



SOLICITUD: 2025-3918
SECUENCIAL: 03-25-531
GENÉRICO: G-43174-ZNC

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 11 de Noviembre 2025

PROMOVENTE: Instituto Mexicano del Seguro Social
POSIBLES USUARIOS: Instituto Mexicano del Seguro Social
ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N): Hospital Rural IMSS Bienestar Buenavista.
PROPIETARIO DEL ACTIVO: Instituto Mexicano del Seguro Social
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Dominio Público de la Federación.

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: Carretera Morelos Norte
NÚMERO EXTERIOR: 2501
COLONIA O EJIDO: Mártires de Uruapan **CÓDIGO POSTAL:** 60500
CIUDAD O POBLACIÓN: Buenavista Tomatlán **ENTIDAD FEDERATIVA:** Michoacán de Ocampo
ALCALDÍA O MUNICIPIO: Buenavista
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: **Latitud:** 19.229774 **Longitud:** -102.586106

ALCANCES DEL DICTAMEN

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO: Adquisición
PROPÓSITO: Estimar el Valor Comercial
FINALIDAD: Determinar el valor máximo de adquisición de activos que sean del interés de la Administración Pública Federal.
FECHA EFECTIVA DEL VALOR: 23/10/2025

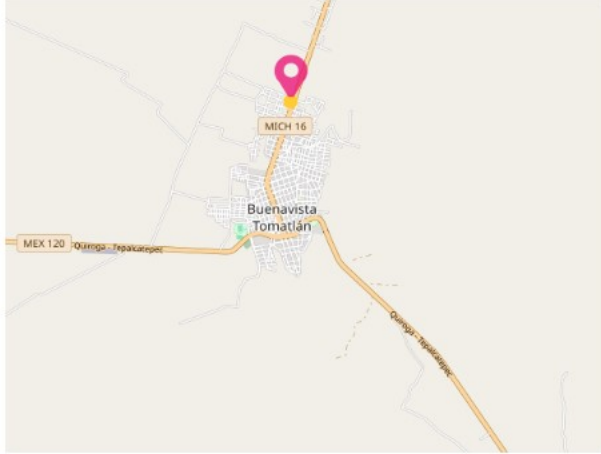
DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 21,778.6870000 m²
USO DEL SUELO: De acuerdo con lo observado durante la visita de inspección, el inmueble se encuentra ubicado dentro de la zona urbana de Buenavista, Tomatlán, y, por el tipo de construcción existente, se infiere que el uso del suelo corresponde a equipamiento.
ÁREA CONSTRUIDA: 4002.4400000 m²
ÁREA VENDIBLE: 4,002.4400000 m²
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Preponderantemente habitacional, con algunas construcciones destinadas a comercios.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: Casas habitación de uno a tres niveles de tipo económico a tipo medio, construcciones de uso comercial de uno y dos niveles.

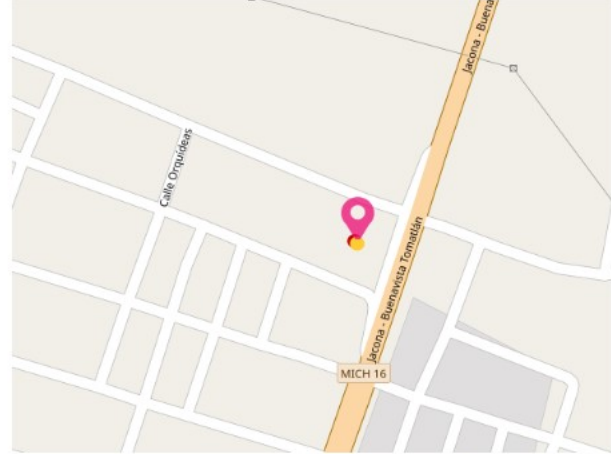


SOLICITUD: 2025-3918
SECUENCIAL: 03-25-531
GENÉRICO: G-43174-ZNC

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



Fachada principal



Fachada principal vista al sur



Fachada principal vista al norte



Incubadoras



SOLICITUD: 2025-3918
SECUENCIAL: 03-25-531
GENÉRICO: G-43174-ZNC



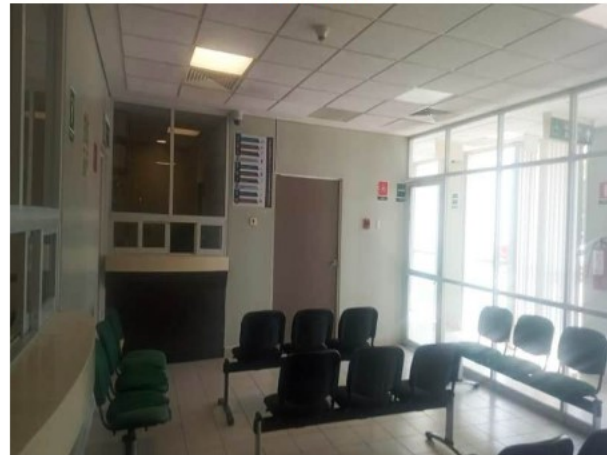
Hospitalización



Quirófano



Hospitalización



Sala de espera



Sala de espera



Dormitorio



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2025-3918, con fecha de pago registrado el 15 de agosto de 2025 y oficio número 09 534314D0 / 9923, de fecha 13 de agosto de 2025, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos, 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:

