



DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 10 de Agosto del 2021

INSTITUCIÓN PÚBLICA QUE ADMINISTRA EL INMUEBLE:	INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MÉDICAS Y NUTRICIÓN "SALVADOR ZUBIRÁN"
DATOS RESPONSABLE INMOBILIARIO: NOMBRE:	SERGIO AQUINO AVENDAÑO
CARGO:	Subdirector De Recursos Materiales Y Servicios Generales
DATOS DE QUIEN LLENA ESTE FORMATO: NOMBRE:	SERGIO AQUINO AVENDAÑO
CARGO:	Subdirector De Recursos Materiales Y Servicios Ge
ACTIVO QUE SE VALÚA:	INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MEDICAS Y
PROPIETARIO DEL ACTIVO:	GOBIERNO FEDERAL

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

ENTIDAD FEDERATIVA:	CIUDAD DE MÉXICO
CÓDIGO POSTAL:	14080
LOCALIDAD:	TLALPAN
MUNICIPIO O DELEGACIÓN:	TLALPAN
COLONIA:	BELISARIO DOMÍNGUEZ SECCION XVI
AVENIDA:	VASCO DE QUIROGA
NÚMERO EXTERIOR:	15

ALCANCES DEL DICTAMEN VALUATORIO

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO:	REGISTRO DE VALOR EN LA CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL
PROPÓSITO:	ESTIMAR EL VALOR RAZONABLE PARA FINES CONTABLES
FINALIDAD:	DICTAMINAR EL VALOR RAZONABLE DE LOS BIENES INMUEBLES PARA EL REGISTRO EN LA CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL
FECHA EFECTIVA DEL VALOR:	10 de Agosto del 2021

DATOS DEL ACTIVO

VALOR CATASTRAL: Terreno: \$	110,486,400	Construcción: \$	677,039,182.0	Total: \$	787525582.53
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:	EQUIPAMIENTO Y/O SERVICIOS PÚBLICOS (TRANSPORTE, SALUD, ETC.)				
SERVICIOS PÚBLICOS EN LA ZONA:	COMPLETOS				
NÚMERO APROXIMADO DE HABITANTES EN LA CIUDAD O POBLACIÓN:	De 1'000,000 hasta 1'199,999				
SUPERFICIE DEL TERRENO:	45,096.4900	m2	CÉDULA DE INVENTARIO		
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:	TERRENO ASCENDENTE RESPECTO A LA CALLE, EN FORMA DE TRAPECIO				
UBICACIÓN DE LA MANZANA:	TERRENO EN TODA LA MANZANA CON TRES O MÁS FRENDES A CALLE				
USO DE SUELO AUTORIZADO:	EQUIPAMIENTO URBANO SERVICIOS EDUCATIVOS, SALUD, CULTURA, DEPORTE, TURÍSTICOS				



USO ACTUAL Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

¿EL INMUEBLE SE ENCUENTRA OCUPADO O DESOCUPADO?

OCUPADO, CEDIDO EN USO A OTRA DEPENDENCIA O ENTIDAD (No la Administradora)

EN CASO DE REESTRUCTURACION O REMODELACIÓN, DESCRIBIR BREVEMENTE EN QUE CONSISTIÓ:

ESTADO DE CONSERVACIÓN EN GENERAL DEL INMUEBLE:

EXCELENTE (Construcciones usadas con excelente mantenimiento, mayor al cotidiano)

¿EL INMUEBLE ES ADECUADO PARA SU USO?
(Obsolencias funcionales)

ADECUADO (totalmente apto para el uso asignado actualmente)

CLASIFICACIÓN Y CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 2px;">CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE</td> <td style="width: 33%; padding: 2px;">No. DE NIVELES POR CADA UNA</td> <td style="width: 33%; padding: 2px;">ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">1</td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">2</td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">694.3400</td> </tr> </table>			CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	1	2	694.3400	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">HOSPITAL</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>CALIDAD BUENA</p> <p>Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a</p> </div>
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN							
1	2	694.3400							

