



SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 24 de Septiembre 2025

PROMOVENTE: Instituto Mexicano del Seguro Social.
POSIBLES USUARIOS: Instituto Mexicano del Seguro Social.
ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N): Hospital Rural IMSS-Bienestar.
PROPIETARIO DEL ACTIVO: Instituto Mexicano del Seguro Social.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad Pública.

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: Carretera La Unión-Coahuayutla predio rústico "El Reparó"
NÚMERO EXTERIOR: S/N
COLONIA O EJIDO: Pueblo La Unión Centro **CÓDIGO POSTAL:** 40829
CIUDAD O POBLACIÓN: La Unión de Isidoro Montes de Oca **ENTIDAD FEDERATIVA:** Guerrero
ALCALDÍA O MUNICIPIO: La Unión de Isidoro Montes de Oca
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: **Latitud:** 17.9405348825125 **Longitud:** -101.825630768086

ALCANCES DEL DICTAMEN

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO: Adquisición
PROPÓSITO: Estimar el Valor Comercial
FINALIDAD: Determinar el valor máximo de adquisición de los activos, que son del interés de la Administración Pública Federal.
FECHA EFECTIVA DEL VALOR: 18/08/2025

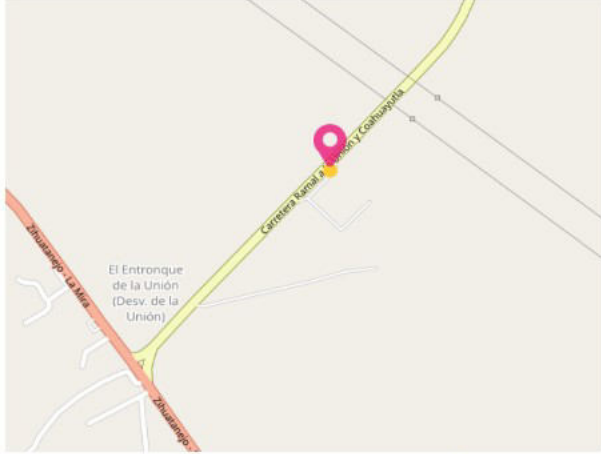
DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 20,250.0000000 m²
USO DEL SUELO: E, Equipamiento urbano, de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero.
ÁREA CONSTRUIDA: 3506.650000 m²
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ASEE-A, Áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento, de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: Locales comerciales de calidad económica en acera frente al hospital.

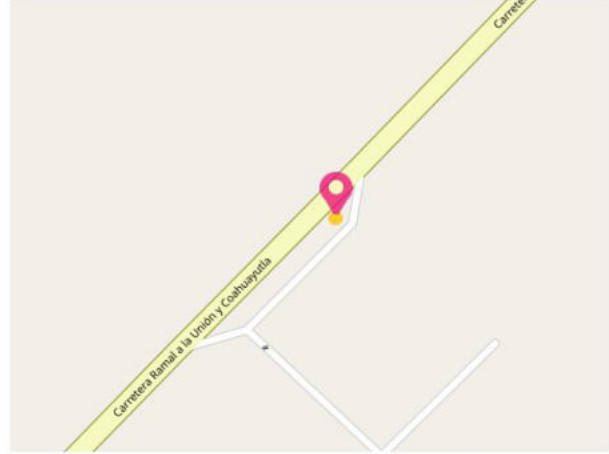


SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



VISTA EXTERIOR SOBRE CAMINO A LA UNIÓN, GUERRERO.



VISTA EXTERIOR SOBRE CAMINO A LA UNIÓN, GUERRERO.



ENTORNO CAMINO A LA UNIÓN, GUERRERO.



ENTORNO CAMINO A LA UNIÓN, GUERRERO.



SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC



**ACCESO USUARIOS DESDE CAMINO A LA UNIÓN,
GUERRERO.**



FACHADA ACCESO A URGENCIAS.



FACHADA ACCESO A CONSULTA EXTERNA.



FACHADA HOSPITALIZACIÓN PEDIÁTRICA.



FACHADA HOSPITALIZACIÓN PEDIÁTRICA.



PASILLO CUBIERTO ENTRE EDIFICIO 3 Y 2.



SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC



FACHADA SURESTE EDIFICIO 3.



FACHADA SURESTE EDIFICIO 3.



