



SOLICITUD: 2026-1628
SECUENCIAL: 02-26-370
GENÉRICO: G-46263-ZNB

DICTAMEN VALUATORIO

**LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL
DICTAMEN VALUATORIO:**

Ciudad de México, a 01 de Octubre 2026

PROMOVENTE:

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

POSIBLES USUARIOS:

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N):

HOSPITAL RURAL BIENESTAR No.03, San Carlos, Tamaulipas (Terreno,
Construcción, Instalaciones Especiales y Obras Complementarias).

PROPIETARIO DEL ACTIVO:

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

RÉGIMEN DE PROPIEDAD:

Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: Carretera Barretal-San Carlos

NÚMERO EXTERIOR: s/n

NÚMERO INTERIOR: Lote 1, Manzana 2.

COLONIA O EJIDO: San Carlos

CÓDIGO POSTAL: 87730

CIUDAD O POBLACIÓN: San Carlos

ENTIDAD FEDERATIVA: Tamaulipas

**ALCALDÍA O
MUNICIPIO:** San Carlos

ALCANCES DEL DICTAMEN

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO: Adquisición

PROPÓSITO: Dictaminar el Valor Comercial.

FINALIDAD: Determinar el valor máximo de adquisición, con base al valor comercial; del terreno, las Construcciones, Instalaciones Especiales y Obras Complementarias que sean del interés de las Entidades de la Administración Pública.

FECHA EFECTIVA DEL VALOR: 18/07/2026

DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 10,993.9200000 m²

USO DEL SUELO: Para el Mpio de San Carlos, Tamaulipas, de acuerdo al Programa Estatal para el Desarrollo Urbano Sustentable de Tamaulipas, en el plano de Zonificación Secundaria del municipio de San Carlos, se observa que el uso de suelo es para Equipamiento.

ÁREA CONSTRUIDA: 3520.480000 m²

ÁREA VENDIBLE: 3,520.4800000 m²

ESTACIONAMIENTOS: 0 cajón(es).

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Habitacional mixto, (comercio y servicios)

**TIPO DE CONSTRUCCIÓN
DOMINANTE EN LA ZONA:** Pequeños comercios, talleres, terrenos en breña



SOLICITUD: 2026-1628
SECUENCIAL: 02-26-370
GENÉRICO: G-46263-ZNB

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Copia simple de Título de propiedad No. 000000074338, del 21 de abril del 2005, que respalda solar urbano, identificado como Lote No. 1, de la Zona 2 del poblado San Carlos, Estado de Tamaulipas, con superficie de 10,993.92 m2, a favor de Clínica del Seguro Social.

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
NORESTE	127.7	CON PARCELA 24
SURESTE	95.8	CON SOLAR 2
SUROESTE	89.75	CON CARRETERA ESTATAL A SAN CARLOS TAMAULIPAS
NOROESTE	111.7	CON PARCELA 24

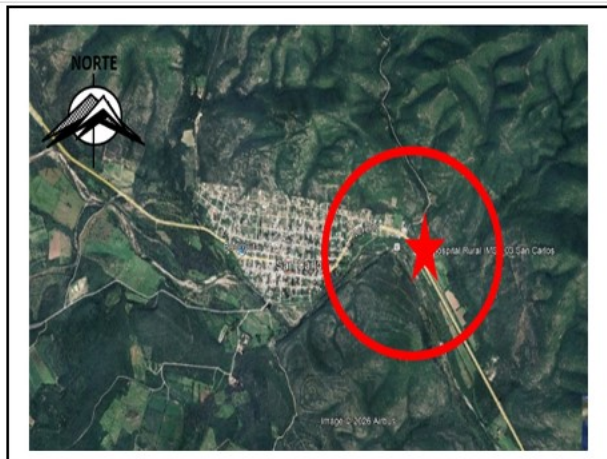
DESCRIPCIÓN Y USO DEL ACTIVO: Hospital Rural No. 3, del Instituto Mexicano del Seguro Social.
Ubicado en Carretera Barretal-San Carlos, (Lote 1, Manzana 2), Colonia, San Carlos, Municipio de San Carlos Tamaulipas,

