



SOLICITUD: 2025-3901
SECUENCIAL: 02-25-793
GENÉRICO: G-44034-ZNB

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 22 de Diciembre 2025

PROMOVENTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
POSIBLES USUARIOS: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N): Terreno urbano con construcción (Hospital rural No.12)
PROPIETARIO DEL ACTIVO: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: CARRETERA SALTILLO - GUADALAJARA
NÚMERO EXTERIOR: KM. 12
COLONIA O EJIDO: CONCEPCIÓN DEL ORO **CÓDIGO POSTAL:** 98204
CIUDAD O POBLACIÓN: CONCEPCION DEL ORO, ZACATECAS **ENTIDAD FEDERATIVA:** Zacatecas
ALCALDÍA O MUNICIPIO: Concepción del Oro
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: **Latitud:** 24.620747 **Longitud:** -101.401642

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, de los activos que sean del interés de las Entidades de la Administración Pública Federal.
FECHA EFECTIVA DEL VALOR: 09/10/2025

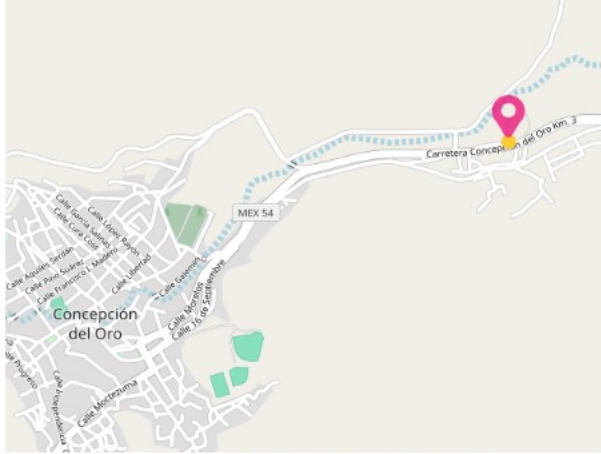
DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 15,751.7150000 m²
USO DEL SUELO: Habitacional- Media, según Carta Urbana de Concepción del Oro, Zacatecas.
ÁREA CONSTRUIDA: 2985.970000 m²
ÁREA VENDIBLE: 2,985.9700000 m²
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Habitacional- Media, según Carta Urbana de Concepción del Oro, Zacatecas.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN Habitacional con algunos locales comerciales de uno y más niveles de diversos giros, tipo moderno de buena
DOMINANTE EN LA ZONA: calidad.

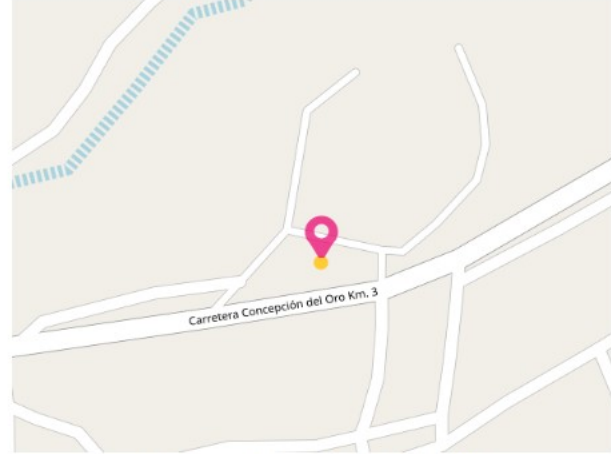


SOLICITUD: 2025-3901
SECUENCIAL: 02-25-793
GENÉRICO: G-44034-ZNB

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



Fachada principal



Entorno



Consultorios



Camas



SOLICITUD: 2025-3901
SECUENCIAL: 02-25-793
GENÉRICO: G-44034-ZNB



Comedor



Cuneros Patológicos



Recuperación



Laboratorio



Cirugía (Quirófano)



