



**DICTAMEN VALUATORIO**

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 13 de Abril 2026

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

**DOMICILIO DEL ACTIVO(S):**

**UBICACIÓN:** Sin Nombre, esquina con calle Sin Nombre  
**NÚMERO EXTERIOR:** Manzana 1                      **NÚMERO INTERIOR:** Lote 1  
**COLONIA O EJIDO:** Zona 1                      **CÓDIGO POSTAL:** 40815  
**CIUDAD O POBLACIÓN:** Ejido La Barranca de Marmolejo                      **ENTIDAD FEDERATIVA:** Guerrero  
**ALCALDÍA O MUNICIPIO:** La Unión de Isidoro Montes de Oca  
**COORDENADAS GEOGRÁFICAS:**                      **Latitud:** 18.050277                      **Longitud:** -102.156087

**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:** 27/03/2026

**DATOS DEL ACTIVO**

**SUPERFICIE TERRENO:** 1,337.7110000 m<sup>2</sup>  
**USO DEL SUELO:** Equipamiento Institucional, destinado a la Prestación de Servicios de Salud y Asistencia Pública, de acuerdo a Constancia de Uso de Suelo, folio número 043, de fecha 5 de noviembre de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y ZOFEMAT.  
**ÁREA CONSTRUIDA:** 450.000000 m<sup>2</sup>  
**ÁREA VENDIBLE:** 450.0000000 m<sup>2</sup>  
**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:** AU-M, Áreas urbanizable a mediano plazo (15 años), de acuerdo Zonificación secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero.  
**TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:** Casas habitación de dos niveles, con techumbre de lámina de calidad económica en calle de acceso a la Unidad.

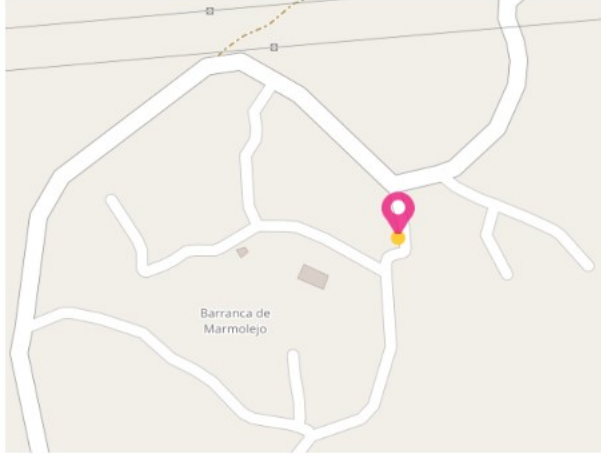
-----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----