DISTRIBUCIÓN:
Acceso principal, Sala de espera, Farmacia, Aula, Archivo clínico, 4 consultorios, Medicina familiar, Odontología, Medicina preventiva, Ginecología, Cirugía, Sanitarios, Pacientes, Rayos x, Laboratorio, Gobierno, Acceso Urgencias, Sala de espera, Consultorio primer contacto, Quirófano, Toco cirugía, CEYE, Hospitalización, Pediatría, Cocina, Comedor, Patio, Lavandería, Planta de emergencia, Caldereta, Taller, Almacén, Cisternas, Albergue.

IMAGEN DATOS DEL ACTIVO



FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



Macrolocalización



Microlocalización



SOLICITUD: 2026-1628
SECUENCIAL: 02-26-370
GENÉRICO: G-46263-ZNB



C.BARRETAL-SAN CARLOS, DE ACCESO



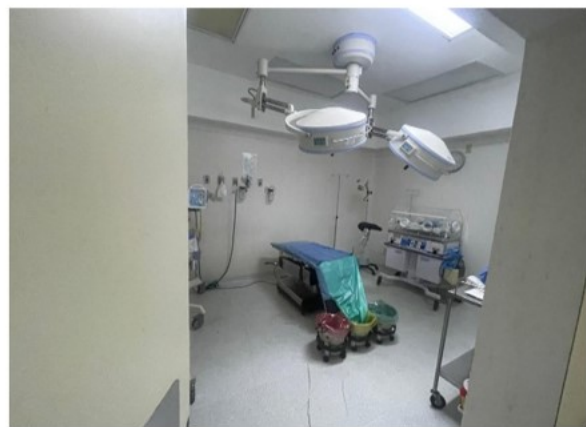
VISTA DE FRENTE



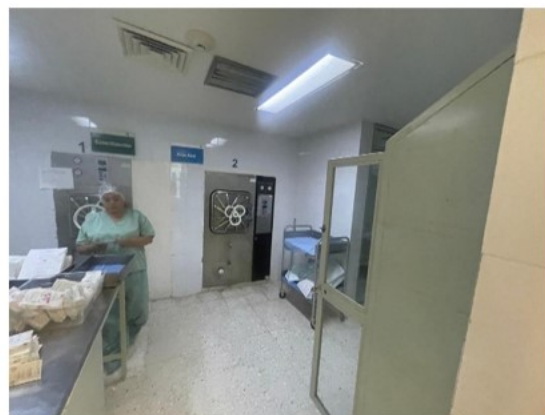
ACCESO VEHICULAR



FACHADA Y ACCESO PRINCIPAL



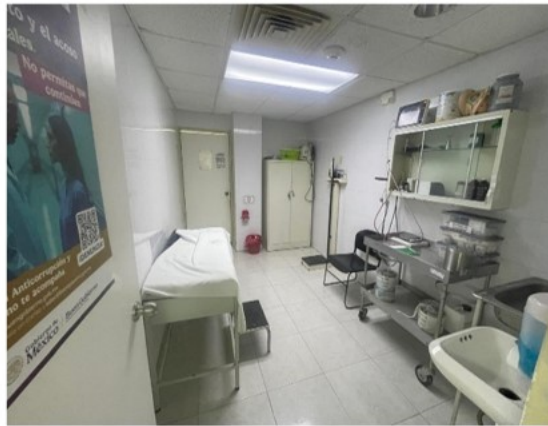
VISTA AEREA DE EXPULSION



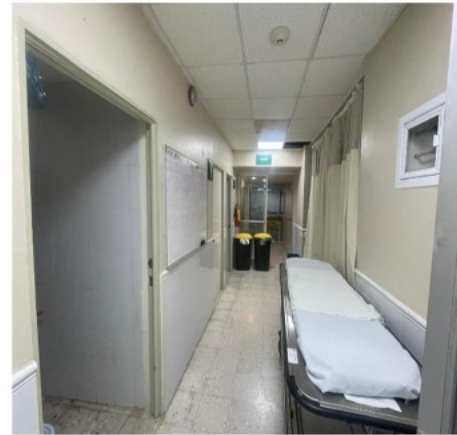
VISTA AREA DE CEYE



SOLICITUD: 2026-1628
SECUENCIAL: 02-26-370
GENÉRICO: G-46263-ZNB



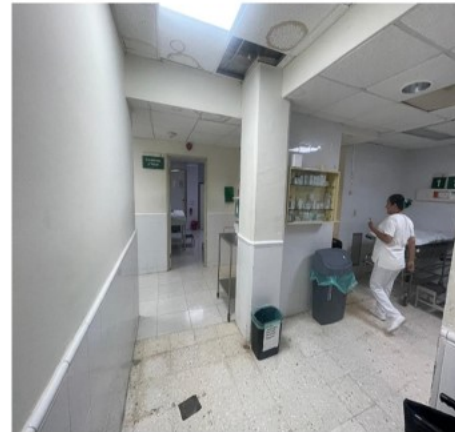
VISTA AEREA DE CURACIONES Y URGENCIAS



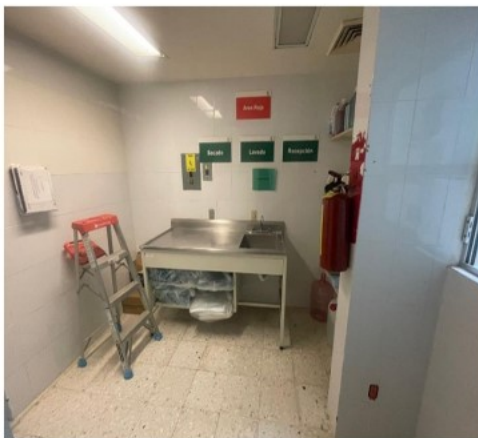
VISTA PASILLO A QUIROFANO



VISTA DEL AREA TOCOCIRUGIA



VISTA DEL AREA DE NEONATOS



VISTA AREA DE RECUPERACION Y ENCAMADOS



SOLICITUD: 2026-1628
SECUENCIAL: 02-26-370
GENÉRICO: G-46263-ZNB

MAYOR Y MEJOR USO

LEGALMENTE PERMISIBLE:

El uso actual del activo es como terreno urbano y construcción Equipamiento y servicios completos, se trata de un bien inmueble hospital y oficinas, hospital del Instituto Mexicano del Seguro Social, cumpliendo con los principios de mayor y mejor uso, siendo "Legalmente Permisible".

