



SOLICITUD: 2025-6161
SECUENCIAL: 02-25-1130
GENÉRICO: G-44820-ZNB

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 23 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. 33)
PROPIETARIO DEL ACTIVO: Instituto Mexicano del Seguro Social.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: Boulevard Plan de Guadalupe y Manuel Acuña
NÚMERO EXTERIOR: 151 **NÚMERO INTERIOR:** N/A
COLONIA O EJIDO: Ramos Arizpe **CÓDIGO POSTAL:** 25903
CIUDAD O POBLACIÓN: Ramos Arizpe **ENTIDAD FEDERATIVA:** Coahuila de Zaragoza
ALCALDÍA O MUNICIPIO: Ramos Arizpe
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: **Latitud:** 25.53750 **Longitud:** -100.94859

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 activos que sean del interés de la Administración Pública Federal.
FECHA EFECTIVA DEL VALOR: 25/11/2025

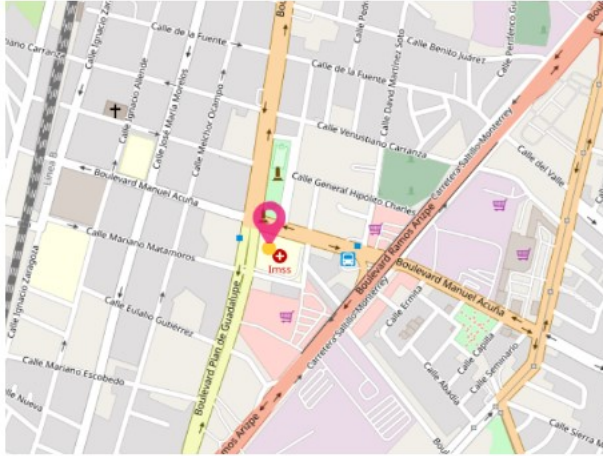
DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 9,441.1800000 m²
USO DEL SUELO: Equipamiento Público y Privado - S1 - Clínica Hospital - Según plan de uso de suelo de Ramos Arizpe, Coahuila. Liga: <http://www.coahuilaseint.gob.mx/Programas%20Planes%20y%20Declaratorias.html>
ÁREA CONSTRUIDA: 3950.050000 m²
ÁREA VENDIBLE: 3,950.0500000 m²
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Corredor urbano mixto - comercial, servicios e industria ligera, según plan de uso de suelo de Ramos Arizpe, Coahuila. Liga: <http://www.coahuilaseint.gob.mx/Programas%20Planes%20y%20Declaratorias.html>
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: Locales comerciales de tipo moderno de uno y dos niveles

