



SOLICITUD: 2025-4701  
SECUENCIAL: 04-25-648  
GENÉRICO: G-44168-ZND

**DICTAMEN VALUATORIO**

**LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO:**

Ciudad de México, a 29 de Diciembre 2025

**PROMOVENTE:**

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

**POSIBLES USUARIOS:**

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

**ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N):**

Hospital Rural No. 62, IMSS Bienestar Izamal, identificado con R.F.I. 31-543-2

**PROPIETARIO DEL ACTIVO:**

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:**

Propiedad pública

**DOMICILIO DEL ACTIVO(S):**

**UBICACIÓN:** 24

**NÚMERO EXTERIOR:** 313

**COLONIA O EJIDO:** Centro

**CÓDIGO POSTAL:** 97540

**CIUDAD O POBLACIÓN:** IZAMAL, YUCATÁN

**ENTIDAD FEDERATIVA:** Yucatán

**ALCALDÍA O MUNICIPIO:** Izamal

**COORDENADAS GEOGRÁFICAS:**

**Latitud:** 20.92844

**Longitud:** -89.01534

**ALCANCES DEL DICTAMEN**

**USO DEL DICTAMEN VALUATORIO:** Adquisición

**PROPÓSITO:** Dictaminar el Valor Comercial.

**FINALIDAD:** Determinar el valor máximo de adquisición para compraventa o permuta, con base en el valor comercial de los activos que son del interés de la Administración Pública Federal.

**FECHA EFECTIVA DEL VALOR:** 09/10/2025

**DATOS DEL ACTIVO**

**SUPERFICIE TERRENO:** 8,654.4600000 m<sup>2</sup>

**USO DEL SUELO:** No se compartió la Constancia de Uso de Suelo, sin embargo, se trata de una zona de Equipamiento, según lo observado por el perito.

**ÁREA CONSTRUIDA:** 3236.380000 m<sup>2</sup>

**ÁREA VENDIBLE:** 3,236.3800000 m<sup>2</sup>

**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:** Mixta, Comercial, servicios, habitacional, según lo observado por el perito.

**TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:** Comercios y servicios, de calidad media, modernas, desarrolladas en uno y dos niveles.

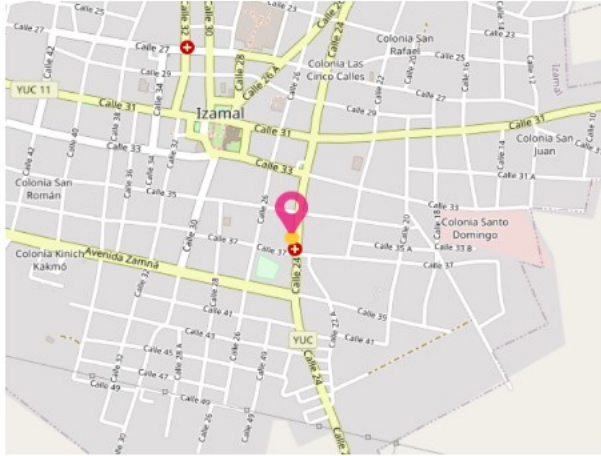
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----