FÍSICAMENTE POSIBLE:

Existen características físicas (construcción) que permiten el uso del inmueble, el terreno es de forma irregular, sensiblemente plano, construcciones diseñadas para uso específico, el mayor y mejor uso para el presente activo corresponde al uso actual, toda vez que cumple con los principios del mayor y mejor uso: "Físicamente posible".

FINANCIERAMENTE VIABLE:

El total de las características del inmueble así como su uso actual, Equipamiento completo y servicios completos, hace que sea financieramente viable.

MAYOR PRODUCTIVIDAD DE ACUERDO A SU USO:

Al haber superado las pruebas anteriores, y después de haber realizado el estudio de mercado de terrenos, análisis de la zonificación de uso de suelo, apoyado con el Programa Estatal para el Desarrollo Urbano Sustentable de Tamaulipas, en el plano de Zonificación Secundaria se observa que el sujeto tiene el uso de suelo para equipamiento, el valor va acorde al uso del inmueble así como para el proyecto.

CONCLUSIÓN:

El sitio en cuestión ha cumplido los cuatro criterios para el mayor y mejor uso. El sitio es legalmente permitido. Por lo tanto, 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 y la investigación realizada, el mayor y mejor uso de este bien inmueble es para el que actualmente tiene, tipo administrativa y de servicios de salud.



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

SUPUESTOS:

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

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, criterios técnicos y metodologías autorizadas por el INDAABIN.

SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS:

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

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, criterios técnicos y metodologías autorizadas por el INDAABIN.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS:

La edad del inmueble se considera en base a la información documental proporcionada por el promovente y en su caso se estima en base a lo apreciado físicamente.

Para la construcciones se está tomando una edad de 20 años.

CONDICIONES LIMITANTES:

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 servicio 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, así como al personal técnico involucrado en la ejecución del presente servicio valuatorio de cualquier responsabilidad al respecto.

La persona encargada de identificar y mostrar el activo en estudio fue el Ing. Héctor Morales Acevedo, Residente de Conservación, persona asignada por el promovente.

Se permitió acceso al inmueble por lo que los acabados y distribución del mismo son los observados al momento de la visita al inmueble.

Según oficio número 09 534314D0/3543, de fecha 18 de marzo del 2026, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica, donde se observa la superficie del terreno y de construcción del activo en estudio, menciona 10.993.92 m2 de terreno y 3,520.48 m2 de construcción.

El presente Dictamen Valuatorio se emite en estricto cumplimiento a la solicitud realizada por el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) mediante el Oficio No. 09 534314D0/3543 de fecha 18 de marzo de 2026. La entidad solicitante fundamenta el uso de "Adquisición" en lo dispuesto por los artículos 3, 5 y Cuarto Transitorio del DECRETO por el que se deroga el artículo segundo fracción I del "Acuerdo por el que se deroga el Acuerdo Presidencial por el que se creó la Unidad de Coordinación General del Plan Nacional de Zonas Deprimidas y Grupos Marginados, publicado el 21 de enero de 1977", publicado el 20 de abril de 1983 en el Diario Oficial de la Federación.", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de julio de 2025.

Conforme a lo expuesto por el solicitante, el propósito exclusivo de este avalúo es dar cumplimiento al mandato de incorporación patrimonial y permitir el cálculo de los ajustes, compensaciones y restituciones de recursos federales a favor del IMSS, tal como lo ordena el citado Decreto.

El INDAABIN emite la presente valoración técnica sobre los bienes inmuebles en sus condiciones actuales, sin prejuzgar sobre la situación jurídica, registral o la titularidad de estos. La responsabilidad sobre la procedencia legal del acto de "adquisición" o "reincorporación" administrativa, así como la integración del expediente jurídico (incluyendo actas de entrega-recepción o bajas patrimoniales), recae exclusiva y totalmente en el ente promovente (IMSS). Este dictamen carecerá de validez si es utilizado para fines distintos a los procesos administrativos y contables derivados de la extinción del Programa IMSS-Bienestar y la aplicación del Decreto mencionado. El INDAABIN no asume responsabilidad por el uso de este documento para transmisiones de dominio ante terceros distintos a las entidades involucradas en dicho Decreto.

Relacionado con el equipo médico y maquinaria del cual se proporcionó el inventario; en este trabajo valuatorio no se está considerando el equipo médico especializado, que se observa enlistado en el documento proporcionado, denominado Inventario de Equipos, Maquinaria e Instalaciones - Hospital San Carlos, sección 3- instalaciones Especializadas

De la misma forma dentro de la copia proporcionada con el inventario de Instalaciones Especiales, se observa que existe un concepto, denominado Subestación Eléctrica de 200 Amp., que está duplicado en los números consecutivos 2 y 6, motivo por el cual se está eliminando uno de estos.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2026-1628, con fecha de pago del 21 de abril del 2026, recibido en este Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, la C. Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de Coordinación Técnica del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, solicita la elaboración del servicio valuatorio del activo que se describe.

La realización del presente dictamen valuatorio es con base a 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 el 6 de Junio de 2017 en el Diario Oficial de la Federación.

