



SOLICITUD: 2026-1092  
SECUENCIAL: 03-26-61  
GENÉRICO: G-45449-ZNC

**DICTAMEN VALUATORIO**

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 07 de Mayo 2026

**PROMOVENTE:** Instituto Mexicano del Seguro Social.  
**POSIBLES USUARIOS:** Instituto Mexicano del Seguro Social.  
**ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N):** Unidad Médica Rural, Jazmin Cuauhtémoc.  
**PROPIETARIO DEL ACTIVO:** Instituto Mexicano del Seguro Social.  
**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:** Propiedad pública

**DOMICILIO DEL ACTIVO(S):**

**UBICACIÓN:** La Laguna  
**NÚMERO EXTERIOR:** Manzana 1, Lote 1      **NÚMERO INTERIOR:** N/A  
**COLONIA O EJIDO:** El Jazmin, Zona 3 de la Localidad 44      **CÓDIGO POSTAL:** 40861  
**CIUDAD O POBLACIÓN:** Ejido Olivares y sus Anexos      **ENTIDAD FEDERATIVA:** Guerrero  
**ALCALDÍA O MUNICIPIO:** Coahuayutla de José María Izazaga  
**COORDENADAS GEOGRÁFICAS:**      **Latitud:** 18.538385      **Longitud:** -101.725930

**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 las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.  
**FECHA EFECTIVA DEL VALOR:** 26/03/2026

**DATOS DEL ACTIVO**

**SUPERFICIE TERRENO:** 1,586.9810000 m<sup>2</sup>  
**USO DEL SUELO:** Servicios, de acuerdo a Licencia de Uso de Suelo, número 008, de fecha 15 de enero de 2026, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Coahuayutla de José María Izazaga.  
**ÁREA CONSTRUIDA:** 432.000000 m<sup>2</sup>  
**ÁREA VENDIBLE:** 432.0000000 m<sup>2</sup>  
**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:** Localidad rural o semiurbana con alto rezago social y dispersión poblacional. Se caracteriza por un desarrollo sobre terrenos de sierra y selva baja, enfocado en actividades agropecuarias y con limitados servicios básicos.  
**TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:** Casas habitación dispersas de un nivel, con techumbre de lámina de calidad económica en calles de terracería aledañas a la Unidad.