<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 2px;">CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE</td> <td style="width: 33%; padding: 2px;">No. DE NIVELES POR CADA UNA</td> <td style="width: 33%; padding: 2px;">ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">1</td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">4</td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">1,158.9600</td> </tr> </table>			CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	1	4	1,158.9600	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">HOSPITAL</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>CALIDAD BUENA</p> <p>Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a</p> </div>
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN							
1	4	1,158.9600							

<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 2px;">CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE</td> <td style="width: 33%; padding: 2px;">No. DE NIVELES POR CADA UNA</td> <td style="width: 33%; padding: 2px;">ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">1</td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">1</td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">80.6600</td> </tr> </table>			CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	1	1	80.6600	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">HOSPITAL</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>CALIDAD BUENA</p> <p>Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a</p> </div>
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN							
1	1	80.6600							

<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 2px;">CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE</td> <td style="width: 33%; padding: 2px;">No. DE NIVELES POR CADA UNA</td> <td style="width: 33%; padding: 2px;">ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">1</td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">3</td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">2,818.9100</td> </tr> </table>			CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	1	3	2,818.9100	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">HOSPITAL</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>CALIDAD BUENA</p> <p>Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a</p> </div>
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN							
1	3	2,818.9100							

<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 2px;">CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE</td> <td style="width: 33%; padding: 2px;">No. DE NIVELES POR CADA UNA</td> <td style="width: 33%; padding: 2px;">ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">1</td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">1</td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">107.6700</td> </tr> </table>			CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	1	1	107.6700	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">HOSPITAL</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>CALIDAD MEDIA</p> <p>Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros medios de 6 m a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad y algunas secciones con vinílico, plafones falsos y muros de yeso o</p> </div>
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN							
1	1	107.6700							



			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	1	248.6600	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD MEDIA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros medios de 6 m a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad y algunas secciones con vinílico, plafones falsos y muros de yeso o
1	1	71.7200	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	3	190.4400	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	2	188.3300	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	2	236.0700	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	2	2,134.0200	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	4	1,881.8700	



			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	2	915.9800	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	1	234.0800	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	2	694.7000	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	4	9,266.3100	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	2	1,245.6100	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	3	570.3900	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	2	3,244.5200	



			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	2	803.8300	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	3	2,360.7500	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	6	3,975.5800	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	6	8,396.5900	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	3	2,463.4200	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	3	2,019.7400	
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
1	4	3,651.5300	



			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD MEDIA
1	1	12.9400	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros medios de 6 m a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad y algunas secciones con vinílico, plafones falsos y muros de yeso o

			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD MEDIA
1	1	22.6700	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros medios de 6 m a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad y algunas secciones con vinílico, plafones falsos y muros de yeso o

			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD MEDIA
1	1	31.9100	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros medios de 6 m a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad y algunas secciones con vinílico, plafones falsos y muros de yeso o

			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD MEDIA
1	1	80.6000	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros medios de 6 m a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad y algunas secciones con vinílico, plafones falsos y muros de yeso o

			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA
1	6	4,556.1900	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a

			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA
1	13	17,020.3500	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a

			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE NIVELES POR CADA UNA	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA
1	1	63.0100	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a



			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD MEDIA
1	1	16.5000	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros medios de 6 m a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad y algunas secciones con vinílico, plafones falsos y muros de yeso o
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD MEDIA
1	1	47.5700	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros medios de 6 m a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad y algunas secciones con vinílico, plafones falsos y muros de yeso o
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD MEDIA
1	2	29.2200	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros medios de 6 m a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad y algunas secciones con vinílico, plafones falsos y muros de yeso o
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA
1	3	851.0600	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA
1	3	464.8100	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA
1	2	6,144.7200	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA
1	2	706.1000	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a