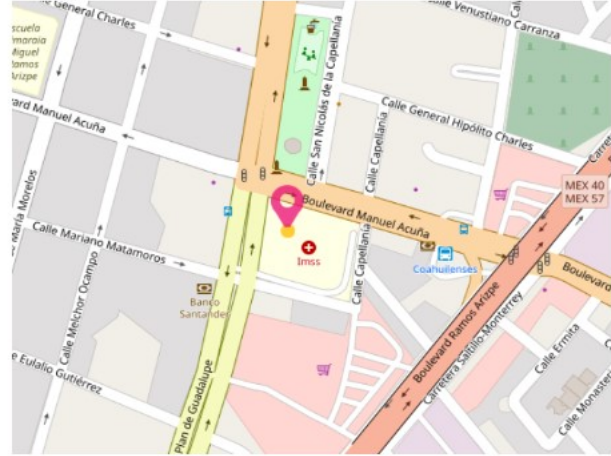


SOLICITUD: 2025-6161
SECUENCIAL: 02-25-1130
GENÉRICO: G-44820-ZNB

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



Foto de dron del hospital



Fachada



Entorno



Acceso



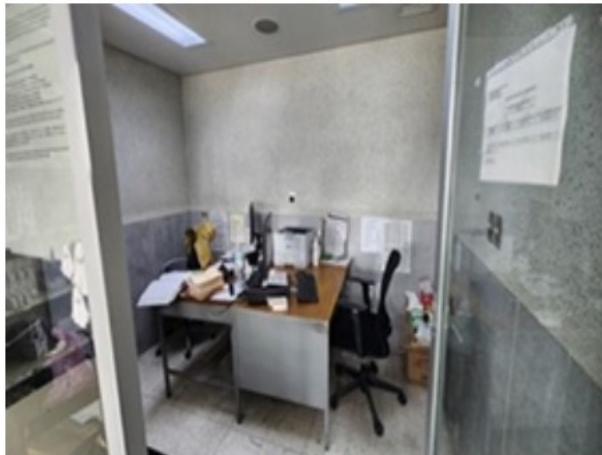
SOLICITUD: 2025-6161
SECUENCIAL: 02-25-1130
GENÉRICO: G-44820-ZNB



Sala de espera



Archivo



Privados



Pasillo



Pasillo



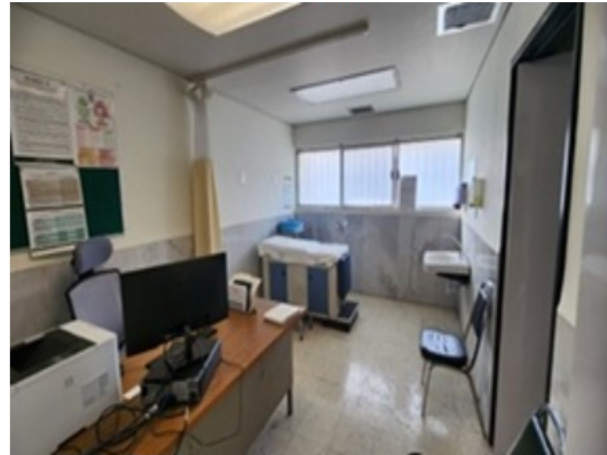
Sala de espera



SOLICITUD: 2025-6161
SECUENCIAL: 02-25-1130
GENÉRICO: G-44820-ZNB



Consultorios



Consultorios



Sala de espera



Baño



Baños



Pasillos



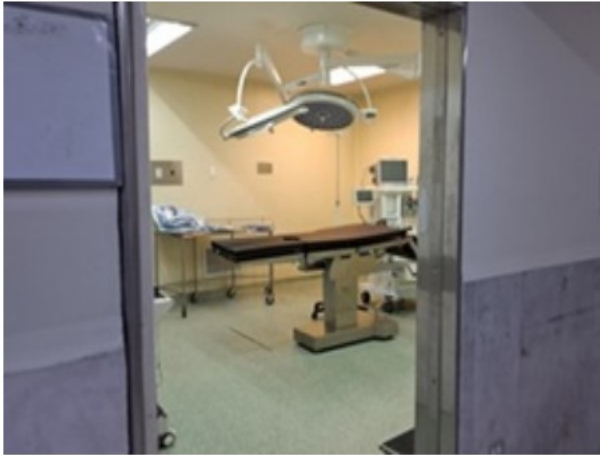
SOLICITUD: 2025-6161
SECUENCIAL: 02-25-1130
GENÉRICO: G-44820-ZNB



