



SOLICITUD: 2025-4267  
SECUENCIAL: 01-25-795  
GENÉRICO: G-44010-ZNA

**DICTAMEN VALUATORIO**

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 10 de Noviembre 2025

**PROMOVENTE:** Instituto Mexicano del Seguro Social  
**POSIBLES USUARIOS:** Instituto Mexicano del Seguro Social  
**ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N):** Terreno con construcción - Hospital Rural IMSS Solidaridad #26  
**PROPIETARIO DEL ACTIVO:** Instituto Mexicano del Seguro Social.  
**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:** Propiedad pública

**DOMICILIO DEL ACTIVO(S):**

**UBICACIÓN:** Carretera México-Ramón Corona  
**NÚMERO EXTERIOR:** S/N **NÚMERO INTERIOR:** No aplica  
**COLONIA O EJIDO:** Centro **CÓDIGO POSTAL:** 34705  
**CIUDAD O POBLACIÓN:** Guadalupe Victoria **ENTIDAD FEDERATIVA:** Durango  
**ALCALDÍA O MUNICIPIO:** Guadalupe Victoria  
**COORDENADAS GEOGRÁFICAS:** **Latitud:** 24.438513 **Longitud:** -104.121671

**ALCANCES DEL DICTAMEN**

**USO DEL DICTAMEN VALUATORIO:** Adquisición  
**PROPÓSITO:** Estimar el Valor Comercial.  
**FINALIDAD:** Determinar el valor máximo de adquisición con base al Valor Comercial de los inmuebles que son del interés de la Administración Pública Federal.  
**FECHA EFECTIVA DEL VALOR:** 07/10/2025

**DATOS DEL ACTIVO**

**SUPERFICIE TERRENO:** 10,000.0000000 m<sup>2</sup>  
**USO DEL SUELO:** Mixto; habitacional-comercial-servicios, según apreciación del valuador, el predio se encuentra un Hospital Rural IMSS Bienestar No. 26.  
**ÁREA CONSTRUIDA:** 3595.250000 m<sup>2</sup>  
**ÁREA VENDIBLE:** 3,595.2500000 m<sup>2</sup>  
**ESTACIONAMIENTOS:** 0 cajón(es).  
**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:** No se proporciono oficio sobre dictamen de uso del suelo, de acuerdo a lo observado en la zona al momento de la inspección física, se aprecia que la zona es mixta; habitacional-comercial-servicios.  
**TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:** Locales comerciales, casas habitación de uno y dos niveles edificados, del tipo modernas.

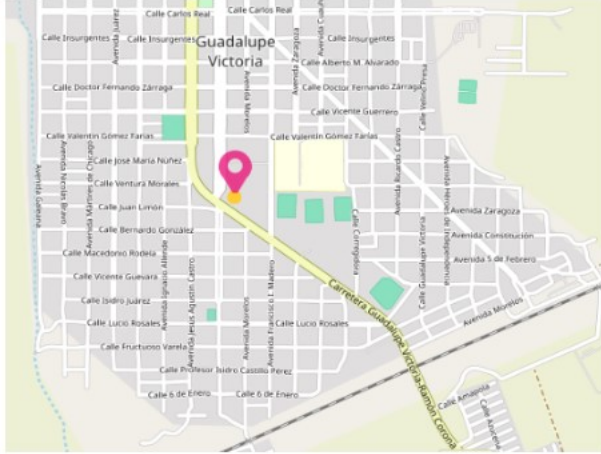
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----