			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA
1	4	2,185.4700	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA
1	2	2,575.7000	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA
1	1	17.5400	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD MEDIA
1	1	13.5800	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros medios de 6 m a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad y algunas secciones con vinílico, plafones falsos y muros de yeso o
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA
1	1	346.3600	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA
1	1	304.1200	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a
			HOSPITAL
CANTIDAD DE COSNTRUCCIONE	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA
1	2	3,652.7300	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a



			HOSPITAL
CANTIDAD DE CONSTRUCCIONES	No. DE NIVELES POR CADA UNA	ÁREA POR CADA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD BUENA
1	2	170.6000	Fachada: Cristal templado, perfiles de aluminio pesado y muros de concreto. Estructura: Columnas y losas reticulares de concreto armado. Claros largos mayores a 10 m. Acabados: en todas las salas y secciones de acuerdo a especificaciones internacionales. Pisos de loseta de cerámica de buena calidad, plafones falsos y muros de yeso o tirol, baños de calidad media a

TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA: 88,968.4300 m²

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

TIPO	ÁREA m ²	CONCEPTO	BREVE DESCRIPCIÓN DE CARACTERÍSTICAS
49	42.2500	TECHUMBRE METÁLICA CASETA DE PEAJE VEHICULAR SIN MUROS	Estructura: Soporte a base de columnas de concreto armado y perfiles tubulares y estructurales para soportar armadura tipo tridimensional y techumbre de lámina autosoportante. Altura aproximada de 6 m. Acabados: Pisos de concreto armado y cemento escobillado. Columnas y estructura metálica con recubrimiento de pintura.
50	235.2000	TECHUMBRE METÁLICA CASETA DE PEAJE VEHICULAR SIN MUROS	Estructura: Soporte a base de columnas de concreto armado y perfiles tubulares y estructurales para soportar armadura tipo tridimensional y techumbre de lámina autosoportante. Altura aproximada de 6 m. Acabados: Pisos de concreto armado y cemento escobillado. Columnas y estructura metálica con recubrimiento de pintura.
51	2,520.8300	PLAZA PÚBLICA O EXPLANADA	Plancha con pavimentos de concreto armado o asfalto, andadores y guarniciones de concreto o aduín, jardineras y alumbrado público.
52	8,690.5100	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	Pavimentación con carpeta asfáltica, señalamientos, barreras para llantas, alumbrado público y barda perimetral con acceso vehicular.
53	5,454.9400	ÁREAS JARDINADAS	Andadores y guarnición de adoquín o concreto armado, superficie de pasto alfombra y media densidad de árboles y arbustos.

OTRAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:

TIPO	ÁREA m ²	CONCEPTO	BREVE DESCRIPCIÓN DE CARACTERÍSTICAS
54	213.6000	Andador con cobertizo	Andador con cobertizo de estructura de PTR grado estructural, con tec
55	132.0000	Velaria	Velaria, cubierta ligera hecha con fibras textiles sintéticas imperme

FOTOGRAFÍAS

UNIDAD DEL PACIENTE AMBULATORIO

EDIFICIO DE ADMINISTRACIÓN



EDIFICIO DE HOSPITALIZACIÓN 55555

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

SUPUESTOS: La valuación mediante el Servicio Valuatorio Paramétrico sustituye la visita de inspección a cada inmueble y establece el aprovechamiento de datos del Inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, complementando la información con los solicitados en el apartado de "DATOS DEL ACTIVO", que son capturados por los usuarios de los entes públicos, siendo avalados por el respectivo Responsable Inmobiliario; quedando a su cargo la veracidad y actualidad de dicha información, de conformidad con lo aplicable del artículo 32, fracción I, de la Ley General de Bienes Nacionales. Es decir, este estudio considera la superficie de terreno y, en su caso, las áreas contruidas con el tipo y calidad que avala el respectivo Responsable Inmobiliario del ente público promovente y que sirven de base para estimar el Valor Razonable del inmueble. **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. En caso de existir construcciones y/o instalaciones especiales y obras complementarias, las condiciones físicas y seguridad estructural de éstas deberán ser verificadas a consideración del Responsable Inmobiliario de la Institución promovente. **CONDICIONES HIPOTÉTICAS:** En caso de diferencias entre los datos avalados por el Responsable Inmobiliario, con las características físicas del inmueble, contra lo realmente existente y su condición física (en sitio); el valor emitido en el presente dictamen valuatorio perderá validez y el ente público promovente podrá solicitar la actualización y/o modificación mediante otro servicio valuatorio. **CONDICIONES LIMITANTES:** El presente Dictamen Valuatorio es de USO EXCLUSIVO PARA EL REGISTRO DE VALORES DE BIENES INMUEBLES EN LA CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL.

RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Los datos de la superficie de terreno y, en su caso, las áreas contruidas; con sus respectivas características físicas han sido proporcionadas con el aval del respectivo Responsable Inmobiliario del ente público promovente, mediante los Sistemas electrónicos establecidos por el INDAABIN para este servicio valuatorio e integran la base de cálculo para la estimación del Valor Razonable con la aplicación del:

ENFOQUE DE COSTOS: Este 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. Para la estimación del valor del activo en estudio se considera únicamente el Enfoque de Costos como sustento para estimar el Valor Razonable, que es uno de los conceptos de valor señalados en las Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio (Elementos Generales), como normativa aplicable para la contabilidad gubernamental.

Acorde a la metodología aplicada, el estimado de valor unitario del terreno es obtenido mediante un tabulador que considera zona geográfica, uso del suelo y población (número de habitantes) de la localidad donde se ubica el inmueble. En su caso, el estimado de valor unitario de las construcciones es obtenido con parámetros de valor de publicaciones especializadas, de acuerdo al tipo constructivo y calidad según sea el caso, mismos que son afectados por edad, estado de conservación y obsolescencias.

De lo anterior se obtiene el Valor Neto de Reposición de las construcciones, en caso de existir, que ya incluye factores de administración o inversión; y a éste se suma el valor del terreno resultando el Valor Razonable, dentro de un rango de valor del mercado inmobiliario.

Con este análisis, para estimar el valor para fines contables (Valor Razonable) de los bienes inmuebles para efecto de registro en la contabilidad gubernamental, aplica únicamente el enfoque de costos, por lo que la ponderación queda determinada al 100% sobre este indicador de valor.



ENFOQUE DE COSTOS

a) VALOR DEL TERRENO POR TABULADOR CON ZONA, USO Y POBLACIÓN

NÚMERO APROXIMADO DE HABITANTES EN LA CIUDAD O POBLACIÓN:

De 1'000,000 hasta 1'199,999

USO DE SUELO AUTORIZADO SELECCIONADO EN EL APARTADO "CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO":

EQUIPAMIENTO URBANO SERVICIOS EDUCATIVOS, SALUD, CULTURA, DEPORTE, TURÍSTI

DE ACUERDO AL USO DE SUELO, EL TERRENO SE UBICA EN ZONA URBANA O RURAL:

URBANA

VALOR UNITARIO BASE DE LA TABLA PROPUESTA:

12,140.00 / m²

FACTOR DE SUPERFICIE:

0.740

FACTOR DE TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

0.950

FACTOR DE UBICACIÓN EN LA MANZANA:

1.180

FACTOR DE SERVICIOS PÚBLICOS:

1.000

VALOR DE TERRENO POR m²: \$

10,070.62 / m²

b) ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

TERRENO	SUPERFICIE DEL TERRENO m ²	VALOR UNITARIO DEL TERRENO \$/ m ²	VALOR DEL TERRENO \$/ m ²
TERRENO	45,096.4900	10,070.62	454,149,614.12
VALOR DEL TERRENO (b):		\$	454,149,614.12

c) ESTIMACIÓN DEL COSTO DE LAS CONSTRUCCIONES:

