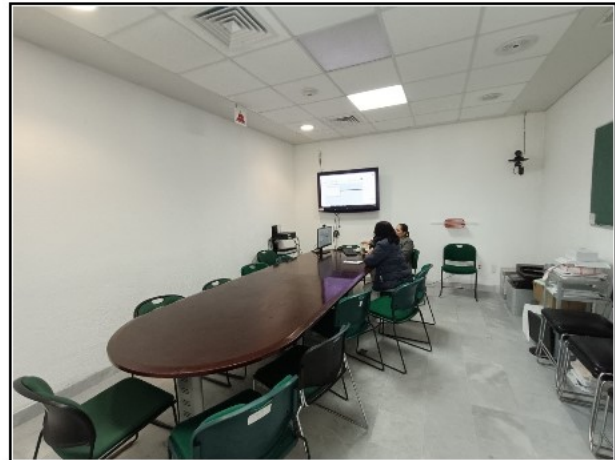
CONSULTORIO DE MEDICINA INTERNA



ÁREA DE COORDINADOR ENSEÑANZA



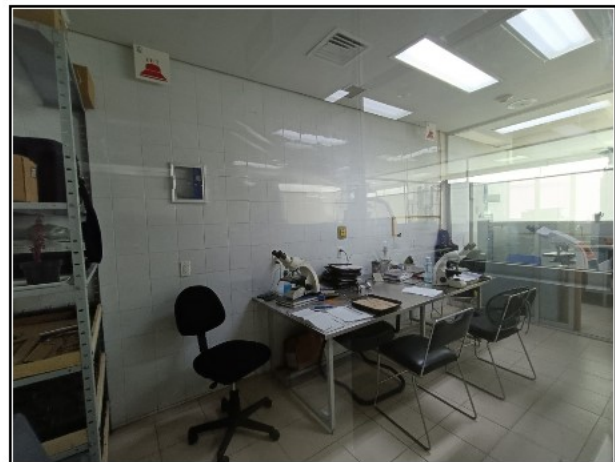
SANITARIO



SALA DE JUNTAS



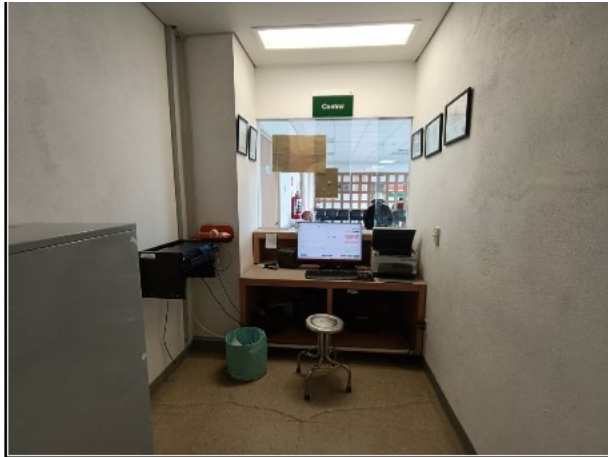
LABORATORIO



ÁREA DE CITOLOGÍAS



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



ÁREA DE CONTROL



SANITARIO



ÁREA DE MASTÓGRAFO



CONSULTORIO DE RAYOS X



PASILLO INTERIOR HOSPITAL



ÁREA DE CURACIONES



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



ÁREA DE OBSERVACIÓN MENORES



ÁREA DE OBSERVACIÓN ADULTOS



CONSULTORIO DE VALORACIÓN



URGENCIAS CONSULTORIO DE VALORACIÓN



URGENCIAS SALA DE ESPERA



PASILLO FRONTAL



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



ACCESO URGENCIAS



PASILLO INTERIOR URGENCIAS



ÁREA DE PREPARACIÓN TOCO



ÁREA DE TRABAJO DE PARTO



ÁREA DE SÉPTICO Y ROPA SUCIA



ÁREA DE GUARDA DE MATERIAL



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



ÁREA DE GUARDA DE MATERIAL ESTÉRIL



BAÑO



ÁREA DE VESTIDOR



ÁREA DE CIRUGÍA



JARDÍN



CUERPO POSTERIOR DE SERVICIOS



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



SUBESTACIÓN RECEPTORA



FACHADA POSTERIOR



VESTIDORES MUJERES



BAÑOS VESTIDORES



PATIO DE MANIOBRAS



ÁREA DE NUTRICIÓN



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



ÁREA DE NUTRICIÓN



ÁREA DE NUTRICIÓN



ÁREA DE NUTRICIÓN



ÁREA DE COMEDOR



ÁREA DE EQUIPO CONTRA INCENDIO



CUARTO DE MÁQUINAS



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



CUARTO DE MÁQUINAS



CISTERNA



JARDÍN VISTA INTERIOR HOSPITAL



TANQUE DE PRECALENTAMIENTO



SUBESTACIÓN



SUBESTACIÓN



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



PLANTA DE EMERGENCIA



ALMACÉN



VISTA INTERIOR DEL HOSPITAL



LAVANDERIA



LAVANDERIA



MORTUARIO



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



PASO A CUBIERTO



GAS ESTACIONARIO



MANIFOLD DE OXIGENO



CONSERVACIÓN



BAÑOS Y VESTIDORES CONSERVACIÓN



TALLER



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



CENTRAL DE ENFERMERAS HOSPITALIZACIÓN



ÁREA DE CURACIONES



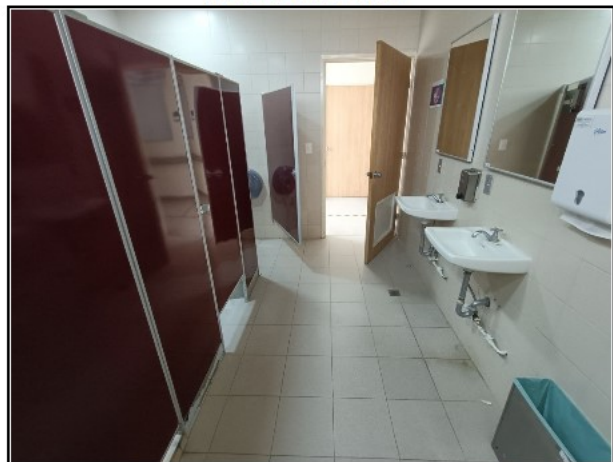
ÁREA DE ENCAMADO (4)



ÁREA DE AISLADO



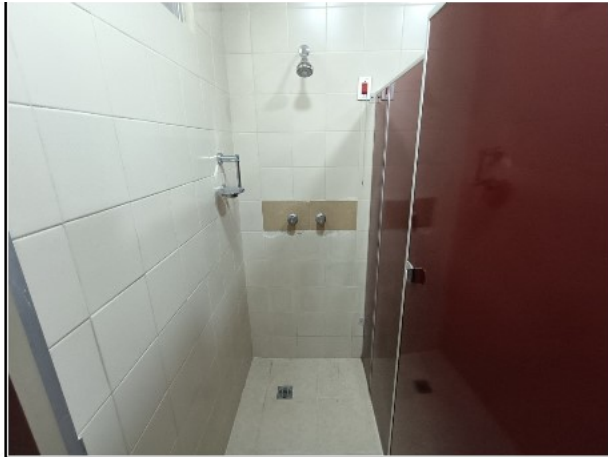
