



SOLICITUD: 2025-6089  
SECUENCIAL: 02-25-1244  
GENÉRICO: G-45123-ZNB

**DICTAMEN VALUATORIO**

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 18 de Diciembre 2025

**PROMOVENTE:** INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL  
**POSIBLES USUARIOS:** INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL  
**ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N):** Terreno urbano con construcción (UMR No. 19 del IMSS)  
**PROPIETARIO DEL ACTIVO:** INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL  
**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:** Propiedad pública

**DOMICILIO DEL ACTIVO(S):**

**UBICACIÓN:** Ignacio Zaragoza Esquina con Calle 4  
**NÚMERO EXTERIOR:** 32 **NÚMERO INTERIOR:** S/N  
**COLONIA O EJIDO:** Nueva Villa de Padilla **CÓDIGO POSTAL:** 87780  
**CIUDAD O POBLACIÓN:** Nueva Villa de Padilla **ENTIDAD FEDERATIVA:** Tamaulipas  
**ALCALDÍA O MUNICIPIO:** Padilla  
**COORDENADAS GEOGRÁFICAS:** **Latitud:** 24.04969 **Longitud:** -98.901026

**ALCANCES DEL DICTAMEN**

**USO DEL DICTAMEN VALUATORIO:** Adquisición  
**PROPÓSITO:** Dictaminar el valor comercial.  
**FINALIDAD:** Determinar el valor máximo de adquisición, con base al valor comercial, de los activos que sean del interés de las entidades de la Administración Pública Federal.  
**FECHA EFECTIVA DEL VALOR:** 03/12/2025

**DATOS DEL ACTIVO**

**SUPERFICIE TERRENO:** 1,600.0000000 m<sup>2</sup>  
**USO DEL SUELO:** Infraestructura en beneficio de la población, según Factibilidad de Uso de Suelo No. 23, suscrito por el Ing. Jorge Alfredo Zamudio Sepúlveda, Director de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología.  
**ÁREA CONSTRUIDA:** 253.000000 m<sup>2</sup>  
**ÁREA VENDIBLE:** 253.0000000 m<sup>2</sup>  
**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:** Habitacional, Centro Urbano y Equipamiento, de acuerdo con el Plano de Zonificación Secundaria No. 03, del Plan Municipal de Desarrollo, del municipio de Padilla, Tamaulipas, Aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, Celebrada el día 2 de abril del 2004, Acta No. 23.  
**TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:** En el entorno del activo se observan casas habitación de 1 y 2 niveles, así como equipamiento del municipio.

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



SOLICITUD: 2025-6089  
SECUENCIAL: 02-25-1244  
GENÉRICO: G-45123-ZNB

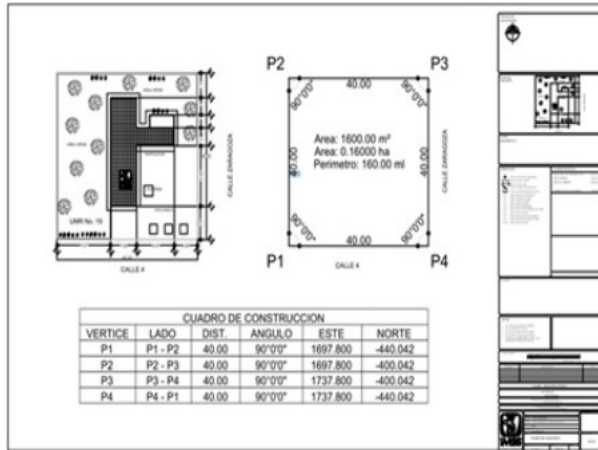
**LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:** Copia simple del Contrato de Donación de fecha 29 de octubre de 1985, registrado ante el Notario Público Número 98, el Lic. Héctor Tejeda Rodríguez, Ciudad Victoria, Tamaulipas el 15 de noviembre de 1985.

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al norte:	40.00	con calle Zaragoza
Al sur:	40.00	con Terrenos de la Zona escolar
Al este:	40.00	con calle Cuatro
Al oeste:	40.00	con Terrenos de la Zona Escolar.