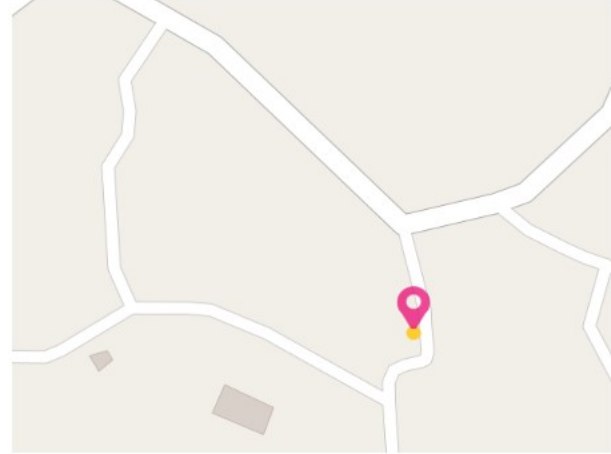


SOLICITUD: 2026-805  
SECUENCIAL: 03-26-95  
GENÉRICO: G-45472-ZNC

**FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:**



**CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN**



**CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN**



**FACHADA DE ACCESO**



**FACHADA SUR**



**FACHADA NOROESTE**



**FACHADA NORESTE**



SOLICITUD: 2026-805  
SECUENCIAL: 03-26-95  
GENÉRICO: G-45472-ZNC



**FACHADA ACCESO A CENTRO DE ATENCION A LA SALUD DEL ADOLESCENTE**



**SALA DE ESPERA**



**MEDICINA PREVENTIVA**



**SALA DE CURACIÓN**



**ÁREA DE LAVADO QUIRURGICO Y PRELAVADO**



**CONSULTORIOS**



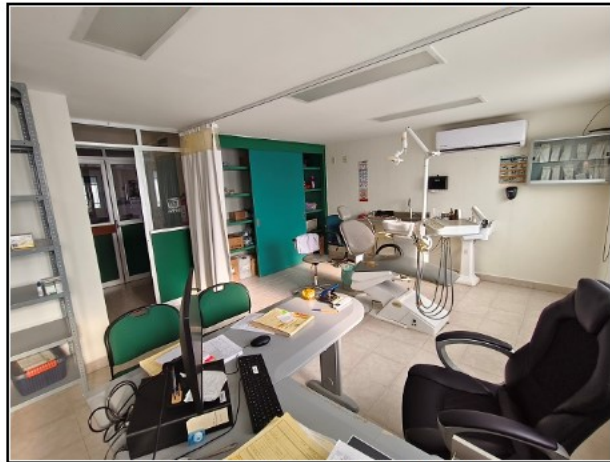
SOLICITUD: 2026-805  
SECUENCIAL: 03-26-95  
GENÉRICO: G-45472-ZNC