FACHADA SUR Y SURESTE EDIFICIO 3.



FACHADA NORTE EDIFICIO 1.



FACHADA NORTE EDIFICIO 1.



FACHADA SURESTE EDIFICIO 2.



SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC



FACHADA NORESTE EDIFICIO 1.



FACHADA SURESTE EDIFICIO 1.



FACHADA SURESTE EDIFICIO 1.



**FACHADA SURESTE EDIFICIO 3, PASILLO CUBIERTO
ENTRE EDIFICIO 3 Y 1; Y FACHADA NOROESTE DE
EDIFICIO 1.**



FACHADA NOROESTE EDIFICIO 1.



FACHADA SUROESTE EDIFICIO 1.



SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC



ÁREA DE ATENCIÓN FARMACIA.



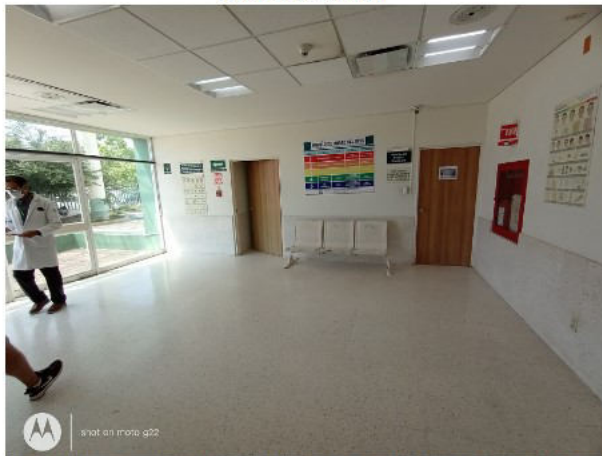
ASPECTO INTERIOR DE ÁREA DE FARMACIA.



ASPECTO DEL ÁREA CENTRO DE ATENCIÓN A LA SALUD ADOLESCENTE.



ASPECTO DEL ÁREA DE CURACIONES, INYECCIONES Y SUTURAS.



ASPECTO DEL ÁREA DE SALA DE ESPERA EMERGENCIAS.



VESTÍBULO CONTROL IMAGENOLÓGÍA



SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC



VESTÍBULO DE TOMA DE MUESTRAS.



ACCESO A HOSPITALIZACIÓN ADULTOS Y PEDIÁTRICA.



ÁREA DE PREPARACIÓN DE MEDICAMENTOS.



ÁREA DE PREPARACIÓN DE MEDICAMENTOS.



BAÑO PACIENTES.



BAÑO PACIENTES.



SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC



ÁREA DE ENCAMADOS.



ÁREA DE ENCAMADOS.



ACCESO ÁREA DE AISLADOS.



ÁREA MÉDICO DE GUARDIA.



ÁREA DE ENCAMADOS.



SALA DE DÍA.



SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC



SALA DE DÍA.



ÁREA DE ENFERMERAS.



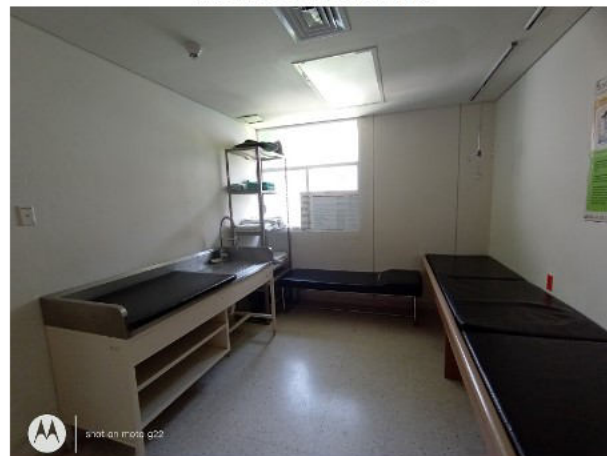
AI SLADO PEDIATRIA 2.



AI SLADO PEDIATRIA 2.



RESIDENCIA MUJERES.