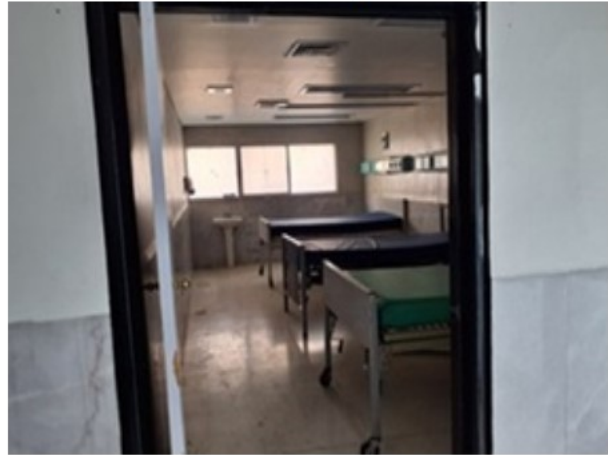
Habitaciones



Cuarto de hospital



Quirófano



Cuartos de recuperación



Asfaltos y bardas



Planta Arquitectónica



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

SUPUESTOS: El presente trabajo valuatorio se desarrolla con fundamento en los términos de referencia presentados en la base documental proporcionada por el promovente oficio número 09 534314D0/14009, emitido en la Ciudad de México de fecha 31 de Octubre del 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica, así como en las políticas, normas, criterios técnicos y metodologías autorizadas para el INDAABIN.

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

SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS: Por haber sido el promovente quien identificó y mostró el activo para la realización del presente servicio valuatorio, es el único responsable de su correcta identificación; por tanto, el presente dictamen valuatorio será inválido en caso de que existan diferencias en con respecto a la ubicación, delimitación; así como del ámbito legal, su situación jurídica y la documentación que ampare la propiedad, liberando al INDAABIN, al perito valuador de bienes nacionales, representante legal, así como al personal técnico involucrado en la ejecución del presente servicio valuatorio de cualquier responsabilidad al respecto. Queda fuera de alcance por parte del suscrito la verificación legal; así como las posibles reservas de dominio o gravámenes que pueda presentar el activo objeto de este Dictamen Valuatorio.

El contacto para realizar La inspección física al activo se coordinó mediante Mauricio Flores Ronquillo, del Instituto Mexicano del Seguro Social, a su vez se coordinó con Luis M. Parra para identificar y mostrar físicamente el activo motivo del presente servicio valuatorio y es el responsable de la correcta identificación.

La visita de inspección al activo se llevó a cabo el 25 de noviembre de 2025, constatándose en esa fecha las condiciones físicas del activo, mismas que se reflejan en el presente estudio. El Perito no asume responsabilidad por cualquier modificación o situación ocurrida con posterioridad a dicha fecha.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS: Considerando las condiciones legales del activo, el perito valuador, ni este Instituto se hacen responsables de la determinación de indivisos y de vicios ocultos que posea el activo.

CONDICIONES LIMITANTES: No es del alcance del presente dictamen la verificación de la situación legal del activo objeto del presente Dictamen Valuatorio, las reservas de dominio y de los posibles gravámenes que pueda observar; no obstante y de acuerdo a lo observado, actualmente el activo se encuentra bajo ocupación de particulares.

La inspección a la propiedad se realizó de manera interna y externa, sobre sus linderos, vías de acceso y colindantes.

Ni el perito, ni el personal del Instituto tendrán ninguna responsabilidad sobre cualquier dato erróneo de la información proporcionada por el promovente.

La base informativa proporcionada por el promovente se asume de buena fe. Por lo tanto, el perito, así como el INDAABIN y sus colaboradores, quedan exentos de responsabilidad en caso de diferencias que alteren el avalúo. En tal caso, el promovente deberá apearse a lo dictaminado por la Circular No. PRES/002/2020, dirigida a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal e Instituciones Públicas, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de octubre de 2020.

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.

En este orden de ideas, no se presentaron estudios geológicos o geotécnicos que permitan asegurar la plena estabilidad, composición y estructura del predio en estudio; por lo cual se asume que el activo materia de este servicio no presenta fallas, o vicios ocultos que afecten el valor del mismo, y por tanto en caso de presentarse documentación que de fe de condiciones adversas el presente servicio no tendrá ninguna validez.

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.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2025-6161, con fecha de pago registrado el 18 de noviembre de 2025, y Oficio Número 09 534314D0/14009, de fecha 31 de octubre del 2025, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de la 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; publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 2017.