**ÁREA DE ARCHIVO Y SOMATOMETRÍA**



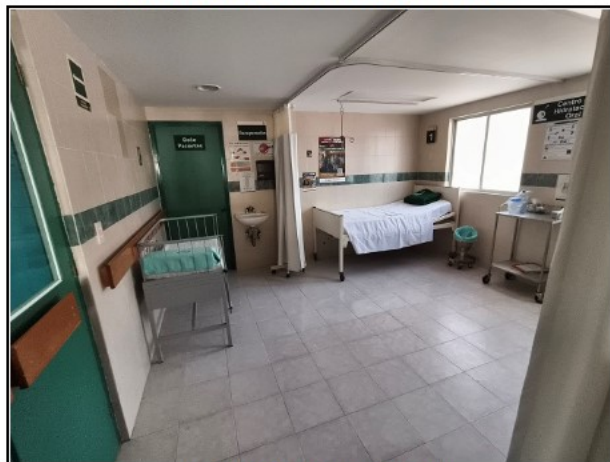
**ÁREA DE ESTIMULACIÓN TEMPRANA**



**CONSULTORIO Y SILLA DE DENTISTA**



**ÁREA DE ESTERILIZACIÓN**



**ÁREA DE RECUPERACIÓN**



**CENTRO DE HIDRATACION ORAL**



SOLICITUD: 2026-805  
SECUENCIAL: 03-26-95  
GENÉRICO: G-45472-ZNC



**BAÑO PACIENTES**



**ÁREA DE CURACIONES**



**ÁREA DE EXPLORACIÓN**



**BAÑO EN ÁREA DE RESIDENCIA MEDICA**



**ÁREA DE RESIDENCIA MEDICA**



**PATIO DE SERVICIO**



SOLICITUD: 2026-805  
SECUENCIAL: 03-26-95  
GENÉRICO: G-45472-ZNC



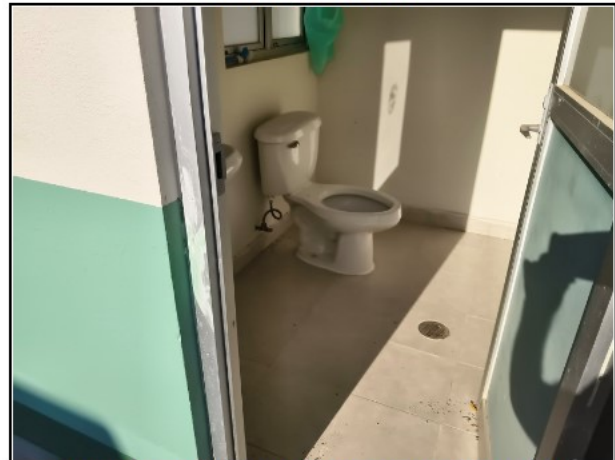
**ÁREA DE ASEO**



**SANITARIO HOMBRES**



**SANITARIO MUJERES**



**BAÑO EN CENTRO DE ATENCION A LA SALUD DEL ADOLESCENTE**



**INTERIOR CENTRO DE ATENCION A LA SALUD DEL ADOLESCENTE**



**ASPECTO DE CUBIERTAS**



SOLICITUD: 2026-805  
SECUENCIAL: 03-26-95  
GENÉRICO: G-45472-ZNC



**ENTORNO CALLE EN PROYECTO**



**ENTORNO CALLE SIN NOMBRE, COLINDANCIA ESTE**

**MAYOR Y MEJOR USO**

**LEGALMENTE PERMISIBLE:**

Conforme a la base documental proporcionada y derivado de que el activo cuenta con uso de suelo Equipamiento Institucional, destinado a la prestación de Servicios de Salud y Asistencia Pública, de acuerdo Constanacia de Uso de Suelo, folio número 043, de fecha 5 de noviembre de 2025, correspondiente a la condición y pretensión de uso, se considera que no existen restricciones o regulaciones de ningún tipo que impidan el desarrollo de activos similares al que se representa en este estudio y cumple con la normativa de uso autorizado de la zona; se considera por tanto, legalmente permisible.

**FÍSICAMENTE POSIBLE:**

Con base a lo observado del entorno tipológico constructivo y características intrínsecas de la propiedad; no se aprecia ningún elemento o factor que limite el establecimiento y desarrollo del activo que se analiza; por tanto, se considera que es físicamente posible.

**FINANCIERAMENTE VIABLE:**

Dado el tipo de inversión representativa, en virtud de la necesidad de activos similares en razón al mercado inmobiliario de la zona, se estima que es potencialmente adecuada para generar un beneficio económico; por lo que se considera, no existe limitante y es financieramente viable.

**MAYOR PRODUCTIVIDAD DE ACUERDO A SU USO:**

Dadas las características de la propiedad en análisis, su localización en correspondencia al entorno de la localidad, las condiciones de la oferta y demanda en el mercado inmobiliario de la zona; se considera que la mayor productividad obtenida del activo es la que actualmente se representa bajo su uso Equipamiento Institucional, destinado a la prestación de Servicios de Salud y Asistencia Pública.

**CONCLUSIÓN:**

El activo en cuestión ha cumplido los criterios bajo el principio de mayor y mejor uso; por lo tanto, teniendo en cuenta la viabilidad jurídica, física y financiera de la propiedad objeto de análisis se concluye que, de acuerdo a las condiciones actuales de la propiedad, la inspección y la investigación realizada, el mayor y mejor uso de esa propiedad es el uso actual.

-----  
-----  
-----



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

**SUPUESTOS:**

El contacto para realizar la visita de inspección física se realizó a través de el C. Mauricio Flores Ronquillo, del Instituto Mexicano del Seguro Social, para identificar y mostrar físicamente el activo motivo del presente servicio valuatorio.

La visita de inspección del inmueble se realizó el día 27 de marzo de 2026, ese día se pudo constatar las condiciones del activo y son las que se reflejan en este estudio, no es responsabilidad del perito las situaciones que se hayan presentado posteriores a esa fecha, por lo que no se asume ninguna responsabilidad posterior a la fecha de la visita.

El presente servicio valuatorio se desarrolla con fundamento en los términos de referencia presentados en la base documental proporcionados por el promovente, así como en las políticas, normas, criterios técnicos y metodologías autorizadas por el INDAABIN.

**SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS:**

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

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. 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, 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.

**CONDICIONES HIPOTÉTICAS:**

No se consideran condiciones hipotéticas.

**CONDICIONES LIMITANTES:**

El área de terreno se considera de acuerdo al Título de Propiedad no. 000001042669, 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.