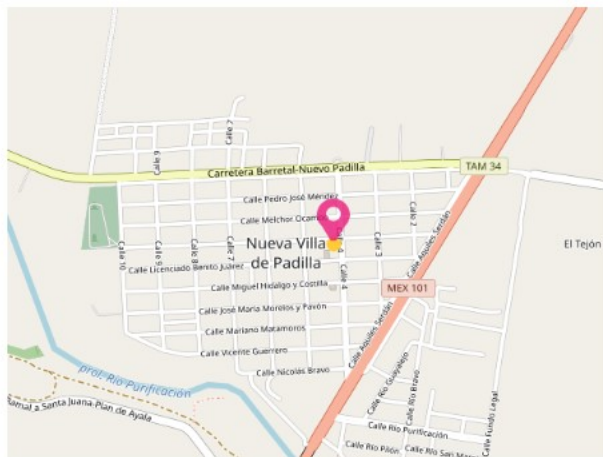
**DESCRIPCIÓN Y USO DEL ACTIVO:** Terreno urbano de forma regular, con una superficie de 1,600 m<sup>2</sup>, con dos frentes y topografía sensiblemente plana. Se localiza al centro de la ciudad.

Donde se desplanta una unidad Clínica de IMSS (Hospital Rural), Acceso peatonal y vehicular, rodeada por un área verde, el Interior tiene una recepción, consultorios, módulos de baños, sala de servicios.

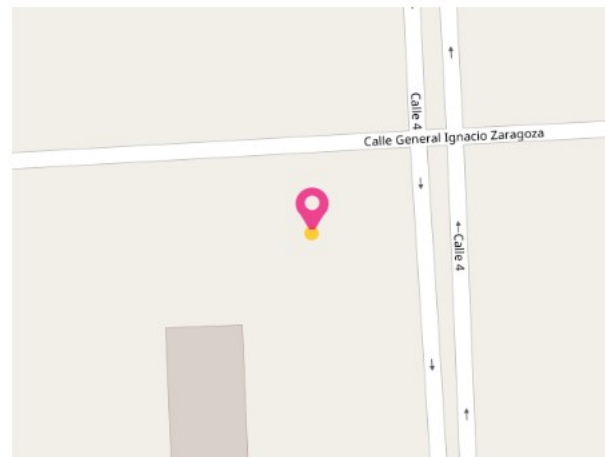
**IMAGEN DATOS DEL ACTIVO**



**FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:**



**CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN**



**CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN**



SOLICITUD: 2025-6089  
SECUENCIAL: 02-25-1244  
GENÉRICO: G-45123-ZNB



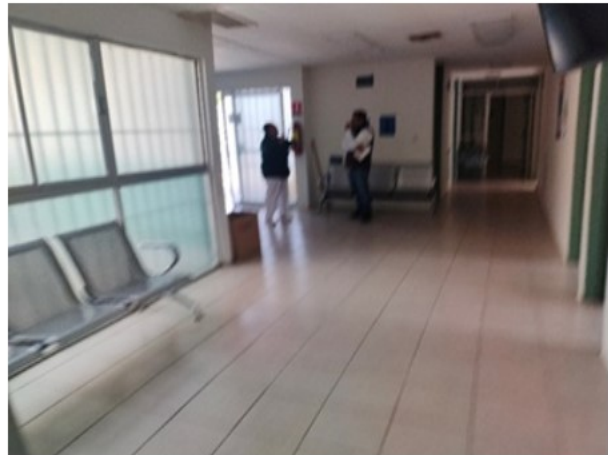
**Fachada**



**Patio**



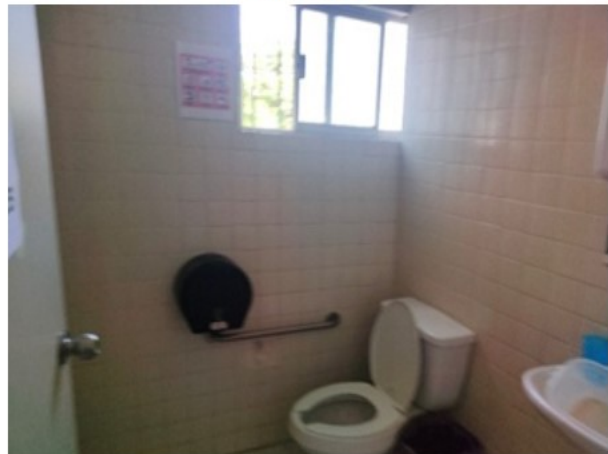
**Entorno**



**Vista interior**



**Consultorio**



**Baño**





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

**SUPUESTOS :**

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

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

**SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS:**

La visita de inspección física al activo en estudio se realizó el 3 de diciembre de 2025 y se coordinó mediante la Lic. Mirna Sámano Quiroga, personal del Instituto Mexicano Del Seguro Social.