NO	CONSTRUCCIONES CALIDAD Y USO	ÁREA m ²	V.R.N (unitario \$/ m ²)	V.R.N (Total)	FAC- TOR- DEME- RITO	V.N.R (unitario \$/ m ²)	V.N.R (Total) \$	VUR años	D.A. DEPRECIACIÓN ANUAL \$
1	HOSPITAL / CALIDAD MEDIA	16.5000	13,770.90	227,219.85	0.884	12,173.48	200,862.42	61	3,292.83
2	HOSPITAL / CALIDAD MEDIA	47.5700	13,770.90	655,081.71	0.884	12,173.48	579,092.44	61	9,493.32
3	HOSPITAL / CALIDAD MEDIA	29.2200	13,770.90	402,385.70	0.537	7,394.97	216,081.02	34	6,355.32
4	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	851.0600	19,735.10	16,795,754.21	0.595	11,742.38	9,993,469.92	44	227,124.32
5	HOSPITAL / CALIDAD MEDIA	12.9400	13,770.90	178,195.45	0.884	12,173.48	157,524.83	61	2,582.37
6	HOSPITAL / CALIDAD MEDIA	22.6700	13,770.90	312,186.30	0.871	11,994.45	271,914.18	60	4,531.90
7	HOSPITAL / CALIDAD MEDIA	31.9100	13,770.90	439,429.42	0.756	10,410.80	332,208.63	51	6,513.89
8	HOSPITAL / CALIDAD MEDIA	80.6000	13,770.90	1,109,934.54	0.884	12,173.48	981,182.49	61	16,084.96
9	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	4,556.1900	19,735.10	89,916,865.27	0.899	17,741.85	80,835,239.55	71	1,138,524.50
10	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	17,020.3500	19,735.10	335,898,309.29	0.888	17,524.77	298,277,719.07	70	4,261,110.27
11	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	63.0100	19,735.10	1,243,508.65	0.888	17,524.77	1,104,235.76	70	15,774.80
12	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	464.8100	19,735.10	9,173,071.83	0.888	17,524.77	8,145,688.34	70	116,366.98



13	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	6,144.7200	19,735.10	121,266,663.67	0.921	18,176.03	111,686,615.06	73	1,529,953.63
14	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	706.1000	19,735.10	13,934,954.11	0.876	17,287.95	12,207,021.50	69	176,913.36
15	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	2,185.4700	19,735.10	43,130,469.00	0.674	13,301.46	29,069,941.79	51	569,998.86
16	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	2,575.7000	19,735.10	50,831,697.07	0.426	8,407.15	21,654,296.26	29	746,699.87
17	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	694.3400	19,735.10	13,702,869.33	0.685	13,518.54	9,386,463.06	52	180,508.91
18	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	1,158.9600	19,735.10	22,872,191.50	0.719	14,189.54	16,445,109.28	55	299,001.99
19	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	80.6600	19,735.10	1,591,833.17	0.539	10,637.22	857,998.17	39	21,999.95
20	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	2,818.9100	19,735.10	55,631,470.74	0.685	13,518.54	38,107,547.59	52	732,837.45
21	HOSPITAL / CALIDAD MEDIA	107.6700	13,770.90	1,482,712.80	0.794	10,934.09	1,177,273.47	54	21,801.36
22	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	248.6600	19,735.10	4,907,329.97	0.809	15,965.70	3,970,030.96	63	63,016.36
23	HOSPITAL / CALIDAD MEDIA	71.7200	13,770.90	987,648.95	0.344	4,737.19	339,751.27	19	17,881.65
24	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	190.4400	19,735.10	3,758,352.44	0.719	14,189.54	2,702,256.00	55	49,131.93
25	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	188.3300	19,735.10	3,716,711.38	0.854	16,853.78	3,174,072.39	67	47,374.21
26	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	236.0700	19,735.10	4,658,865.06	0.831	16,399.87	3,871,517.31	65	59,561.80
27	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	2,134.0200	19,735.10	42,115,098.10	0.674	13,301.46	28,385,581.67	51	556,580.03
28	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	1,881.8700	19,735.10	37,138,892.64	0.809	15,965.70	30,045,371.86	63	476,910.66
29	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	915.9800	19,735.10	18,076,956.90	0.730	14,406.62	13,196,175.79	56	235,646.00
30	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	234.0800	19,735.10	4,619,592.21	0.798	15,748.61	3,686,434.63	62	59,458.62
31	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	694.7000	19,735.10	13,709,973.97	0.798	15,748.61	10,940,559.37	62	176,460.64
32	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	9,266.3100	19,735.10	182,871,554.48	0.798	15,748.61	145,931,502.33	62	2,353,733.91
33	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	1,245.6100	19,735.10	24,582,237.91	0.685	13,518.54	16,838,828.61	52	323,823.63
34	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	570.3900	19,735.10	11,256,703.69	0.426	8,407.15	4,795,354.29	29	165,357.04
35	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	3,244.5200	19,735.10	64,030,926.65	0.674	13,301.46	43,156,853.00	51	846,212.80
36	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	803.8300	19,735.10	15,863,665.43	0.595	11,742.38	9,438,877.32	44	214,519.94
37	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	2,360.7500	19,735.10	46,589,637.33	0.426	8,407.15	19,847,179.36	29	684,385.50
38	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	3,975.5800	19,735.10	78,458,468.86	0.426	8,407.15	33,423,297.40	29	1,152,527.50