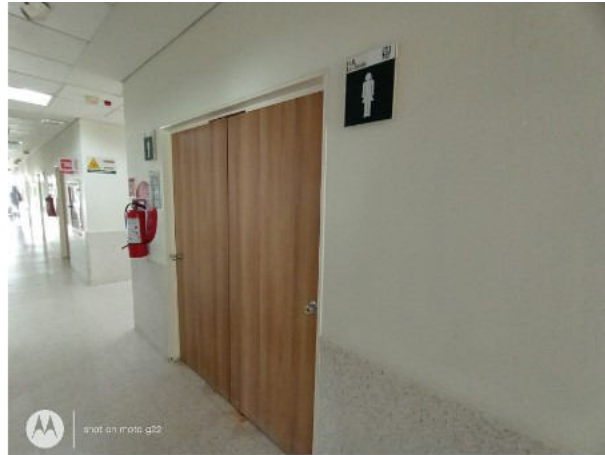
ÁREA DE MESA KARAM.



SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC



ÁREA DE TRABAJO MEDICOS.



ÁREA DE SANITARIOS.



SANITARIO MUJERES.



SANITARIO HOMBRES.



ÁREA MEDICOS RESIDENTES.



ÁREA TABLEROS SUB-GENERALES.



SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC



ÁREA TABLEROS SUB-GENERALES.



ACCESO C.E.Y.E.



ÁREA GUARDA MATERIAL CONSUMO.



AISLADO URGENCIAS.



SALA DE CHOQUE.



SALA DE CHOQUE.



SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC



VALORACIÓN PRIMER CONTACTO.



VALORACIÓN PRIMER CONTACTO.



SALA DE JUNTAS



SALA DE JUNTAS



ÁREA DE LECTURA LABORATORIO.



ÁREA DE LECTURA LABORATORIO.



SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC



OFICINA JEFE DE ADMINISTRACIÓN.



OFICINA JEFE DE ADMINISTRACIÓN.



JEFATURA DE ENFERMERAS.



JEFATURA DE ENFERMERAS.



VESTÍBULO.



ARCHIVO CLÍNICO.



SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC



SALA DE USOS MÚLTIPLES.



ÁREA DE TRABAJO SOCIAL.



ÁREA DE DESARROLLO INFANTIL TEMPRANO.



ÁREA DE NUTRICIÓN.



ÁREA DE CONSULTORIOS.



CONSULTORIO MEDICINA FAMILIAR.



SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC



CIRUGIA.



ÁREA DE COCINA.



COMEDOR.



INTERIOR CUARTO DE ALTA TENSIÓN.



TRANSFORMADOR 750 KVA.



LAVANDERIA.



SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC



MORTUORIO.



ÁREA DE TRATAMIENTO DE AGUAS.



CISTERNA.



EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO EN AZOTEA.



TANQUE DE GAS DE 4930 LITROS.



AZOTEA EDIFICIO 3.



SOLICITUD: 2025-3364
SECUENCIAL: 03-25-532
GENÉRICO: G-43175-ZNC



EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO EN AZOTEA.



AZOTEA EDIFICIO 1.



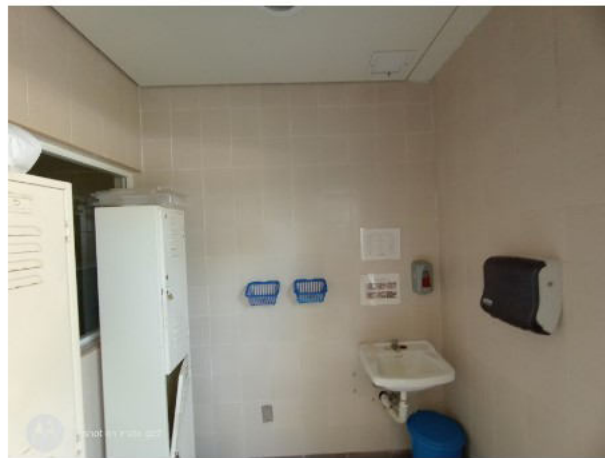
ÁREA EXTERIOR DE TALLER.



**TECHUMBRE DE TEJA EN EDIFICIO 3,
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO Y VIALIDAD
PERIMETRAL.**



BARDA PERIMETRAL COLINDANCIA NORESTE.



BAÑO EMPLEADOS.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2025-3364, con fecha de pago registrado el 15 de agosto de 2025 y oficio número 09 534314D0/9742, de fecha 11 de agosto de 2025, recibidos en este Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos, de la Dirección de Administración, del Instituto Mexicano del Seguro Social, solicita la elaboración del servicio valuatorio del activo que se describe.