ÁREA DE ENCAMADO (6)



BAÑOS Y VESTIDORES HOSPITALIZACIÓN



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



BAÑOS Y VESTIDORES HOSPITALIZACIÓN



BAÑOS Y VESTIDORES HOSPITALIZACIÓN



ÁREA DE TRABAJO DE MÉDICOS



BAÑO DE ARTESA



ÁREA DE CUNERO



ÁREA DE CUNERO



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



ÁREA DE CUNERO



ÁREA DE CUNERO



ÁREA DE CENTRAL DE REDES Y COMUNICACIONES



AZOTEA



CUARTO DE AIRE ACONDICIONADO



EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO UMAS 7.5 H.P.



SOLICITUD: 2025-4706
SECUENCIAL: 03-25-674
GENÉRICO: G-44047-ZNC



EQUIPO DE AIREA ACONDICIONADO



ENTORNO URBANO



ENTORNO URBANO

Area with horizontal dashed lines for text entry.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2025-4706, con fecha de pago registrado el 26 de Septiembre de 2025 y oficio número 09534314D0/11795 de fecha 19 de septiembre de 2025, recibidos en este Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, La Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos, 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:

- 1.- Copia simple de oficio número 09534314D0/11795 de fecha 19 de septiembre de 2025, emitido en la Ciudad de México, por la Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos del Instituto Mexicano del Seguro Social, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos.
- 2.- Copia simple de plano arquitectónico general del conjunto de planta única en formato PDF, de clave: ARQ-01, a escala 1:200 de fecha: Enero 2025, elaborado por el Ing. Gerardo Jahir Lara Garcia.
- 3.- Copia simple de escritura número 3,105, libro especial 135, de fecha 18 de marzo de 2009, otorgada ante el Lic. Rafael Martín Echeverri González, titular de la Notaría número 37 de Toluca, Estado de México.
- 4.- Copia simple de oficio de autorización de subdivisión No. S-224021000/292/2012 fecha 06/12/2012.
- 5.- Copia simple de plano levantamiento topográfico en formato PDF, clave: LT-01 a escala 1:1000
- 6.- Copia simple de Licencia de Uso de Suelo No. MSJR/SDU/LUS-23/2022 de fecha de expedición 30/08/2022.
- 7.- Copia simple de croquis de localización.
- 8.- Copia simple de listado de programa médico arquitectónico (listado de componentes).