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

- 1.-Copia simple de oficio 09 534314D0/14009, Ciudad de México a 31 de octubre del 2025, firma Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica.
- 2.-Copia simple de Contrato de Donación que otorgan, al tenor del Artículo 71, Fracción I, de la Ley de Bienes Nacionales, del Municipio de Ramos Arizpe, del Estado de Coahuila, como Donante.
- 3.-Copia simple de croquis de ubicación del inmueble a valorar del Google, sin fecha, sin firma.
- 4.-Copia simple del plano arquitectónico del IMSS, sin fecha, sin firma, sin escala.
- 5.-Copia simple de listado de equipos adheridos, sin fecha, ni firma.

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.

OPINIÓN DE VALOR DEL TERRENO:

El valor del terreno se obtuvo mediante la aplicación del Procedimiento 1, correspondiente al Paso V de la Metodología aplicada, el cual señala lo siguiente:

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 fue aplicado, ya que se identificó un mercado activo de terrenos en venta con características similares al inmueble en estudio. Cabe señalar que, para el presente avalúo, la aplicación de este enfoque corresponde al Procedimiento 1 para la determinación del valor del terreno, conforme al Paso V de la Metodología aplicada.

ENFOQUE DE COSTOS: El enfoque de costos se basa en el principio de sustitución ya que considera que un comprador bien informado no pagará más por un activo, que el precio de adquirir o reproducir un sustituto igual o semejantemente deseable.

En este sentido en el caso de bienes inmuebles, el enfoque de costos se obtiene a partir de la suma del valor individual de cada uno de los componentes que conforman el bien, es decir terreno, construcciones, instalaciones especiales, obras complementarias y accesorios, así como otros indirectos, obsolescencias y apreciaciones."

Este enfoque fue aplicado considerando exclusivamente el valor del terreno, en concordancia con el Procedimiento 1 correspondiente al Paso V de la Metodología aplicada.

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 no se desarrolló por no contar con suficiente información para su aplicación.



SOLICITUD: 2025-6161
SECUENCIAL: 02-25-1130
GENÉRICO: G-44820-ZNB

REPORTE DE VALOR

CONCEPTO	ÁREA (SUP. VENDIBLE) m2	VALOR UNITARIO \$/m ²	VALOR COMERCIAL \$
Terreno urbano	9,441.180	2,962.24	27,967,041.04
Construcciones	3,950.05	9,917.15	39,173,238.35
Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias	lote	3,489,258.16	3,489,258.16
Total			\$ 70,629,537.55
EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos)			\$ 70,630,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 70,630,000.00 SETENTA MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

Jq+mEN56wMRDQKhbllr+8WeyuiYVrauGu73LiuVYunXlrqfUoHlacO7ndhMs5UU8oqY0wvYqRflgr2PaQ43U0hsVZ
Jn3q9HdITZxxbw+6AGasIX+5gwXLbku9MfbrITZyGSInc92KtB91Jzf4bsCivkZlbuUqhNsT4BoOH4LtRJR8kEP3MVdxvmbP21fFT5eX0k83GyWCFGQNh9No1
NO. REGISTRO: INDAABIN-0232
NOMBRE DEL PERITO: GHYA, S. A. de C. V.
NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL: Ing. Alberto Guillermo Hermosillo Morales

PERITO RESPONSABLE TÉCNICO

OUZ8sksV8Qpto+XuUhkGc4IZpRmbBL1CJkstVdPz7DRPIEFbD61NbV6BcFpVWVlq1QXB/e++eJjXrz5ObYj3KbXt8
Y5BoMO5MmlMtvGSxtFhxfslWZ6H0md0YmRmGkPFTuROyzX7AYC2lqXEgY0xoBcxROT8YZ7KY9RSkEW30iolIxeJrcT9XEYH4FhWJEN6n/XX0/9Fta
NOMBRE DEL RESPONSABLE TÉCNICO: Ing. Alberto Guillermo Hermosillo Aguirre
ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