El presente servicio valuatorio se desarrolla con fundamento en los términos de referencia presentados en la base documental proporcionada por el promovente, que se enuncia a continuación:

- 1.-Copia de oficio número 09 534314D0/3543, de fecha 18 de marzo del 2026, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica del Instituto Mexicano del Seguro Social.
- 2.-Copia simple de Título de propiedad No. 00000074338, del 21 de abril del 2005, que respalda solar urbano, identificado como Lote No. 1, de la Manzana 2, de la Zona 2, del poblado San Carlos, Municipio de San Carlos, Estado de Tamaulipas, con superficie de 10,993.92 m², a favor de Clínica del Seguro Social.
- 3.-Copia simple de Dictamen Estructural, de fecha 25 de noviembre del 2025, elaborado y firmado por el Ing. Denny Acuña Cruz.
- 4.-Copia de Plano arquitectónico, Clave de plano A-01, elaborado por el Ing. Juan Carlos Aguilar Gámez, de fecha diciembre del 2025.
- 5.-Plano topográfico, clave de Plano TOP-0, desarrollado por el Ing.- Juan Carlos Aguilar Gámez sin firma y con fecha de diciembre del 2025.
- 6.- Copia simple del inventario de equipos, maquinaria e instalaciones-Hospital San Carlos, donde se observa Datos Generales del Inmueble, el inventario de Equipos Médicos y Maquinaria, así como Instalaciones Especializadas, sin fecha de elaboración y firmado por el Ing. Héctor Luis Morales Acevedo, con puesto N41 Residente de Conservación HR-03.
- 7.- Copia de correo electrónico, de fecha 18 de agosto del 2026, donde de parte del promovente hace la aclaración que no se considerará dentro del servicio valuatorio, la totalidad de los equipos médicos enunciados en la lista enviada al INDAABIN, así como, de las instalaciones especializadas, ya que se trata de maquinaria y/o instalaciones no adheridas al inmueble objeto del avalúo.

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: Ese 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.

En el presente avalúo se analizó el enfoque comparativo de mercado con lo cual se obtuvo el indicador de valor de mercado.

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.

El enfoque de costos se obtiene a partir de la suma del valor individual de cada uno de los componentes que conforman el bien.

De acuerdo a las característica del inmueble y al procedimiento Técnico, este enfoque si se desarrolla.

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 de Ingresos No Aplica debido a las características del inmueble y su actividad y debido a que no se cuenta con la información necesaria para verificarlo.

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.

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.

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: Se deberán de clasificar los distintos tipos de construcción existentes, cuantificados en sus áreas para poder estimar los valores de reposición o reproducción nuevos para cada tipo y que al multiplicarlos por las áreas correspondientes nos den el valor de las construcciones. Cuando por solicitud del promovente se requiera el dictamen de valor real, se estimará el valor neto de reposición para cada tipo que al multiplicarlo por las áreas correspondientes dará el valor solicitado. Si es una unidad en condominio, se hará lo mismo con las áreas comunes y se multiplicarán por el indiviso correspondiente para obtener el valor respectivo de la unidad analizada.

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

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. Resultado de este análisis es la conclusión del Dictamen Valuatorio con el Valor Comercial del activo que se valúa, a través del Enfoque de Costos.



SOLICITUD: 2026-1628
SECUENCIAL: 02-26-370
GENÉRICO: G-46263-ZNB

FUNDAMENTO LEGAL

Artículo 144, fracción I y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales; así como 4, fracción I, inciso e) y 11, fracción I del Reglamento Interior del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de enero de 2026.

Conforme a lo previsto por el artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales, del 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 suscribe de conformidad con lo que señala el artículo 13, del Reglamento Interior del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de enero de 2026; el oficio DGAO/276/2026 de fecha 16 de febrero de 2026, por el que se delegan facultades a las Direcciones de Avalúos de Zona del Instituto; así como el oficio circular P/018/2026, emitido por la Presidencia de este Órgano Desconcentrado el 20 de febrero de 2026.