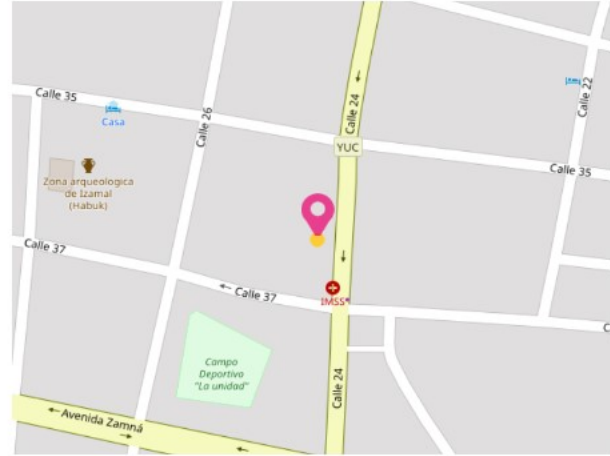


SOLICITUD: 2025-4701  
SECUENCIAL: 04-25-648  
GENÉRICO: G-44168-ZND

**FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:**



**CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN**



**CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN**



**VISTA PANORÁMICA DE LA CALLE**



**VISTA PANORÁMICA DEL ACTIVO**



**VISTA INTERIOR HOSPITALIZACIÓN**



**VISTA INTERIOR HOSPITALIZACIÓN**



SOLICITUD: 2025-4701  
SECUENCIAL: 04-25-648  
GENÉRICO: G-44168-ZND



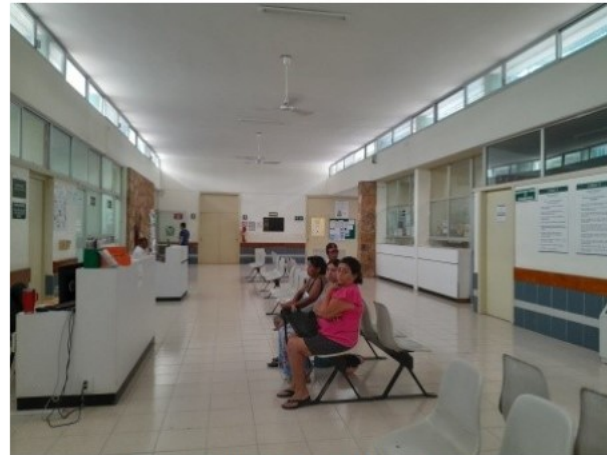
**VISTA INTERIOR PEDIATRÍA**



**VISTA INTERIOR SALA DE ESPERA URGENCIAS**



**VISTA INTERIOR ÁREA DE ESPERA**



**VISTA INTERIOR CONSULTORIOS**



**VISTA INTERIOR FARMACIA**



**VISTA INTERIOR LABORATORIO**



SOLICITUD: 2025-4701  
SECUENCIAL: 04-25-648  
GENÉRICO: G-44168-ZND



**VISTA INTERIOR RAYOS X**



**VISTA INTERIOR COMEDOR-COCINA**



**VISTA INTERIOR BAÑO**



**VISTA INTERIOR BAÑO**



**VISTA DE PLANTA DE EMERGENCIA**



**VISTA DE TRANSFORMADOR**



SOLICITUD: 2025-4701  
SECUENCIAL: 04-25-648  
GENÉRICO: G-44168-ZND



**VISTA CISTERNA**



**VISTA DE SUAVIZADORES**



**VISTA DE HIDRONEUMÁTICOS**



**VISTA UNIDAD DE PAQUETE AIRE ACONDICIONADO**



**VISTA LUMINARIAS**



**VISTA TANQUE DE GAS**







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

Mediante solicitud de servicio número 2025-4701, con fecha de pago 26 de septiembre de 2025, el Lic. Mauricio Flores Ronquillo, Funcionario del Instituto Mexicano del Seguro Social, solicita la elaboración del servicio valuatorio del activo que se describe.

En referencia al inmueble a valorar se pretende determinar el valor de la construcción, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, para efectos de Adquisición, de una propiedad pública que comprende 8,654.46 m<sup>2</sup> de terreno y 3,236.38 m<sup>2</sup> de construcción, de acuerdo con información proporcionada por el promovente al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Para la elaboración del presente servicio valuatorio se emplea 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 el 6 de junio de 2017 en el Diario Oficial de la Federación.

"Base documental proporcionada por el promovente para la realización del presente servicio valuatorio:

\* Copia simple del Oficio número 09 534314D0/11793, con fecha 19 de septiembre 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 del Oficio número 09 534314D0/16261, con fecha 05 de diciembre 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, donde aclaran las áreas de terreno y construcción solicitadas, que se consideraran para el presente trabajo valuatorio.

\*Copia simple de oficio No. 09 534314D0/15069 de fecha 21 de noviembre de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica del Instituto Mexicano del Seguro Social.

\*Copia de documento Excel con listado de equipo adherido, sin firma y sin fecha.

\*Plano AutoCAD de la Planta Arquitectónica General Conjunto, clave del plano Arq. 01, elaborado por el Ing. Gerardo Jahir Lara Garcia, con fecha enero 2025.

\*Copia de Croquis de localización sin firma y sin fecha.

\*Plano AutoCAD del Levantamiento topográfico, clave del plano Yuc. 01, con fecha 26 de agosto de 2025.

\* Copia de la Escritura Pública No. 516, firmada ante el Lic. Graciano Contreras Saavedra, de la Notaría Pública No. 54 del Distrito Federal hoy Ciudad de México, con fecha 26 de noviembre de 1987.

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**. (Aplica)

**ENFOQUE DE COSTOS:** Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina **VALOR FÍSICO** o **VALOR NETO DE REPOSICIÓN**. (Aplica)

**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**. (No aplica)

**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.

Debido a las características de operación del inmueble valuado, Hospital del IMSS de tipo social, financiado con fondos públicos sin fines de lucro, no genera ingresos que permitan aplicar el enfoque de ingresos, por tanto se concluirá con el valor obtenido por el enfoque de costos

**MAYOR Y MEJOR USO:** Es aquel estudio que genere un análisis para saber si su mejor uso es como está actualmente (con mejoras) o como terreno sin mejoras. Se analizan distintos escenarios que sean físicamente posibles, legalmente permitidos, financieramente viables y brinde el máximo rendimiento. Para efectos del análisis de mayor y mejor uso para el presente servicio valuatorio, se considera primordialmente el uso de suelo que de manera oficial tiene autorizado por la autoridad correspondiente, de tal manera que, al seleccionar comparables de inmuebles en oferta con uso de suelo iguales o similares, se cumple con la normatividad al considerar el terreno con su mayor y mejor uso disponible a la fecha de realización del presente.