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.

ENFOQUE DE COSTOS: El enfoque de costos se basa en el principio de sustitución ya que se 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 de 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.), Así mismo, 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, 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. Resultando 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 | 15,000.00 | \$50.74 | 761,100.00 |
| Construcciones | 3,633.22 | \$12,951.36 | 47,055,140.18 |
| Instalaciones especiales, Elementos accesorios y Obras complementarias | 1 lote | - | 4080498.12 |
| TOTAL: | | | \$ 51,896,738.30 |
| EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos): | | | \$ 51,897,000.00 |

CONCLUSIÓN

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

\$ 51,897,000.00

CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

qBGP/Oe64hgJSBPP6mPyxclC9eJ0lsT6X5N8/ZLbKaZAq3L8gPLe4Q3e3IYE5zuUHNwB9xIneimuiCF0fGn32WoZ+q
hZ2Mo8supge/hHmlatWC5jxiy0SVxH6cNUoj1wzh23KmsMpu6xN9BdKbdYIgaEk2f6lqALCiGqpiu1pxr5UqdnKfQj/CJeuXlJwKKsmgw9GFstXtkg5OitdZHUx

NO. REGISTRO: INDAABIN-0058

NOMBRE DEL PERITO: Global Appraisals, S. A. de C. V.

NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL: Arq. Jose Luis Valencia Remus

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

yerx0X447L3te+BQJtPV+XLXFPfC0OZV5Ow250c6cpDsYzXwzXuNFVO8ADCN+es+TxceiWMyc0DQJK5vdorJBGMA3x
g+cPVPR7Z+3y/Wf5AsulkmvjQZhmUeSoB7GtUKDOvJwfmkyiIncLz5on3fwfO8+zJkbISNlqxsXGkqCOIwZ5x4ahFXq3cxBMKOakX8CSf7xkeITSSYKzEk5nW

Marco Antonio Vega Robles

COMISIONADO 2

T15IjxykVtleBfQ7yAl2aBlnr9bGdY1tbed2jLFfsYPM7EptPpjZoiOg0tGQNL8Dy9FkSRx/5NiwGQezCGTAHYp3J
oo8A9ATX++FtYKw/ca1NnBXg4Tc1dV/NrrgrWrJwbfdbLUsmD3btJV8B5axAaKAid6BKqX78XMGX8oTiB0fyrX9dBbvwsIsTwWPM2UPE3ipnzpRTmAWiy

Francisco Fuentes Villalón

CJpBJIVbEuCRv2BIOA54KPWqEVEnFZO77I2i4sfSn1lzA741QcY/IZY6eTMD1fcnxEZ6G4zxGMF3rT5Hb4MfEgmKp0
HqGWZuz+ZnmXgKPUzPvoe5sclACyBwJtnpxXIXp1A+ZAZFERZcfSDOGnX6ZZVQRCV5dxhabf4zuENPJEQah2qG55hTGSIVQ2OZLFhekbe+XfYPnC8/gS0

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

qBGP/Oe64hgJSBBP6mPyxclC9eJ0lsT6X5N8/ZLbKaZAq3L8gPLe4Q3e3IYE5zuUHNwB9xIneimuiCF0fGn32WoZ+q
hZ2Mo8ugpgc/hHmlatWC5jxiy0SVxH6cNUoj1wzh23KmsMpu6xN9BdKbdYIgaEk2fl6lqALCiGqpiu1pxr5UqdnKfQj/CJeuXlJwKKsmgW9GFstXtkg5Oi1tDZhUx1

NO. REGISTRO: INDAABIN-0058

NOMBRE DEL PERITO: Global Appraisals, S. A. de C. V.

NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL: Arq. Jose Luis Valencia Remus

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|115794|26343|PEMJ800624S23|Mon%20Feb%2009%202026%2018:41:33%20GMT-0600%20(hora%20st%20c3%a1ndar%20central)|3085|d128d8446c2f46c2ae2eab644dbbf026|jpmerida

Sello digital

FLlvq8wIzdn66UoV2zmcI9mHtQzwHmI3YJDCG0+3/XuVT5lkuPHYLWb/gfI8vYvxXifWMORkKi+rWpEGGHT9m11D
30dNdmuvK7FMmp/OQj4PjpA956QI49Pjr8C+qCaJR30Uubq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0uusWQGyeeX96dWSp
afVh+XhYtM7DONAbobvYxm5tnWUAG0S1J/YqESuRgtuLDgfuyjbQ6r8J2ONcSd+fShypYrpD6XjVuGyWwvRg8stmp
M=



Fecha de autorización

09/02/2026 06:41 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.