REPORTE DE VALOR

CONCEPTO	Area (vendible) m ²	VALOR UNITARIO \$/m ²	VALOR COMERCIAL \$
Terreno	10,993.92	940.08	10,335,164.31
Construcciones	3,520.48	14,795.97	52,088,916.47
Instalaciones especiales, obra exterior, obras complementarias.(Firmes)	Lote	7,253,585.10	7,253,585.10
Total			\$ 69,677,665.88
El valor comercial conclusivo (en números redondos)			\$ 69,678,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 69,678,000.00 SESENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

JYtVhkrBoRhuH0xW9oAIXh8kEwR3OgJiiq6R6QJ78gPGEAW38aSoTNC6deyXa1T5zu4qRSgsaNUXjbBWI4uY8
FKckAIqGDp28ZiL7GWJHE1JLNlXwn5bhujGMr28Ui+dsayCKWkLvzSqOLRy7I8+Fjxtkjin2EHLIIQlAgl3WdlPu8N3eq4BtYf8BXfdeHcNFsixXBO7EZXSnmf
NO. REGISTRO: INDAABIN-0239

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Gonzalo Rodríguez Covarrubias

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

9Sf1D5AF9mILA10tWmAMHiJWgk5hQtGn5dB0zeelod99+QoYUWdirqdn9uxPhdh0jbHYHPS7WGWyv18PSggRm2uej
wAjjv/aGEFmA9JLAfhYW7UGrw+Wgt9WgtlbN1lyayDpAmAtTo/8BwHRVQ0L6z9c9BT+r9CiFVd3XsAKvD4DXyrji6fr74hZQ1gF6/NZM/VNaTui9moAFChl
JUAN HERNANDEZ AGUIRRE

COMISIONADO 2

5Z1XZnsR3A1RJtS8M4TAMKVRcyhXUvRzQg1TFRbXOYpJ0Uv7UqREAJA2CM39746Y7+i9/8fGkvgnlc6ip/kWB0cxc
CE+rpdsE34ZnA5DZQ1YEtZjN4P3Ap98HRID6PLQ7CdpCtS7Ni0/R7GFg1iJkipFSwzMG2/h4zy79m9/OYrMyfHyphoRkn8oC0TJvB9L9dQBVQlpOEXgcZ7yr
RAUL RODRIGUEZ TORRES

VNDQwD7R4DxA+9WNLxH8qJyTU6nBk55w2CU8ptZvJBgnJYHLqIJSGKZtmr+TmUJmwUL0xogXNlx7vLFg+UAeVwlmRt
rs6NN6siBTq4VWhC/xW/kdUwQ1UM0WM9jgc9L+dL238IaSzBPZsz9ftool6BpG9Tpslyp4ELXc6FYdwKAFBJHq2HGSgttoWvYKSh0CegCS7R67uCYHYH
Juana Pérez Merida



SOLICITUD: 2026-1628
SECUENCIAL: 02-26-370
GENÉRICO: G-46263-ZNB

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

JYGTvHkrsBoRhuH0rxEW9oAlXh8kEwR3OgJii6R6QJ78glpGEAW38aSotNC6deyXa1T5zu4qRSgsaNUXjbBWI4uY8
FKckAlqGDp28ZiL7GWJHE1JLNlXwn5bluJjGMr28Ui+dsayCKWkLvzSqOLRy7I8+Fjxtkjin2EHLIIQlAg3WdIPu8N3eq4BtYf8BXfdCHeNFsixXBO7EZXSnmE

NO. REGISTRO: INDAABIN-0239

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Gonzalo Rodríguez Covarrubias

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|121637|26343|PEMJ800624S23|Thu%20Oct%2001%202026%2010:50:06%20GMT-0600%20(hora%20es
t%20c3%a1ndar%20central)|3085|a6c2e6ad00f44373adbeefc684c02487|jpmerida

Sello digital

FLlvq8wIzdI8GkmUIex28V9mHtQzwHmI3YJDCG0+3/VgyCkjd1HOUp8Xo/cU/8rsUGDC/+1eV1L5wJfISez/cf2uiYP/twt
vK7FMmp/OQj4PjpA956Q49Pjr8C+qCaJR30Ubq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0RSFFp7LfeWP+dHME0QqA6Z
ALe7JXmt386iVGdbWEB/HZkIFFXjDqvS9qDNPiAgZ22Q0GxiAo2GPfTHXPZR8KvIwm+y9JeiFABVW5DLA0=



Fecha de autorización

01/10/2026 10:50 a. 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.