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. Resultado de este análisis es la conclusión del Dictamen Valuatorio con el valor máximo de Adquisición del activo que se valúa.



SOLICITUD: 2025-4701  
SECUENCIAL: 04-25-648  
GENÉRICO: G-44168-ZND

**FUNDAMENTO LEGAL**

Artículo 144, 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 III, 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	VALOR UNITARIO \$/m2	VALOR COMERCIAL \$
TERRENO (m <sup>2</sup> )	8,654.46	921.17	7,972,228.92
CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	3,236.38	8,716.96	28,211,395.00
INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y/O ELEMENTOS ACCESORIOS. (Lote)	1	9,102,827.00	9,102,827.00
Total			\$ 45,286,450.92
El valor comercial conclusivo (en números redondos)			\$ 45,286,000.00

**CONCLUSIÓN**

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

\$ 45,286,000.00 CUARENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.

**PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES**

3vP+5BCAatnvKrALf4GS8kwW3u64Nb0ezyLJ8j/K8a+dXCcV9ruFp6OJyBSFTjIm/MoHKt9rWQ0zSinNoIY44f5Vj  
mJyLhuRK5XuDfmQeYYn0okPgoKFhrxj4FupkOjqWxEeWViryFVstsv3XhCB6oQeqNFbyxb50woViEQ3TNBRe/GqAnnqsLmeVtOQPNYI1abBdrQM77Cjx0mi  
NO. REGISTRO: INDAABIN-0279

**NOMBRE DEL PERITO:** Ing. Freddy Alberto Solís Amaro

**ESPECIALIDAD:** Valuación Inmobiliaria

**CUERPO COLEGIADO**

**COMISIONADO 1**

mOzSnJkXsLbdyRWg0q4EalMorDR8HC+Finyzfp+8kas/FRDLnL1yb2cU37JsAulGzQGZ5hqK0C1mxZU0Yo+MqcWLVu  
xLEXYP4qSVwQQwzkO+2ROVJDxdX102kgWCqW8SUCjzAUKHUSLndFclzhKskBkegzufxXWsyhaebkHL66cHiibbgXaCLJoEwp5uZJFswgEKUnMvAA2t  
**Francisco Fuentes Villalón**

**COMISIONADO 2**

2Y1nXudwaqNPE/EBxB1dzLIBy3WcxLaWFmqR5U1HbHigS7zYt4PWZ/Xvei3RfvJKRc6sxDfyWcvhy8duPY+Lx5lSkw  
a3wQ7J+mHAltYfGSPYSfW/2uGe77NG3Ta3+hjf+7vasG6of7qr3J7A83PLH5QbK9jLe7JX+1vqke/Q+IaUA//vv+zNYkG3bk9lykdBUmebbhEGy3GF2Y2pso+n  
**Marco Antonio Vega Robles**

**##CargoDirector**

FwETz1NewdUfBq7f3SgopBHRY77EQO2ow8osZCHmSDWrqeXEa6d0B2ETtIXIRnZQr17gBu53/HJaAO34I1ihBsG0  
TF2kmFBsGO8jE2hDiABIC+h99QfKCTd1JQQNGMo24TvEkHvaVXOm4IB/EfjojnHK862OFExuIqIdnK/z7ynH3tB0IXr34UFuQY8DSPyX003A4ElzWqAcV  
**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**

3vP+5BCAatnKrALf4GS8kwW3u64Nb0ezyLJ8jK8a+dXCcV9ruFp6OJyBSFTjm/MoHKt9rWQ0zSinNoIY44f5Vj  
mJyLhuRK5XuDfnQeYYn0okPgoKFhrxj4FupkOjqWxEeWVryFVstsv3XhCB6oQeqNFbymb50woViEQ3TNBRe/GqAnnqsLmeVtOQPNYI1abBdrQM77Cjx0mi

**NO. REGISTRO: INDAABIN-0279**

**NOMBRE DEL PERITO: Ing. Freddy Alberto Solís Amaro**

**ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria**

**Cadena original**

R\_DGAO|38|115789|26343|PEMJ800624S23|Mon%20Dec%2029%202025%2014:05:05%20GMT-0600%20(hora%20st%3%a1ndar%20central)|3085|CA20F32E5E234E9DB1EB5C23271D26A5|jpmerida

**Sello digital**

FLlvq8wIzdkAI1SWgcp+19mHtQzwHml3YJDCG0+3/XuVT5lkuPHYGjNODtyZFleaePAJINC0bO1YqCl2xMr4VHQ5D  
N5taSevK7FMmp/OQj4PjpA956Q49Pjr8C+qCaJR30Uubq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0GIghJSuJhOCfzOU\_sWK  
6171MBz6MCGNF/P9j4XtLvU7UHiUpNscvHZdIoytkNag8VbZEMDNcEwSyP0u689z/StWSpYUoMYjJJ2ZI4C488=



**Fecha de autorización**

29/12/2025 02:05 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