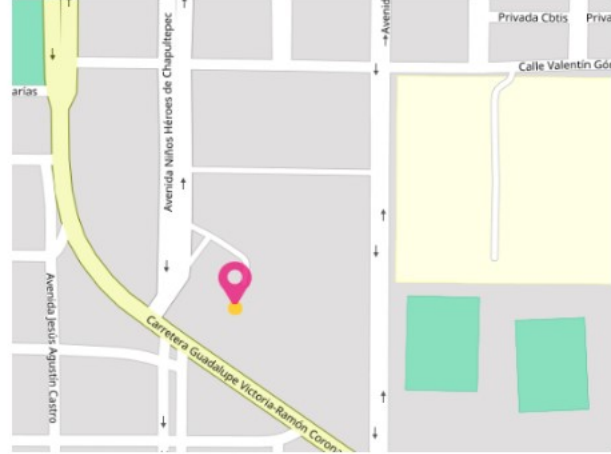


SOLICITUD: 2025-4267  
SECUENCIAL: 01-25-795  
GENÉRICO: G-44010-ZNA

**FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:**



**CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN**



**CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN**



**FACHADA DEL INMUEBLE DESDE ESQUINA DE UBICACIÓN**



**NOMBRE DEL INMUEBLE**



**CALLE DE UBICACIÓN, ENTORNO**



**FIRME DE CONCRETO-ANDADORES**



SOLICITUD: 2025-4267  
SECUENCIAL: 01-25-795  
GENÉRICO: G-44010-ZNA



**CERCA-BARDA PERIMETRAL AL TERRENO**



**QUIROFANO**



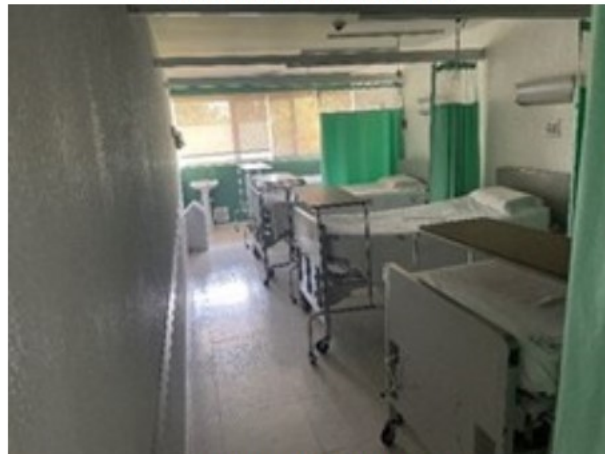
**INSTALACIONES AREA QUIROFANOS**



**MOSTRADOR ENFERMERIA**



**AREA HOSPITALIZACION**



**AREA HOSPITALIZACION**



SOLICITUD: 2025-4267  
SECUENCIAL: 01-25-795  
GENÉRICO: G-44010-ZNA



**PASILLOS DE DISTRIBUCION**



**AREA PEDIATRIA SECCION NEONATAL**



**AREA HOSPITALIZACION PEDIATRIA**



**LABORATORIO**



**LAVANDERIA**



**CUARTO DE MAQUINAS**







### RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2025-4267, con fecha de pago registrado el 18 de septiembre de 2025, Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica, Unidad de Administración del Instituto Mexicano del Seguro Social, solicita la elaboración del servicio valuatorio del activo que se describe.

Según oficio número 09 534314D0/11429, con fecha del 11 de septiembre de 2025, emitido por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica, Unidad de Administración, Instituto Mexicano del Seguro Social, en donde se menciona el inmueble, mediante el cual IMSS, solicita el avalúo correspondiente para la valuación del bien inmueble.

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

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 y metodologías autorizadas por el INDAABIN.

Base documental proporcionada por el promovente para la realización del servicio valuatorio:

Oficio número 09 534314D0/11429, con fecha del 11 de septiembre de 2025, emitido por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica, Unidad de Administración, Instituto Mexicano del Seguro Social.

Solicitud electrónica con número 2025-4267 de fecha 11 de septiembre de 2025.

Dictamen Estructural sin número de folio, con fecha del 15 de agosto de 2015, elaborado por el Ing. Arq. Evaristo Álvarez Mendoza, perito número 55, cedula profesional número 451603.

Copias simples del Diario Oficial con fecha del día jueves 27 de diciembre de 1984, en donde viene asentado el Decreto por el que, por causa de utilidad pública se expropia a favor del Instituto Mexicano del Seguro Social, una superficie de 1-00-00.61 has, perteneciente al Ejido de Guadalupe Victoria, ubicado en el municipio del mismo nombre, Dgo. (Reg.-5058), registrado bajo la inscripción número 1338, serie "C" de la Propiedad del Registro Público de la Propiedad en Guadalupe Victoria, Durango, con fecha del 29 de mayo de 1986.

Croquis de ubicación, sin folio ni fecha de elaboración, la cual se aprecia es una imagen del programa Google Maps, donde se puede ver la ubicación actual del inmueble en estudio.

Plano arquitectónico general conjunto, clave ARQ-01, fecha del mes de mayo de 2025, elaborado por el Arq. Cuatlahuac Martínez González del IMSS Bienestar.

#### ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS:

Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valorar y el tipo de valor requerido, la aplicación de todos o algunos de ellos.

**ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:** Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina **VALOR COMPARATIVO DE MERCADO**.

No se aplicara este enfoque, ya que no se encontró comparables similares al sujeto en la zona ni en zonas colindantes.

**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**.

**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**.

No se aplica ya que no se proporcionó información suficiente para realizar el análisis.

**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.

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 análisis adecuado y mejor sustentado. Resultado de este análisis es la conclusión del Dictamen Valuatorio para el activo en estudio, mediante el enfoque de costos.



SOLICITUD: 2025-4267  
SECUENCIAL: 01-25-795  
GENÉRICO: G-44010-ZNA

**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.

Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio, éste no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno.

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.