39	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	8,396.5900	19,735.10	165,707,543.31	0.426	8,407.15	70,591,391.62	29	2,434,185.92
40	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	2,463.4200	19,735.10	48,615,840.04	0.595	11,742.38	28,926,413.74	44	657,418.49
41	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	2,019.7400	19,735.10	39,859,770.87	0.426	8,407.15	16,980,257.14	29	585,526.11
42	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	3,651.5300	19,735.10	72,063,309.70	0.426	8,407.15	30,698,960.44	29	1,058,584.84
43	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	17.5400	19,735.10	346,153.65	0.933	18,412.85	322,961.39	74	4,364.34
44	HOSPITAL / CALIDAD MEDIA	13.5800	13,770.90	187,008.82	0.923	12,710.54	172,609.13	64	2,697.02
45	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	346.3600	19,735.10	6,835,449.24	0.933	18,412.85	6,377,474.73	74	86,182.09
46	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	304.1200	19,735.10	6,001,838.61	0.933	18,412.85	5,599,715.94	74	75,671.84
47	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	3,652.7300	19,735.10	72,086,991.82	0.426	8,407.15	30,709,049.02	29	1,058,932.72
48	HOSPITAL / CALIDAD BUENA	170.6000	19,735.10	3,366,808.06	0.978	19,300.93	3,292,738.66	78	42,214.60

COSTO DE CONSTRUCCIONES (C):	88,968.4300	1,753,210,133.70	\$	1,209,102,700.20	51	23,575,831.03
-------------------------------------	-------------	------------------	----	------------------	----	---------------

d) ESTIMACIÓN DE VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

NO	CONSTRUCCIONES CALIDAD Y USO	ÁREA m2	V.R.N (unitario \$ / m2)	V.R.N (Total)	FAC-TOR-DEME-RITO	V.N.R (unitario \$ / m2)	V.N.R (Total) \$	VUR años	D.A. DEPRECIACIÓN ANUAL \$
49	COBERTIZO O TECHUMBRE SIN MU S (SIMILAR PARA ESTACIONAMIENTO) / TECHUMBRE METÁLICA CASETA	42.2500	3,088.80	130,501.80	0.775	2,393.82	101,138.90	30	3,371.30
50	COBERTIZO O TECHUMBRE SIN MU S (SIMILAR PARA ESTACIONAMIENTO) / TECHUMBRE METÁLICA CASETA	235.2000	3,088.80	726,485.76	0.550	1,698.84	399,567.17	20	19,978.36
51	PLAZA PÚBLICA O EXPLANADA / PLAZA PÚBLICA O EXPLANADA	2,520.8300	568.70	1,433,596.02	0.550	312.79	788,490.42	25	31,539.62
52	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	8,690.5100	1,128.60	9,808,109.59	0.300	338.58	2,942,432.88	4	735,608.22
53	ÁREAS JARDINADAS / ÁREAS JARDINADAS	5,454.9400	260.70	1,422,102.86	0.880	229.42	1,251,472.33	52	24,066.78
54	Andador con cobertizo	213.6000	1,900.00	405,840.00	0.900	1,710.00	365,256.00	28	13,044.86
55	Velaria	132.0000	1,200.00	158,400.00	0.900	1,080.00	142,560.00	16	8,910.00

