



SOLICITUD: 2025-4704
SECUENCIAL: 04-25-652
GENÉRICO: G-44169-ZND

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 17 de Diciembre 2025

PROMOVENTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
POSIBLES USUARIOS: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N): Terreno con construcción (Hospital Rural No. 63) RFI 31-514-7
PROPIETARIO DEL ACTIVO: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: Calle 16 x 19 y 21
NÚMERO EXTERIOR: 99 **NÚMERO INTERIOR:** N/A
COLONIA O EJIDO: Maxcanú Centro **CÓDIGO POSTAL:** 97800
CIUDAD O POBLACIÓN: Maxcanú **ENTIDAD FEDERATIVA:** Yucatán
ALCALDÍA O MUNICIPIO: Maxcanú

ALCANCES DEL DICTAMEN

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO: Adquisición
PROPÓSITO: Dictaminar el Valor Comercial
FINALIDAD: Determinar el valor máximo de adquisición con base en el Valor Comercial de los activos de propiedad pública que hayan dejado de ser del interés de la Administración Pública Federal.
FECHA EFECTIVA DEL VALOR: 14/10/2025

DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 4,946.7000000 m²
USO DEL SUELO: El Municipio de Maxcanú no cuenta con un Programa Municipal de Desarrollo Urbano. Equipamiento, según lo observado.
ÁREA CONSTRUIDA: 2543.9000000 m²
ÁREA VENDIBLE: 2,543.9000000 m²
ESTACIONAMIENTOS: 0 cajón(es).
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Según lo observado la clasificación de la zona es mixta, habitacional y comercial.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: Casas-habitación y locales comerciales de uno y dos niveles de tipo interés social y económico.



SOLICITUD: 2025-4704
SECUENCIAL: 04-25-652
GENÉRICO: G-44169-ZND

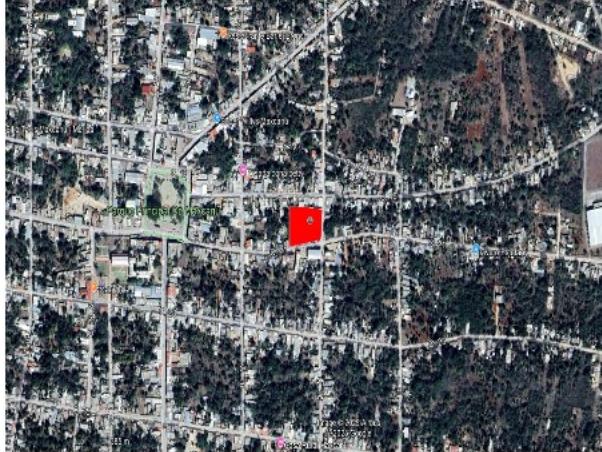
DOCUMENTO DATOS DEL ACTIVO





SOLICITUD: 2025-4704
SECUENCIAL: 04-25-652
GENÉRICO: G-44169-ZND

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



MACROLOCALIZACIÓN



MICROLOCALIZACIÓN



ENTORNO



FACHADA



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



SOLICITUD: 2025-4704
SECUENCIAL: 04-25-652
GENÉRICO: G-44169-ZND



INTERIOR DEL INMUEBLE



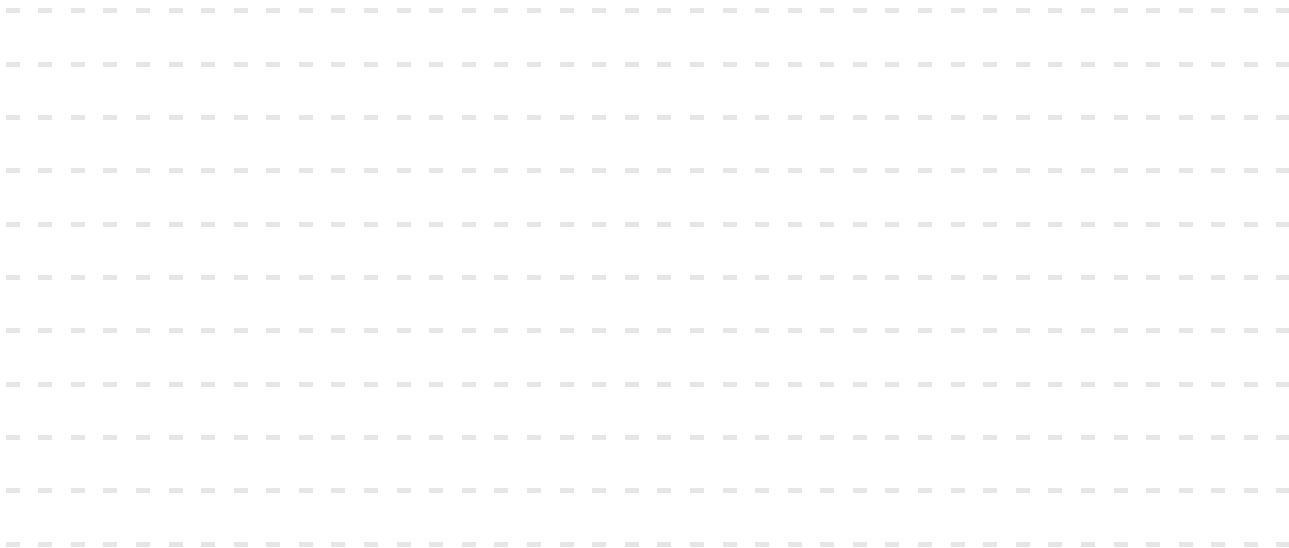
INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE





RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2025-4704, con fecha de pago registrado el 26 de septiembre de 2025, el Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica, del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, solicita la elaboración del servicio valuatorio del activo que se describe.