La verificación de la condición física del activo se realizó mediante una inspección visual, limitada al acceso permitido al inmueble y a lo observado durante dicha inspección por parte del Perito Valuador. Cabe señalar que podrían existir vicios ocultos que hayan pasado inadvertidos, los cuales quedan fuera del alcance de este Dictamen Valuatorio. Asimismo, no se asume responsabilidad alguna por posibles defectos en los linderos del activo que pudieran afectar los valores estimados.

Ni el Instituto ni las personas involucradas en la elaboración de este dictamen valuatorio se responsabilizan por la veracidad de la información contenida en la base informativa adjunta. La verificación y autenticidad de dicha información es responsabilidad exclusiva del promovente de la solicitud.

**CONDICIONES HIPOTÉTICAS:**

No se presentaron estudios de mecánica de suelos del bien, por lo que se asume a este sin fallas.

No se presentó estudio de impacto ambiental, por lo que se asume que el bien no presenta pasivos ambientales.

**CONDICIONES LIMITANTES:**

Por haber sido el promovente quien 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.

No es responsabilidad del perito las situaciones que se hayan presentado posterior a la fecha de visita de inspección del activo, por lo que no se asume ninguna responsabilidad posterior a dicha fecha.

La base informativa proporcionada por el promovente se asume de buena fe, por lo que el perito, así como el INDAABIN y sus colaboradores, quedan eximidos en caso de diferencias que desemboquen en la alteración del avalúo, teniendo el promovente que apearse a lo dictaminado por la CIRCULAR No. PRES/002/2020 dirigida a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Instituciones Públicas; publicada en el Diario Oficial de la Federación el 09 de octubre de 2020.

La superficie de terreno considerada para el presente servicio valuatorio es de 1,600 m<sup>2</sup>; de acuerdo con el Oficio No. 09 534314D0/13924 de fecha 29 de octubre de 2025, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica, del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, solicita la elaboración del presente Dictamen Valuatorio. Esta superficie pudo ser constatada mediante la base informativa proporcionada por el promovente.

El presente Dictamen Valuatorio se emite en estricto cumplimiento a la solicitud realizada por el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) mediante el Oficio No. 09 534314D0/15069 de fecha 20 de noviembre de 2025. La entidad solicitante fundamenta el uso de "Adquisición" en lo dispuesto por los artículos 3, 5 y Cuarto Transitorio del DECRETO por el que se deroga el artículo segundo fracción I del "Acuerdo por el que se deroga el Acuerdo Presidencial por el que se creó la Unidad de Coordinación General del Plan Nacional de Zonas Deprimidas y Grupos Marginados, publicado el 21 de enero de 1977, publicado el 20 de abril de 1983 en el Diario Oficial de la Federación", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de julio de 2025.

Conforme a lo expuesto por el solicitante, el propósito exclusivo de este avalúo es dar cumplimiento al mandato de incorporación patrimonial y permitir el cálculo de los ajustes, compensaciones y restituciones de recursos federales a favor del IMSS, tal como lo ordena el citado Decreto.





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

Mediante solicitud de servicio número 2025-6089, con fecha de pago registrada el 24 de noviembre de 2025, y Oficio No. 09 534314D0/13924, fechado al 29 de octubre 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.

Para la elaboración del presente servicio valuatorio se empleó la Metodología de Para la elaboración del presente servicio valuatorio se empleó 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 06 de junio de 2017.