% estimado sobre el valor de las construcciones para otro tipo de instalaciones especiales, elem. accesorios y obras complementarias	0.000 %	0.00	0.00	0.00
--	---------	------	------	------

ESTIMACIÓN DEL VALOR INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS (d):	14,085,036.03	\$	5,990,917.70	7	836,519.14
---	---------------	----	--------------	---	------------



FUNDAMENTO LEGAL

Artículo 143, fracción XVIII; transitorio décimo quinto y 32, fracciones I, II y III, de la Ley General de Bienes Nacionales. Artículos 3; 23, fracción I; 27 y 30 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental (Reforma del 31 de enero de 2018). Acuerdo que reforma las Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio (Elementos Generales)(DOF 8 agosto 2013). Artículos 3, fracciones IV y V; 6, fracción V, y 12, fracción III, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. Norma Específica de Información Financiera Gubernamental NEIFG 003 - Bienes Nacionales, emitida por la SHCP en el año 2011. Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio (Elementos Generales) (DOF 27 diciembre 2010). 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 Promovente 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.

REPORTE DE VALOR

	VALOR DE TERRENO	FACTOR DE COSTOS DE ADMINISTRACIÓN	VALOR RAZONABLE DE TERRENO
VALOR DE TERRENO b)	454,149,614.12	1.000	454,149,614.12
	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO \$	VALOR NETO DE REPOSICIÓN \$	FACTOR DE COSTOS DE ADMINISTRACIÓN
COSTO DE CONSTRUCCIONES c):	1,753,210,133.70	1,209,102,700.20	1.000
COSTO DE INSTALACIONES ESPECIALES d):	14,085,036.03	5,990,917.70	1.000
INDICADORES DE VALOR (SUMA):	2,221,444,783.85	1,669,243,232.02	1,669,243,232.02

CONCLUSIÓN

Fecha de emisión:

El presente Dictamen Valuatorio se emite con fecha

10 de Agosto del 2021

VALOR RAZONABLE	\$ 1,669,243,232.02	UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 02/100 M. N.
-----------------	---------------------	--

FIRMA ELECTRÓNICA

sbBhx6nL6AFMYEWW7HPkbwhvBxFQgJ
Rmu5wJI6GNe magyYNlemnu6tAuag0pEx5yEx6iCiL0
eivGLtHGDlzcidLMZr1V5QTGRP0D1/Hz0uyIRnVxp06
pUJ5/ZifV4YE3Opngnf5gfeZ6XSzGco8kP51k4F71aE
I5b/sfORLyZwsyL3ndZfOT1fERK3yNXmv4ZFcS4MK6Z
Juan Francisco Sánchez Tapia
Director General de Avalúos y Obras

KYaXSuKHrmK5EpmCb0xzSfu 77m6b2 dei 5Up4MQss
iiBQAyqz/ GdmYpmwfUltwFoVpH3kk0IPYGc9aPADEF
c986fJXWdTxAteL0teMFqZCWdNiYP4s0d4x48O9kG0
in5OcNS58Wz0yBnbiONvY7iiWXR0sZQ3VITY0A0OCD9
efMwirgmTZx6w2Vdt0YTzF5eVKVBmt9DipNvY5OaeQ8
OLGA MANRIQUE CONTRERAS
Directora de Avalúos Zona B