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 y 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	SUPERFICIE m2 / LOTE	VALOR UNITARIO \$/m2 / LOTE	VALOR COMERCIAL \$
LOTE DE TERRENO URBANO	10,000.00	811.27	8,112,700.00
CONSTRUCCIONES	3,595.25	8,622.01	30,998,281.45
INST.ESPEC./ELEM.ACCES./OBRA COMPL.	1.00	2,021,642.26	2,021,642.26
<b>TOTAL:</b>			<b>\$ 41,132,623.71</b>
<b>EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos)</b>			<b>\$ 41,133,000.00</b>

**CONCLUSIÓN**

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

\$ 41,133,000.00

CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.

**PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES**

8D54JqLijZpQVKAwnkBYJ1eFwt4sMILq6LhGZi7C0vWJzJl0oSmu86bbZrVmDu1t5IEgBdNDgQNF9+h8BP4ZLGIHYI  
5EzAq1yO1lg+TMVZAnl/r7bVaM2RVDuFNiL8zOTf94pF8BF+ZykNTcpunRevsrtza1QkmlMg2Y1P8HfLCCbFj9QrKeJ+AYsTBXV9lhvxJs/NHZZNY++AUZix  
NO. REGISTRO: INDAABIN-0364

**NOMBRE DEL PERITO:** Ing. César Adolfo Bruschetta Altamirano  
**ESPECIALIDAD:** Valuación Inmobiliaria

**CUERPO COLEGIADO**

**COMISIONADO 1**

7EORZBy8df+opCieDDs/5VYrXZMqSq4PwhNMhAG+wCCSXG/fYUi6K7z2Dt/1IDzsjOqZKND3UnHkBySDrkRmodjR  
NCF4ul9gnjvQPmgVBNXzHw5dmAOAMLT5+m+810BvPxiA5nQx3NKbICGoB4S15Qj216JREJ3hgraUL87ILsJvezAHOmMnHx4ps6JL6Wdyj9NVF4RLCZk  
**Francisco Fuentes Villalón**

**COMISIONADO 2**

f5zr6vdKy3JnlQNdlV9udl1p+2TLdErZikmW7xKsqyvTogKdcrold6tKrKsQr95+MxIT08mQa3k/+zwn07InUXsTJ  
40mxWBzOOkdEGRKOQsT/+g6zC/ZGbxSp2bGZ8eDoiTiwni2KynfJNGCbJ/I69ZMPw7GcWlvS57yqvaljdBVHZIx0CrEvS5ITDIXhcePUeFdwN+XsUvkdHSu1  
**MARCOS IBÁÑEZ PÉREZ**

**##CargoDirector**

yCZbooeL/WfHRAy6pq4JaAfhzUDj0hMx5oRYInB1PoTbV0c2t9xT71sWL47EJeWrXQ15zd11vHeMwhV4Z5gQjbajm2  
dlhJmevldXTTdlfkVt/2Or17VzwyblCGiOo95k/HSRGEpCwxJlpUniu5a/cxKsdggSNRHz4LU609bMhk16ZKxH6H0HcC1CrMBvf9Jt46QjhFI0hht+m89QnffH  
**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**

8D54JqLjZpQVKAwnkBYJ1eFwt4sMILq6LhGZi7C0vWJzJl0oSmu86bbZrVmDu1t5IEgBdNDgQNF9+h8BP4ZLGIHYI  
5EzAq1lyOllg+TMVZAnl/r7bVaM2RVDuFNiL8zOTf94pF8BF+ZykNTcpunRevsrtza1QkmlMg2Y1P8HfLCCbFj9QrKeJ+AYsTBXV9lhvxJs/NHZzNY++AUZix

**NO. REGISTRO: INDAABIN-0364**

**NOMBRE DEL PERITO: Ing. César Adolfo Bruschetta Altamirano**

**ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria**

**Cadena original**

R\_DGAO|38|115355|26343|PEMJ800624S23|Thu%20Nov%2006%202025%2010:23:05%20GMT-0600%20(hora%20es  
t%3a1ndar%20central)|3085|de4e32566e32437cb26004959eedb19|jperida

**Sello digital**

FLlvq8wLzldporV4yP42s9mHtQzwHmI3YJDCG0+3/VgyCkjrld1HOeBQhXzXaMGgumQgrxR5zEP5KRj9aZ99ZCJr1KUu  
WF/7vK7FMmp/OQj4PjpA956Qi49Pjr8C+qCaJR30Ubq61PnDz2rgRFmkWs1mNULWL/U0GFzT3Gfc5YAJkm3ORiw2  
h7ZDe9plnoQGuenXmXF8Onvub1qBXHrPlnP1r80ZFRx1eI/Ytg4H9Yd7ZcdLXaBMUSI3hiA8pdjqbTXWnw2x5HQ=



**Fecha de autorización**

06/11/2025 10:23 a. 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