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, emitido en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 2017.

Base documental proporcionada por el promovente:

- * Oficio de solicitud No. 09 534314D0/11794, de fecha 19 de septiembre de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica, el Mtro. Carlos Francisco Trujillo Santos, Titular de la División de Arrendamiento y Comercialización, y el Lic. Mauricio Flores Ronquillo, Jefe de Área de Control Presupuestal, del Instituto Mexicano del Seguro Social.
- * Oficio Of. No.º 09 534314D0/15069, de fecha 21 de noviembre de 2025, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica, el Mtro. Carlos Francisco Trujillo Santos, Titular de la División de Arrendamiento y Comercialización, y la Lic. Elvia Narváez García, Titular de la División de Optimización de Activos, del Instituto Mexicano del Seguro Social.
- * Copia de escritura pública número 92, de fecha 29 de noviembre de 1976, ante Othón Pérez Fernández Del Castillo, Notario Público de la Ciudad de México, Titular de la Notaría Pública Número 63.
- * Plano topográfico.
- * Plano arquitectónico.
- * Croquis de localización.
- * Inventario de equipos.

Acompañó en la visita de inspección el Ing. Josue Flores, el día 14 de octubre de 2025.

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: Ese 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.

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.

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.

Para este caso como se trata de un avalúo de Adquisición de un terreno urbano con construcción (Hospital Rural No. 63), no se aplica el Enfoque de Ingresos y el Enfoque Comparativo de Mercado, se aplica el Enfoque de Costos con el que se concluye, ya que no existe un mercado activo de ofertas de venta de inmuebles similares al sujeto.

Obtenidos los indicadores de valor del enfoque valuatorio aplicado, el resultado de este análisis es la conclusión del Dictamen Valuatorio con el Valor Comercial para el activo en estudio.

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.



SOLICITUD: 2025-4704
SECUENCIAL: 04-25-652
GENÉRICO: G-44169-ZND

FUNDAMENTO LEGAL

Artículo 144, fracción I y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, y Artículo 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 12, fracción I y párrafo último, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y el Acuerdo por el que se delegan facultades en el Director General Adjunto de Avalúos y en los Directores de Avalúos de Zona del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de agosto de 2012, así como el oficio circular P/88/2014, emitido por la Presidencia del Instituto el 9 de junio de 2014.

REPORTE DE VALOR

CONCEPTO	SUPERFICIE m2	VALOR UNITARIO \$/m2	VALOR COMERCIAL \$
TERRENO	4,946.70	567.00	2,804,778.90
HOSPITAL	2,013.29	10,875.54	21,895,615.93
UNIDAD MÉDICA FAMILIAR	530.61	10,873.60	5,769,640.89
INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	1 Lote	3,232,397.32	3,232,397.32
Total			\$ 33,702,433.04
VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos)			\$ 33,702,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 33,702,000.00

TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS DOS MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

WCUPq2P9mVOnB+Q+ISeL4/xEJMTU82kXEYQWJEDvWYCpT4nQOdQ90DI9BRw7jiE4+yd153pm1W07iK7mDlnes/L+5T

nziTT/MPIOiEhpGvzEyHEq/V9UeL1U98f4QYpfh40Zri53Jss832rPMVBKbse71adzK+SG19714vEpz8WQdVxy9GtCKuln0UY8EYYmbn7BggYP+4FLKGtU3zG

NO. REGISTRO: INDAABIN-0280

NOMBRE DEL PERITO: Ing. José Alfredo Novelo y Novelo

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

DIRECTOR DE AVALÚOS

rQ7n7noXeOjLIZToFiQEqaIeU4G5Tz5/ixkMdl+B07ZJ+C2CQ1dzBwGy0WRw80T31l2xrdmDTYPgCrprMMm3BVpuUf

QMSPMROh/tCwrGqG5i3DpxQOu+R3wGmEqPY7SdfY9Z4U3vQ6W9nL1ICSqkNTJiczH3+cwWJXpMxaxj3JHeluRionzz9rQ/j2L/LGsdUTq1Ogm06IUUZHLL

Ernesto Jesús Mejía Nequiz

ZONA D



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

WCUpq2P9mVOnB+Q+IStL4/xeJMTU82kXEYQWJeDvWYCPt4nQOdQ90DI9BRw7jiE4+yd153pm1W07iK7mDnes/L+5T
nzITT/MPIOEhpGvzEyHEq/V9UeL1U98f4QYpfh40Zri53Jss832rPMVBKbse71adzK+SG19714vEpz8WQdVxy9GtCKuln0UY8EYYmbn7BggYP+4FLKGtU3zG

NO. REGISTRO: INDAABIN-0280

NOMBRE DEL PERITO: Ing. José Alfredo Novelo y Novelo

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DZ|28|115792|91539|MENE930615K99|16/12/2025%2007:40:17%20p.%20m.|3086|e01ef822e8604f4b8dcb3be07f2a6da6|emejia

Sello digital

YEz9MPGN6VbrWWzB+3ipk1Hu3o40kO0+zGga1EADgD0TnoL4PjZTm6Azd2UUeE/hS2b5N9UAypbUTRF0zy80di6zj4peHZRjGUCtL6cYYQmH9x7xl4O7FhDmV+TVk5rYjMK56BW++sLVXLi/4Vc2QXicsKf6oTzht6ZFIE8Tj/IE7goaDFD
Nou8qmOmg7eyn5bbwdcSwEY=



Fecha de autorización

16/12/2025 07:40 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

