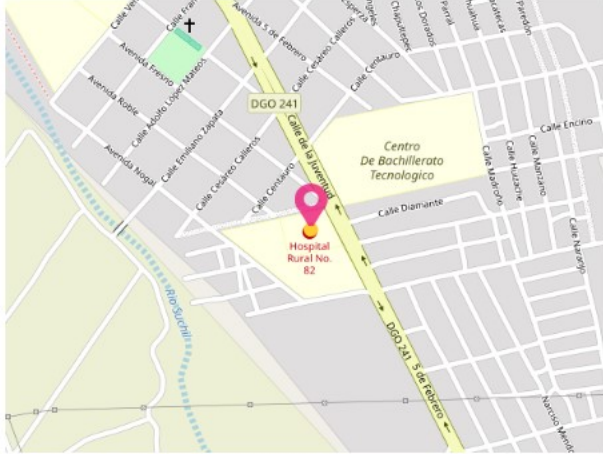


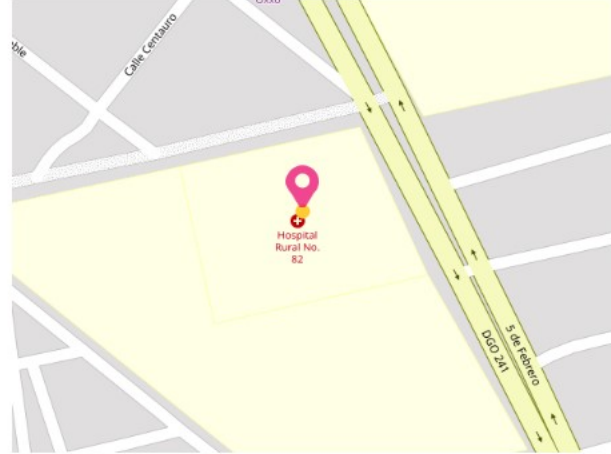


SOLICITUD: 2025-4700
SECUENCIAL: 01-25-1021
GENÉRICO: G-44900-ZNA

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA HOSPITAL



VISTA AÉREA HOSPITAL



VISTA AÉREA ALBERGUE



VISTA AREA TOTAL DEL PREDIO



SOLICITUD: 2025-4700
SECUENCIAL: 01-25-1021
GENÉRICO: G-44900-ZNA



FACHADA FRONTAL HOSPITAL



ENTORNO URBANO



PLAZOLETA FRONTAL



ESTACIONAMIENTO



ARCHIVO CLINICO



CONSULTA EXTERNA



SOLICITUD: 2025-4700
SECUENCIAL: 01-25-1021
GENÉRICO: G-44900-ZNA



FARMACIA



ENCAMADOS



BAÑO



COMEDOR



COCINA



RESIDENCIA DE PASANTES



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

SUPUESTOS:

El presente servicio valuatorio se desarrolla con fundamento en los términos de referencia presentados en la base documental proporcionada por el promovente y mencionados anteriormente, así como las políticas, normas criterios técnicos y metodología autorizada por el INDAABIN.

La verificación de la condición física del activo fue basada en una inspección visual superficial, pudiendo existir vicios ocultos en el activo, los cuales pudieron pasar inadvertidos.

La superficie del terreno analizado es de acuerdo a la copia simple de la escritura pública número 23,257 Volumen 2,097 de fecha 7 de mayo de 2019; Ciudad de Durango, con superficie de 31,700.556 metros cuadrados.

La superficie de construcción: 4,028.42 m², es de acuerdo a cuantificación de planos proporcionados por el IMSS, estimando el total de superficie de construcción con archivos DWG proporcionados.

SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS:

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.

La inspección física al activo se coordinó mediante el Ing. Eduardo Barboza, personal adscrito al IMSS, efectuándose el día 02 de diciembre de 2025.

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, así como en las especificaciones constructivas, 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.

El presente trabajo valuatorio se realizó con la base informativa proporcionada por el solicitante, por lo que es responsabilidad del Promovente, la veracidad de la información proporcionada. Cualquier información distinta a la proporcionada inicialmente, no será elemento de reconsideración y se atenderá conforme a lo indicado en la circular PRES/002/2020, emitida el 9 de octubre de 2020 por la Dirección General de Avalúos y Obras.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS:

No presenta.

CONDICIONES LIMITANTES:

Este dictamen valuatorio se realiza únicamente considerando los Supuestos, Supuestos extraordinarios y Condiciones hipotéticas citadas con anterioridad, y que influyen en el valor del activo. Por lo que el INDAABIN no es responsable en caso de existir discrepancias, vicios ocultos o deficiencias en las construcciones.

No se realizó un levantamiento topográfico por parte del valuador para confirmar las superficies, por lo que suponemos que las superficies mencionadas en el plano proporcionado son correctas, ya que son similares a las superficies obtenidas por el valuador en base a los sistemas comerciales geográficos.

No se verificó la propiedad legal del inmueble, ni se investigaron gravámenes o reservas de dominio que pueda tener el bien objeto de este dictamen.





RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2025-4700, con fecha de pago registrado 19 de septiembre de 2025 y oficio de solicitud 09 534314D0 / 11791 de fecha 19 de septiembre de 2025, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Rios, Titular de la Coordinación Técnica del Instituto Mexicano del Seguro Social, solicita la elaboración del servicio valuatorio del activo 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, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 2017."