#### INFORMACIÓN ANALIZADA:

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

- 1.- Copia simple de Oficio No. 09 534314D0/13924, fechado al 29 de octubre de 2025, suscrito por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.
- 2.- Copia simple de Factibilidad de Uso de Suelo No. 23, suscrito por el Ing. Jorge Alfredo Zamudio Sepúlveda, Director de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología.
- 3.- Copia simple de Oficio No. 09 534314D0/15069, de fecha 20 de noviembre de 2025, suscrito por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.
- 4.- Copia simple del Contrato de Donación de fecha 29 de octubre de 1985, registrado ante el Notario Público Número 98, el Lic. Héctor Tejeda Rodríguez, Ciudad Victoria, Tamaulipas el 15 de noviembre de 1985.
- 5.- Copia simple de Plano de Ubicación con georreferencias, sin fecha y número.
- 6.- Copia simple de Plano Topográfico No. TR.- 01 de fecha Octubre/83.
- 7.- Archivo en formato dwg, del Plano de Conjunto con Clave del Plano CT-01 de fecha abril de 2024.

#### DEFINICIONES:

La Metodología aplicada señala en su Paso V (Opinión de Valor del Terreno), que el valor del terreno se puede obtener por alguno de los siguientes cinco procedimientos:

1. Considerando al terreno sin mejoras, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres y aplicando factores de homologación.
2. Por el procedimiento de desagregación, que parte de la investigación de mercado de inmuebles similares en venta, a los cuales se les aplica un método residual estático y se obtiene el valor del terreno.
3. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, la renta de terreno es una cantidad conocida y el ingreso puede ser capitalizado en el valor del terreno.
4. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, cuando la renta de terreno con construcción es una cantidad conocida, se debe extraer el ingreso exclusivamente del terreno y éste puede ser capitalizado en el valor del terreno.
5. Cuando la información de mercado es insuficiente, errática, o heterogénea, o las características del inmueble no permiten afirmar con certeza que el valor obtenido por el Enfoque Comparativo de Mercado es realmente el más representativo, se hace necesaria la utilización del Método Residual Dinámico (Enfoque de Ingresos), basado en el Mayor y Mejor Uso del inmueble.

Para determinar el valor del terreno se consideró la aplicación del Procedimiento 1, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta y renta similares, ya sean ofertas o cierres, a los cuales se les aplicó los factores de homologación necesarios.

#### ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS:

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, así como 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.

Este Enfoque fue aplicado, debido a que se encontró un mercado activo de terrenos en venta, lo cual permitió obtener comparables adecuados para el activo. Cabe mencionar que, para el caso del presente avalúo, este Enfoque coincide con la aplicación del Procedimiento 1 para determinar el valor del terreno, acorde al Paso V de la Metodología aplicada.







**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**

r44FARSzgLDSm6p1SdfhNIB22+jRqmtkZR9GJuojsvRyWR3+7uK2vun9RJyGLYDNNbBKMvDZr/jy4FZ+Gkg5VqLKho  
brCEhYzSze2Xv2wRANARQaLny3MVVEdzSalB13qk4PGINelwIkac39lowMVI3+rSxgHebypTCwNbPQzawOkTVJyiUtPhc2KIZKbqN0fhc8WyaHu87dEHaY

**NO. REGISTRO: INDAABIN-0375**

**NOMBRE DEL PERITO: Ing. Héctor Miguel González Becerril**

**ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria**

**Cadena original**

R\_DZ|28|118176|30183|GAGE910311PH8|17/12/2025%2005:16:41%20p.%20m.|3086|F807B9CDF9BC45348887A56E  
D3DE3557|eagarciag

**Sello digital**

YEz9MPGN6Vauumvzhm5tPVCRGXJU67nuec1HbDXE3C+BUXQyMMQrBqAzd2UUeEhT3O44JZ/1TfUTRF0zy80di6z  
j4peHZRJEET5PdrjVId6bzvifEZm5jXdcQ8FYf8/Tpv4NhgipXccBWXdm7YLPg+6WwUPFfwaQvhYmW+PuRMGjNmxX  
tOaF9qPwAnptgt53MhUP1dQw=



**Fecha de autorización**

17/12/2025 05:17 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 podrán comprobar su integridad y autoría conforme a lo siguiente: Opción 1. Tratándose de documentos que cuenten con código de respuesta rápida (código