El área construida y rentable se consideran de acuerdo a la solicitud de servicio número 2026-805, de fecha 4 de febrero de 2026, mismas que fueron corroboradas mediante planos proporcionados.

El presente avalúo se sustenta en la naturaleza jurídica del inmueble como propiedad privada plena, derivado de la expedición del Título de Propiedad por el Registro Agrario Nacional (RAN) presentado a favor del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS). Se entiende que esté procedimiento se alinea con el marco normativo integral de la Ley Agraria y sus Reglamentos, los cuales establecen la irreductibilidad de las tierras destinadas al asentamiento humano y la reserva de áreas específicas para servicios públicos, permitiendo la transición del régimen social al régimen de propiedad institucional para fines de utilidad pública. Es responsabilidad del promovente el debido cumplimiento de dicho marco normativo, éste dictamen valuatorio se emite bajo la premisa de validez de la documentación aportada.

Este instituto entiende que la titulación directa a nombre del IMSS encuentra soporte técnico-jurídico en el marco normativo integral de la Ley Agraria, sus Reglamentos y demás Ordenamientos de la Propiedad Rural que facultan al RAN para expedir títulos de propiedad a entidades públicas tras la delimitación de solares por la Asamblea Ejidal, sin requerir una enajenación previa entre particulares y que, al quedar el inmueble desincorporado del régimen ejidal por ministerio de ley, este queda sujeto a las disposiciones del derecho común, conforme al artículo 82 de la Ley Agraria.

En estricto apego al marco normativo citado, este Instituto entiende que el Título de Propiedad 00001042669 analizado, ostenta la titularidad del bien a favor del IMSS, proporcionando la base técnica necesaria para la determinación del valor comercial. Por lo tanto, al haber concluido formalmente el proceso de regularización ante la autoridad agraria, el análisis se desarrolla bajo criterios de mercado, reconociendo el estatus del inmueble como un activo patrimonial plenamente integrado al régimen de propiedad privada.





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

Mediante solicitud de servicio número 2026-805, con fecha de pago registrado el 16 de febrero de 2026 y oficio número 09 534314D0/1284, de fecha 3 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 534314D0/1284, de fecha 3 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. 000001042669, 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 Plantas Arquitectónicas del Conjunto Unidad Médica Rural, Barranca de Marmolejo, la Unión de Isidro Montes de Oca Edo. de Gro., de fecha ilegible.
- Copia simple de Dictamen Estructural, de fecha 19 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 Constancia de Uso de Suelo, folio número 043, de fecha 5 de noviembre de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y ZOFEMAT.

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**

SOeO6cItTwkK7IM+r24zedafgr/HmZPKfHsc2mDNriiS3oU2alxNKpdtOOYwhCOeAfl5JnHPKWwskGsaiZrWFF7hM  
4ReiJkDNP3FfMak0p6AHAzZgM5ZxE4O6YcjXbJbrNlxMlc0g8211ltdoZBtm6Yeu4+VN1u/+xsN0Tgbe9+avqQCrC4EhtHpnjFQhUdF5Lc9RC5MfQxG00Kkg

**NO. REGISTRO: INDAABIN-0081**

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

**ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria**

**Cadena original**

R\_DZ|28|120814|26372|AAVS861227122|10/04/2026%2002:04:14%20p.%20m.|3086|DAC175B9C785421C9C7726F7  
546C4512|savera

**Sello digital**

YEz9MPGN6VZOZ2bmlBVeDpdV5i5lssfd2gC6rJXx6VR+fEtu+QiWadYd8DTFDTS8gDdG9hpB9zUTRF0zy80di6zj4p  
eHZRJ938ud6jzVZNMcvt4a5CtmCPz6fnozffJpp7NufSHDohU53FQAU8IFXKHxpCiatb3lMdCOyKlvs5dX/LIMhHV7Ll+  
jnXj35iQRHDqQYv7+Y=



**Fecha de autorización**

10/04/2026 02:04 p. 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.