El presente dictamen se realiza de acuerdo con el alcance solicitado y de conformidad con 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.

Como parte de la solicitud de servicio, la base documental proporcionada por el promovente para la realización del presente dictamen valuatorio es la siguiente:

- Copia simple del oficio con número 09 534314D0/9742, de fecha 11 de agosto de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos, de la Dirección de Administración, del Instituto Mexicano del Seguro Social.
- Copia simple de Escritura Pública no. 3, Tomo Primero, consignada en la Ciudad y Puerto de Acapulco, Guerrero, de fecha 31 de agosto de 2009, pasada ante la fe del Lic. Esteban Roman Miranda, Notario Público No. 12 del Distrito de Tabares y actuando en el protocolo del Patrimonio Inmueble Federal.
- Copia simple de Dictamen Estructural, de fecha 22 de octubre de 2021, dictaminado por el Ing. Roberto Salinas Borja Registro de Perito 178 del Colegio de Ingenieros Civiles de Gro.
- Copia simple de Plano Topográfico Hospital Rural IMSS Oportunidades, la Union de Isidro Montes de Oca Edo. de Gro., de fecha enero de 2009.
- Copia simple del Planta Arquitectónica clave A.Qo.01, con cotas, de fecha 1 de junio de 2009.

En el presente servicio Valuatorio se elaboraron los siguientes enfoques valuatorios:

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: No aplica, el enfoque de mercado refleja el principio de sustitución y el de oferta y demanda.

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 bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones. En este sentido en el caso de bienes inmuebles, el enfoque de costos se obtuvo a partir de la suma del valor individual de cada uno de los componentes que conforman el activo, es decir terreno, construcciones, instalaciones especiales y obras complementarias.

Se desarrolló un análisis del valor del terreno por mercado con comparables similares, mismos que fueron homologados de acuerdo a las características que les generan valor, se aplicaron los factores acordes a la diferencia detectada entre el activo sujeto y las muestras de mercado resultando un valor unitario para el terreno.

Se analizaron los datos de costos comparables localizados para estimar el valor de reposición nuevo de las construcciones. Se justificó la aplicación de estos valores con base a las fuentes de consulta como publicaciones periódicas de manuales, se calculan los deméritos aplicables por edad, conservación y obsolescencias para obtener el Valor Neto de Reposición (V.N.R.). Asimismo, se aplicaron los correspondientes V.R.N., deméritos y V.N.R. para las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias existentes. El enfoque de costos refleja el principio de sustitución.

ENFOQUE DE INGRESOS: Debido a las características atípicas del activo en estudio no existen comparables en la zona de rentas y no se cuenta con la información financiera para poder realizar este enfoque. El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

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 indicador adecuado y mejor sustentado. Resultado de este análisis es la conclusión del Dictamen Valuatorio con el Valor Comercial del activo que se valúa.





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

MuZdaSch6PthJ+uAXmXMzQEbElj2uPPSw1lLe1FG76lkNB+dOK5bQHpgvy4+ManrO4Nv489GBtnVlhbSGn+vmo1e3b

RPO7oiASOWH8kdp1O4PIV9PthGDH8z3OVYgvPGTqjmh7QxtlvDR8RBW3kexUfJLe1FFSTM/VwZyMkdjC2nSkKed6ZQa5cQ3IVGfipNFz6ngGJuSOPV

NO. REGISTRO: INDAABIN-0081

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Arnoldo Tapia Merlo

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|114452|26343|PEMJ800624S23|Wed%20Sep%2010%202025%2019:39:03%20GMT-0600%20(hora%20e
st%20a1ndar%20central)|3085|6b35c95d92fa4ed7af9f3c5f8e281c01|jperida

Sello digital

FLlvq8wIzdFTRAtXyebUl9mHtQzwHmI3YJDCG0+3/Wc+mCKPRTy1g4X8j2V8fjH8vfaf4dlwrkEeebZf3174kz4cB1Vtv
K7FMmp/OQj4PjpA956Qi49Pjr8C+qCaJR30Uubq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0wzmQyg00DItHu/mOQ9LiqI+wG
Qi4z/S8KA6ir35uAxtETbcgS7k1PZMTLa3x/6X3ZT3rvCpNwTomhIbPnBz43L9XyFk2/uYi+cE9QUqcI=



Fecha de autorización

10/09/2025 07:39 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