- Solicitud de servicio número 2025-3918, de fecha 13 de agosto de 2025.
- Copia simple del Oficio No. 09 534314D0/9923, de fecha 13 de agosto de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos, del Instituto Mexicano del Seguro Social.
- Copia simple de la Escritura Pública Número 6 606, Tomo 208, con fecha 13 de marzo de 2009, otorgada ante el Licenciado Alfredo Ocegueda Villanueva, titular de la Notaría número 92 de Morelia, Michoacán.
- Copia simple del plano "Levantamiento Topográfico", clave LT-01, con fecha de julio de 2009, sin firma.
- Copia simple del plano "Arquitectónico General" con fecha de abril del 2013, sin firma.
- Copia simple del croquis de ubicación del inmueble con coordenadas geográficas, sin fecha y sin escala.
- Copia simple del correo electrónico de fecha 24 de octubre del 2025 enviado por el Lic. Mauricio Flores Ronquillo, Jefe de Área de Control Presupuestal del Instituto Mexicano del Seguro Social y validado por el área responsable del OOAD Michoacán.

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

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: No aplica dado que no se encontraron inmuebles similares en venta. 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: No aplica, ya que no se encontraron comparables similares en renta al sujeto con lo que se pudiera realizar el análisis de capitalización directa. 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.





FUNDAMENTO LEGAL

Artículos 143, 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; II, III, 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	CANTIDAD/UNIDAD	VALOR UNITARIO \$/Unidad	VALOR COMERCIAL \$
Terreno Urbano	21,778.687 m ²	2,288.52	49,840,960.77
Hospital Rural IMSS Bienestar Buenavista	4,002.44 m ²	11,154.93	44,646,938.03
Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias.	1.00 Lote	8,465,056.75	8,465,056.75
Total:			\$ 102,952,955.55
EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos):			\$ 102,953,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 102,953,000.00 CIENTO DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

0pPy2fGdssXPvQozWrXWjZYPpXgHyrc/n2V6Y60D+owJm/JX+vV4EMViDnPRMgx7mEUuLvMmiLVFXLxfPgvS
Z7GM1GQ/2jRm8ZYFhtB0ZchYXWSZ+FUVieL1p/+0KNWEEz+iGhLOta/DICHnQRnchK+em4WXr02kU3VPq26LtGpF7AEYP71W2mYUYumTnfvmjV9b/!
NO. REGISTRO: INDAABIN-0096

NOMBRE DEL PERITO: Alejandro Rico Ingenieros, S.C.

NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL: Ing. Javier Alejandro Rico Zepeda

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

KBITHsNKJ3LeYflza5t1a1y0+gLEaSP/yn3ATxpctjgvQ/+Ew2K6naFg84MAIUj7fxc3aQhmOnuwIJwamtHfziCVJ
wJRHRufH9TWL1Hn8Y/NOIaCWQ4xE11E4Z7VuUF5C7xonT1+F6pEgFjW2XMDORwQgM1Sw3W0Cn19ttLIM1kfBNXWPFPSQn3WEwf7NKMhPAP3u6
Francisco Fuentes Villalón

COMISIONADO 2

jc3Y1vuV4kuk64BrUHIL91BfK5qcRwffXFCIdWSqai5ugcMzL8TVkZobAOoYMuIawmGFf7A/9qZUWHWCvz/CnGVt3f
bVhEidoAK8amYi0yNbpY+KRD3oeyS6rceVq3rYQRGLZ1EguyZ2FJ8000/obsuGrX6JN6MogkX2M/HzKz3k+D+ANb5MJhS9LZieWQH/ybFVEAP9WEbk7I
Marco Antonio Vega Robles

##CargoDirector

dGwI7KBomMxTFdrttBGuneLDIPv1vyq/7QhV/QnOYH64sT90d2lrnxGv0kDaVc0LKdIKHabeT2ubSyPylbfveBBTO
PI9IsCjG+w0JmmxW0qU1bkCxoS8g9wMei0amsr6k2xnCpE3az98J7vcP2TEenQ0wkjdjNBs9aiR8k6ftkgWFSi+vbGY997dhv2f1vOKz3b/9UrY8hOEJLYsIAU5DF
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

0pPy2fGdssXPvQozWrXWjZyPpXgHyrC/n2V6Y60D+owJm/JX+vV4fEMViIDnPRMgx7mEUuuLvMmiLVFXLxfpPgvS
Z7GM1GQ/2jRm8ZYFhtTB0ZchYXWSZ+FUVieL1p/+0KNWEez+iGhLOta/DICHnQRnchK+em4WXr02kU3VPq26LtGpF7AEYP71W2mYUYumTnfmjV9b/

NO. REGISTRO: INDAABIN-0096

NOMBRE DEL PERITO: Alejandro Rico Ingenieros, S.C.

NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL: Ing. Javier Alejandro Rico Zepeda

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|115006|26343|PEMJ800624S23|Mon%20Nov%2010%202025%2013:47:17%20GMT-0600%20(hora%20e
st%3%a1ndar%20central)|3085|70a8bbe4b6534bc7a2679c2a4be1b10a|jpmerida

Sello digital

FLlvq8wIzdlWmG+5Pyw8UI9mHtQzwHmI3YJDCG0+3/XuVT5lkuPHyOBQhXzXaMGgh8vfvaf4dlw3D+RnyBdffJgj1+80
53yzvK7FMmp/OQj4PjpA956Qi49Pjr8C+qCaJR30Ubq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0ap31C/7kvovp2ndqRlPcIH
3YzBkO22PIAMZNEvERWDiRoVbZ4qQKb2wkhWio3YIAD9LZtyFUO+i3soV7arTTg0H016d6sIRtAT0XvOzIE5c=



Fecha de autorización

10/11/2025 01:52 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 autoría 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