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

Copia simple del oficio 09 534314D0/11791 de fecha 19 de septiembre de 2025 emitido por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Rios Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos, del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).
Copia del antecedente de propiedad, Escritura pública número 23,257 Volumen 2,097 de fecha 7 de mayo de 2019; Ciudad de Durango.
Copia Simple del plano de la Parcela N° 1000 Z1 P1/6 elaborado por el Arq. Jose Manuel Flores Leyva DCPI IMSS DGO.
Copia simple del plano arquitectónico en formato pdf de fecha noviembre de 2017.
Dictámenes y memorias de calculo del Hospital Rural 82.
Copia simple de dictamen técnico estructural de 2015.
Planos en DWG del Hospital General Pabellón de Arteaga.
Proyecto arquitectónico general.
Listado de quipos adheridos.

DEFINICIONES Y 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.

Este enfoque no aplica, en virtud de que no existen ofertas en un mercado abierto inmobiliario de Hospitales; pero si aplica para la investigación del mercado de terrenos similares en venta.

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.

Para el presente servicio valuatorio, se realizó una exhaustiva investigación en las publicaciones de Costos paramétricos, para identificar los valores más adecuados respecto al inmueble valuado.

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 no aplica, en virtud de que no existen ofertas en renta de Hospital.



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 15, fracciones II y III, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y las Normas Décima Octava, fracción III, 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 (Terreno) ÁREA (Construcción) m ²	VALOR UNITARIO \$/m ² , \$/Lote	VALOR COMERCIAL \$
TERRENO	31,700.56	851.00	\$26,977,173.16
CONSTRUCCIÓN	4,028.42	7,293.40	\$29,380,882.45
INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIAS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS + INDIRECTOS	1	12,691,758.28	\$12,691,758.28
Total			\$ 69,049,813.89
El valor comercial conclusivo (en números redondos)			\$ 69,050,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 69,050,000.00

SESENTA Y NUEVE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

Cj8OTXIVknucSr+t5sRi5wJCO+SCDYbnCdeWPjK6zLsoh1S4UkxuUlaUh5a1XrIxm62+RXukUmDGmLWXCTRQ0d/aVV
I/dSTefWBRt8gcw5GsFXQGNsVlwnuFscuf+Me8QzoBq4eFDPFUGer8MmrfFkGSsJE1Ca7eqHb96qEJLwN+ECbXcJmZwQbMlbozdEw3Yt4dra0MBaar8wXI

NO. REGISTRO: INDAABIN-0405

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Leonardo Salinas Barboza

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

+UrC940Yx0hh1Qm3wtHnCrOAPN1w5EBUOfVWTzFDmKWnF/YMUKATiW3RE3BwL9xcjHNMG51MjCJz+z0qJg115vOt
noPbYQo80f4ZP2kgY53cF+GLJM+6yRyxcKysWol73/4ZUGKcUmo0Q/cYg77Uz/LCVnpvTdABlbQauPWYnqioGDTGzo3X5OnOBNWbFligdLFeLBri/Tznm

Marco Antonio Vega Robles

COMISIONADO 2

ksS8mFxsLfx0Zw0C0JEIdellW1YIYhXsPemNgOEHN47bV9TsoWyGgUjv0iVsuU0IAMGhhVQFZ5bgNZksZw1wC2y2
1TdtkQp9Y7ixoX2WshqVxpM1jzDmqVmhAqirEW28KJRTiHJ/dT42eSQaeoHD7ziZPSFOtNqKqoi8QSiKEno0+mrTV/hVvOHZviK8uwV0qTbhL/UhO+IrsRhX

Francisco Fuentes Villalón

sRagYQnXqRy2AILiUebdMMKrN8w/GmgHsMO5NYuM/ud0NT/odqYF1+30Qga9qKI/5bjr/KMh3m8fSyXUf8LSiB5U27
cOru8Nye4IIs+HDBD9x6EXjbWaCbOIGGcEhF/mL57EiYBqa3xC1NaB0/umamoWfUV6uXs3+i7wqmG+EKfnNpfjyB/mOWusx/M7SKeavKT+EFXS2lkv98/JE

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

Cj8OTXIVkncSr+t5sRi5wJCO+SCDYbnCdeWPjK6zLsoh1S4UkxuUlaUh5a1XrIxm62+RXukUmDGmLWXCTRQ0d/aVV
I/dSTefWBRt8gcw5GsfXQGNsIvnmFscuf+Me8QzoBq4eFDPFUger8MmrfFKGsJE1Ca7eqHb96qEJLwN+ECbXcJmZwQbMbozdEw3Yt4dra0MBaaR8wXI

NO. REGISTRO: INDAABIN-0405

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Leonardo Salinas Barboza

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|115788|26343|PEMJ800624S23|Thu%20Jan%2022%202026%2013:08:26%20GMT-0600%20(hora%20e
t%c3%a1ndar%20central)|3085|ebcf454b897a4529b96dc3c16b209ed1|jpmerida

Sello digital

FLlvq8wIzdkz+nHIRfXfMF9mHtQzwHmI3YJDCG0+3/VgyCkjr1HOTy6oA+riS+77M2JRNHyZJ/PKQ89v1kDx9W4A
61sBWavK7FMmp/OQj4PjpA956Qi49Pjr8C+qCaJR30Uubq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0TOUYH7Gft2v4PShwj
wL6ziaJoHluc+YJ5xNvb2Z83twETbcgS7k1OCBB3DHWpkF1zGQmfuNdV3UR6BzrKJ6COhVQixOfngtEAsB21BTnM=



Fecha de autorización

22/01/2026 01:08 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