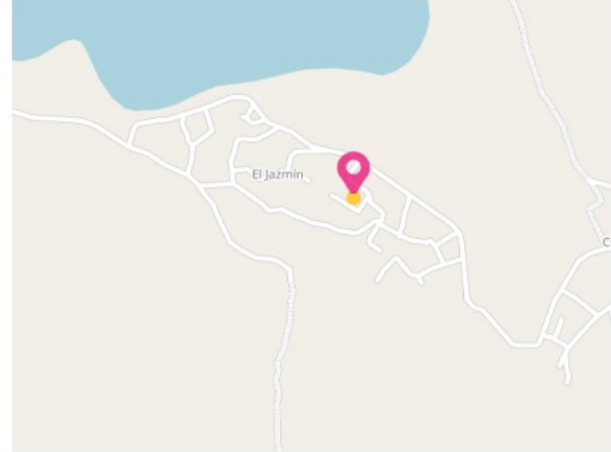


SOLICITUD: 2026-1092  
SECUENCIAL: 03-26-61  
GENÉRICO: G-45449-ZNC

**FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:**



**CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN**



**CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN**



**FACHADA DE ACCESO**



**FACHADA SURESTE**



**FACHADA SUROESTE**



**FACHADA NOROESTE**



SOLICITUD: 2026-1092  
SECUENCIAL: 03-26-61  
GENÉRICO: G-45449-ZNC



**SALA DE ESPERA**



**SALA DE ESPERA**



**MEDICINA PREVENTIVA**



**FARMACIA**



**FARMACIA**



**ARCHIVO**



SOLICITUD: 2026-1092  
SECUENCIAL: 03-26-61  
GENÉRICO: G-45449-ZNC



**ÁREA DE RESIDENCIA MÉDICA**



**ÁREA DE RESIDENCIA MÉDICA**



**ÁREA DE TRASVASADO**



**ÁREA DE PASILLO Y LAVADO QUIRÚRGICO**



**ÁREA DE PASILLO Y SÉPTICO**



**ÁREA DE ESTERILIZACIÓN**



SOLICITUD: 2026-1092  
SECUENCIAL: 03-26-61  
GENÉRICO: G-45449-ZNC



**ÁREA DE ESTERILIZACIÓN**



**ÁREA DE ESTOMATOLOGÍA**



**ÁREA DE ESTOMATOLOGÍA**



**ÁREA DE ESTOMATOLOGÍA**



**BAÑO PACIENTES**



**BAÑO PACIENTES**



SOLICITUD: 2026-1092  
SECUENCIAL: 03-26-61  
GENÉRICO: G-45449-ZNC



**ÁREA DE REHIDRATACIÓN ORAL**



**ÁREA DE ENCAMADOS**



**ÁREA DE ENCAMADOS**



**ÁREA DE CURACIONES**



**ÁREA DE EXPLORACIÓN**



**ENTORNO CALLE EN COLINDANCIA SUROESTE**









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

Mediante solicitud de servicio número 2026-1092, con fecha de pago registrado el 17 de febrero de 2026 y oficio número 09 534314D0/2107, de fecha 17 de febrero de 2026, 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 534314D0/2107, de fecha 17 de febrero de 2026, 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 Título de Propiedad no. 000001042671, firmado en la Ciudad de Chilpancingo, Guerrero, de fecha 27 de enero de 2025, por el Lic. Miguel Flores Morales, Encargado del Despacho de la Oficina de Representación del Registro Agrario Nacional en el Estado de Guerrero.
- Copia simple de Plano Planta Arquitectónica en Conjunto, Unidad Médica Rural, Jazmin Cuauhtémoc, clave del plano AZ-01, de fecha ilegible.
- Copia simple de Dictamen Estructural, de fecha 21 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 Licencia de Uso de Suelo, número 008, de fecha 15 de enero de 2026, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Coahuayutla de José María Izazaga.
- inventario de equipos, maquinaria, instalaciones adheridas al inmueble, UMR 11 Jazmin Cuauhtémoc de fecha 25/12/2025, sin firma.

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. Debido a que no se encuentran comparables de ventas similares en el mercado inmobiliario.

**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**

LCFxdQ7QdEWmja6FiFkz7KoiH72uFFtoApATkuK9tWOzaZfnDxfjxvVT2kzWiuM1sI7/SLXwM7DC4iVWlkyyKZsv  
PUwXwGv6tzt1eHK6/25OtmgtZ26dlq/xn2sd+1OWsJ5uyYgCR4/AezipQwRbzweg6r3M/1ayCj+NDdjal18YMrjTAYE1tb82Eq9HRSxt1EWXkJ91ouuDI9j+2or

**NO. REGISTRO: INDAABIN-0081**

**NOMBRE DEL PERITO: Ing. Arnoldo Tapia Merlo**

**ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria**

**Cadena original**

R\_DZ|28|121101|26372|AAVS861227122|07/05/2026%2011:54:18%20a.%20m.|3086|6D6D5C7850644B3A902DAF12  
F64322C4|savera

**Sello digital**

YEz9MPGN6VbE+guzw5urjZdV5i5lssfd2gC6rJXx6VTCCOU+qh2sTNYd8DTFDTS CDJYqiQNXQZFglQvEpalZfy6zj4pe  
HZRJFmr1118J1TuMfhOQrh+a2pO06upxjcSftOFnimbIX7IhU53FQAu8IHNsbIsXZqrLe3nm73tlZZBBt5JCDolxhRpjRA8+  
4E005V8EpVeYauw=



**Fecha de autorización**

07/05/2026 11:54 a. m.

El presente avalúo constituye un acto administrativo emitido por autoridad competente y se suscribe mediante firma electrónica avanzada de conformidad con el marco jurídico vigente, por lo que produce los mismos efectos jurídicos y tiene validez a partir de su emisión en términos de lo dispuesto por los artículos 1, 3, 7 y 9 de la Ley de Firma Electrónica Avanzada, en relación con el uso de medios electrónicos en los actos administrativos.