Almacén



SOLICITUD: 2025-3901
SECUENCIAL: 02-25-793
GENÉRICO: G-44034-ZNB



Cuarto de maquinas



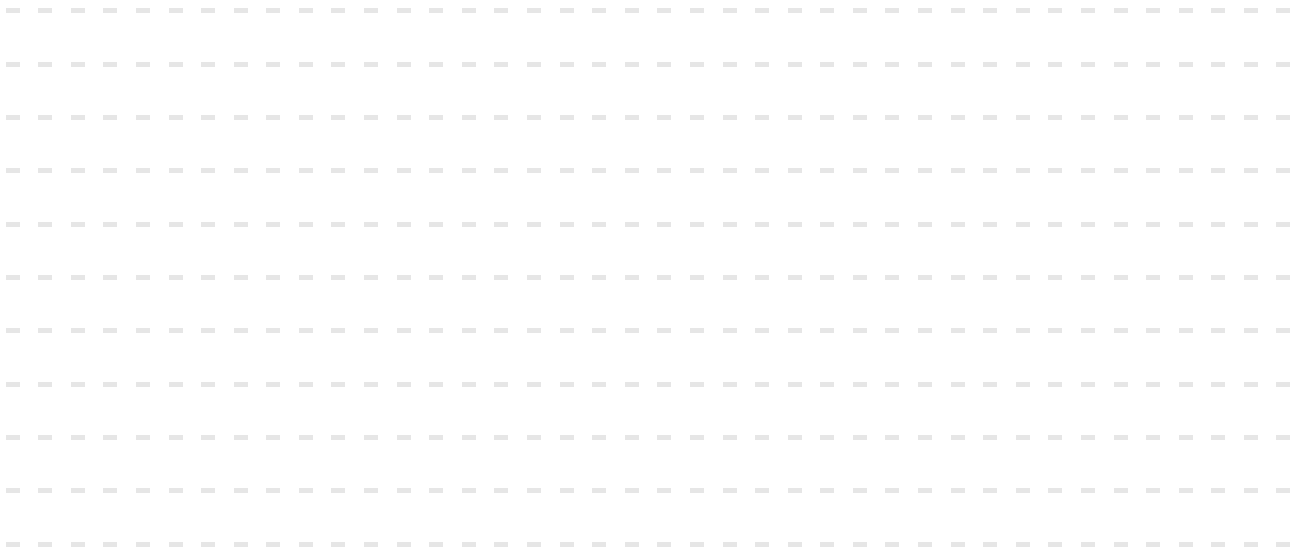
Planta Tratadora de aguas residuales



Planta de emergencia



Techo cuarto de maquinas





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 bien objeto de este dictamen.

La verificación de la condición física del activo fue basada en una inspección de manera visual y hasta donde fue posible el acceso al inmueble y de lo apreciado durante la inspección por parte del Perito Valuador, pudiendo existir vicios ocultos, los cuales pudieron pasar inadvertidos y por lo tanto quedan fuera de los alcances del presente dictamen valuatorio, no se asume ninguna responsabilidad por defectos de linderos que pudieran existir en el activo, los cuales podrían afectar los valores estimados.

SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS:

Ni el IMSS, ni las personas involucradas en la realización de este dictamen valuatorio se hacen responsables de la veracidad de la información adjunta en la base informativa, por lo que el promovente de la solicitud tiene exclusivamente la responsabilidad de su verificación y autenticación de la misma.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS:

Ninguna.

CONDICIONES LIMITANTES:

Por haber sido el promovente quien identificó y mostró el activo para la realización del presente dictamen valuatorio, es el único responsable de su correcta identificación. Por lo anterior, este dictamen valuatorio 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, al representante legal, así como al personal técnico involucrado en la ejecución del presente servicio valuatorio de cualquier responsabilidad al respecto.

En el caso de que la propiedad plena no correspondiera al poseionario señalado por la promovente, o que el predio no corresponde en su poligonal, linderos o superficie acorde a los indicados en los oficios de la base informativa, el presente servicio valuatorio no será válido legalmente y no podrá ser utilizado para ningún acto jurídico.

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 534314D0/15069 de fecha 20 de noviembre de 2025. 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.

El Oficio No. 09 534314D0/15069 de fecha 20 de noviembre de 2025, suscrito por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL y la Orden de Trabajo mencionan como superficie de terreno 15,751.00 m2, siendo lo correcto 15,751.715 m2, indicada en la Escritura Pública No. 295 de fecha 14 de Julio del 1978, ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Escalante, Notario del Patrimonio Nacional, Titular a la Notaría Pública No. 112, con ejercicio en la Ciudad de México, D.F.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2025-3901, con fecha de pago registrado el 26 de septiembre de 2025, y oficio número 09 534314D0/9826, de fecha 12 de agosto de 2025, el Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, solicita la elaboración del servicio valuatorio que se describe.

Para la elaboración del presente servicio Valuatorio se empleó la METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor comercial de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 6 de junio de 2017.

Para la elaboración del presente servicio Valuatorio se empleó la Metodología para determinar el monto de adquisición de los activos, publicada el 9 de junio de 2017, publicado en el Diario Oficial de la Federación.

Para la elaboración del presente trabajo valuatorio, se tomó en cuenta la siguiente información proporcionada por el promovente:

- 1.- Copia simple del Oficio de solicitud No. 09 534314D0/15069 de fecha 20 de noviembre de 2025, suscrito por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.
- 2.- Copia simple de la Escritura Pública No. 295 de fecha 14 de Julio del 1978, ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Escalante, Notario del Patrimonio Nacional, Titular a la Notaria Pública No. 112, con ejercicio en la Ciudad de México, D.F.
- 3.- Copia simple de Plano Arquitectónica General Conjunto, con clave de Plano ARQC-01 de fecha marzo de 2025.
- 4.- Copia simple de Levantamiento Topográfico, de fecha 9 de agosto del 73
- 5.- Copia simple de listado de equipos
- 6.- Copia simple de Oficio No. 09 534314D0/15069 de fecha 20 de noviembre de 2025, suscrito por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.