QUCWKSZcAUHUYyqR5zGjn9wxFMZrWbSr0+eeggIcB4+5adJCLJa4UKqm8cpe5qIcSupjs4yBQ2CmoQi0yMqVOs+BXt
VoPjOm/nOUN3dSxwmp9oJ0niFdfjx4kftsH0p+3bXuOnlj/1hDavS3q570C5WcnRD4WRp2vafxbTGnsgYi6UXM2YNi2PrEa0UnuzxbeW+Zsap9iBuw6kjLouBg
MARCOS IBÁÑEZ PÉREZ

COMISIONADO 2

hUACjyNB07r7wR8NBABGEN5jS2SnC0OrEbbSfvo4rLoXELAzl2vQKxFovrllCnDsKLVafBKKhbhGAJw0F3Rzb1RLau
/D8AJbSYxODEDr93feXeEJcPkYag0fPQDWhGEDu6PvkJ1ZuvU2zQ7u00hAzv+lyq211SChUp/nLPxuGfv/76OrwTQqWmEzfbLKyT1b2pVIEBHFh2i4HZNDA
Francisco Fuentes Villalón

##CargoDirector

efQHnNpWur7HqK5Eal/DQagzozj6vt5oxY25JKegl6yWxfUPlxqbaE2ASKcwxwUcBG6B71xOIGTzSYyuU7KSjD3Aq6Y
0QHnhnPwfaq8RmluEou1p8u0un8RP+4w6oH7FNGTkkNdpU/7+nAg9/Euurbr9o6u2fk2MXu4dp9SNuPcar0gN1k6Dx2ismkq/2yNqLmCpHMFplOehORJT6m'
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

Jq+mEN56wMRDQKhbl+r+8WeyuiYVrauGu73LivrYunXlrqfUoHlacO7ndhMs5UU8oqY0wvpyYqRflgr2PaQ43U0hsVZ
Jn3q9HdTzxxbw+6AGasIX+5gwXLbku9MfbrlTZyGSinc92KtB91Jzf4bsCivkZlbuUqhNsTd4BoOH4LrJR8kEP3MVDxvmbP21fFT5eX0k83GyWCFGQNh9No1

NO. REGISTRO: INDAABIN-0232

NOMBRE DEL PERITO: GHYA, S. A. de C. V.

NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL: Ing. Alberto Guillermo Hermosillo Morales

PERITO RESPONSABLE TÉCNICO

Ouz8sksV8Qpto+XuUhkGc4IzPmbBL1CJkstVdPz7DRPIEifBd61NbV6BcFpVWIq1QXB/e++eJjJxrz5ObYj3KbXt8
Y5BoMO5MmMtvGSxtFxfxtsIWLZ6H0md0YmRmGkPFTuRoYzX7AYC2lqXEgY0xobCxrROT8YZ7KY9RSkEW30ioIIXeJJrcT9XEYH4FhIWJEN6n/XX0/9FtA

NOMBRE DEL RESPONSABLE TÉCNICO: Ing. Alberto Guillermo Hermosillo Aguirre

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|118248|26343|PEMJ800624S23|Tue%20Dec%2023%202025%2010:21:37%20GMT-0600%20(hora%20es
t%20c3%20a1ndar%20central)|3085|5DBA8D968CC84BB386115D55B10B691B|jpmérica

Sello digital

FLlvq8wIzdz9f1aaSGd919mHtQzwHmI3YJDCG0+3/UEMIY24CWOFGjNODtyZfLeCk0p52fasPn5KRj9aZ99ZPMEooQ
82kSEvK7FMmp/OQj4PjpA956Qi49Pjr8C+qCaJR30Uubq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0aZAD7U9UXEe6vqNg5og
Y17bG310jmGUxT5SkAiwUYwJ+vHBfnBcHK1Rd1BW62KooxqR665ZUDFgPjDUUjWXORkmcrl4CYCkJCNCy1/yfgs
=