DEFINICIONES:

La Metodología aplicada, señala en el PASO V (OPINIÓN DE VALOR DEL TERRENO), que el valor del terreno se puede obtener por alguno de los siguientes cinco procedimientos:

1. Considerando al terreno sin mejoras, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres y aplicando factores de homologación.
2. Por el procedimiento de desagregación, que parte de la investigación de mercado de inmuebles similares en venta, a los cuales se les aplica un método residual estático y se obtiene el valor del terreno.
3. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, la renta de terreno es una cantidad conocida y el ingreso puede ser capitalizado en el valor del terreno.
4. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, cuando la renta de terreno con construcción es una cantidad conocida, se debe extraer el ingreso exclusivamente del terreno y éste puede ser capitalizado en el valor del terreno.
5. Cuando la información de mercado es insuficiente, errática, o heterogénea, o las características del inmueble no permiten afirmar con certeza que el valor obtenido por el enfoque comparativo de mercado es realmente el más representativo, se hace necesaria la utilización del método residual dinámico (enfoque de ingresos), basado en el mayor y mejor uso del inmueble."

Para determinar valor del terreno del presente análisis, se considera la aplicación del Procedimiento 1, de acuerdo al Paso V de la Metodología, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta similares, ya sean ofertas o cierres, a los cuales se aplica factores de homologación.

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.



FUNDAMENTO LEGAL

Artículo 144, 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 12, fracción I y párrafo último, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y el Acuerdo por el que se delegan facultades en el Director General Adjunto de Avalúos y en los Directores de Avalúos de Zona del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de agosto de 2012, así como el oficio circular DGAO/726/2018, emitido por la Dirección General de Avalúos y Obras el 9 de mayo de 2018.

REPORTE DE VALOR

CONCEPTO	ÁREA (SUP. VENDIBLE) m2	VALOR UNITARIO \$/m ²	VALOR COMERCIAL \$
TERRENO	15,751.715	464.63	7,318,719.34
CONSTRUCCIONES	2,985.97	10,892.06	32,523,364.40
INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS	LOTE	-----	7,822,671.82
Total			\$ 47,664,755.56
EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos)			\$ 47,665,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 47,665,000.00 CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

HXpUwSUcV2yNNcSffHs4769NU9LJlLbUpRvxLOHmQoKge1RR628fyobBE+iaHukbHNcnBZIU0pPB7tr/4zfnw6hFaN
T24Mbc1uAAYrM9lrNjS+knK5J1rfh9Uye4QXMTZhrJMtX8YvLtSoYA3D3qgKexX/ZmQMB85Y16fCXKM8ytN2Pz6hyz485pkfúNwWxGXxjwTlwD/CKIjdS:

NO. REGISTRO: INDAABIN-0234

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Raymundo Tomás Molano Martínez

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

DIRECTOR DE AVALÚOS

K2exXUKhZ0r7ggW98oxWb7bgy0BnzrpJi5FHGT8uhv0NjiM6yZW6vxg+T8Cc3pD9tHQi58lpnIDC5wejk6fBMLtssT
svNsYQrTrUP5r4rsIHftQ2StUOX9gZfgOYnPDHPmr2DZv9lL/rI4KQyS8Iwxya93kEsvRD2ASv7zAkGEVRzIT04NITs+vxtbYTxmwrOzyPDxonJa276XO64Zte

Edgar Alberto García Gámez

ZONA B



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

HXpUwSUcV2yNNcSffHs4769NU9LJLbUpRvXLOHmQoKge1RR628fyobBE+iaHukbHNcnBZIU0pPB7tr/4zfnw6hFaN
T24Mbc1uAYYrM9frNjS+knK5J1rfh9Uye4QXMTZhrJMtX8YvLtSoYA3D3qgKexX/ZmQMB85Y16fCEXKM8ytN2Pz6hyz485pkfuNwWxGXxjwTlwD/CKIjdS

NO. REGISTRO: INDAABIN-0234

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Raymundo Tomás Molano Martínez

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DZ|28|114989|30183|GAGE910311PH8|20/12/2025%2001:23:15%20p.%20m.|3086|82c808fbf564461f8137359513d1
400f|eagarcia

Sello digital

YEz9MPGN6VbyM3dSjKWL1CRGXJU67nuec1HbDXE3C8B3DqyzuxzSqAzd2UUE/hSXH1hMYktUjUTRF0zy80di6zj
4peHZRJOMEbBMsV9qkUYu1au/sxH/9U0ae1zIXkekMSJe3b0O7ccBWXdm7YLqUOGorJoIWg5fxt5WIWSxsmkM9c
JkW/TsMBE3qtPVj1Hlrw+TPTSsw=



Fecha de autorización

20/12/2025 01:23 p. m.

El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la e-firma del funcionario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de la resolución, de conformidad con los artículos 38, párrafos primero, fracción V, tercero, cuarto, quinto y sexto y 17-D, tercero y décimo párrafos del Código Fiscal de la Federación, la integridad y autoria del presente documento se podrá comprobar conforme a lo previsto en la **Regla 2.9.3 de la Resolución Fiscal para 2025, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2024**, que a letra dice: "Para los efectos de los artículos 17-I y 38, tercer a quinto párrafos del CFF, cuando los documentos sean firmados con la e-firma o sello digital de los funcionarios competentes, los contribuyentes podrán comprobar su integridad y autoria conforme a lo siguiente: Opción 1. Tratándose de documentos que cuenten con código de respuesta rápida (código

