



SOLICITUD: 2025-6648
SECUENCIAL: 04-25-929
GENÉRICO: G-45012-ZND

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 23 de Diciembre 2025

PROMOVENTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
POSIBLES USUARIOS: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N): Hospital Rural IMSS Bienestar No. 59 Acanceh.
PROPIETARIO DEL ACTIVO: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: 21 por calle 16 y 18 (físicamente esta entre calles 32 y 30)
NÚMERO EXTERIOR: 177
COLONIA O EJIDO: Centro **CÓDIGO POSTAL:** 97380
CIUDAD O POBLACIÓN: Acanceh **ENTIDAD FEDERATIVA:** Yucatán
ALCALDÍA O MUNICIPIO: Acanceh
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: **Latitud:** 20.8146444 **Longitud:** -89.45971111

ALCANCES DEL DICTAMEN

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO: Adquisición
PROPÓSITO: Estimar el Valor Comercial.
FINALIDAD: Determinar el valor máximo de adquisición con base al valor comercial de los activos que son del interés de la Administración Pública Federal.
FECHA EFECTIVA DEL VALOR: 01/12/2025

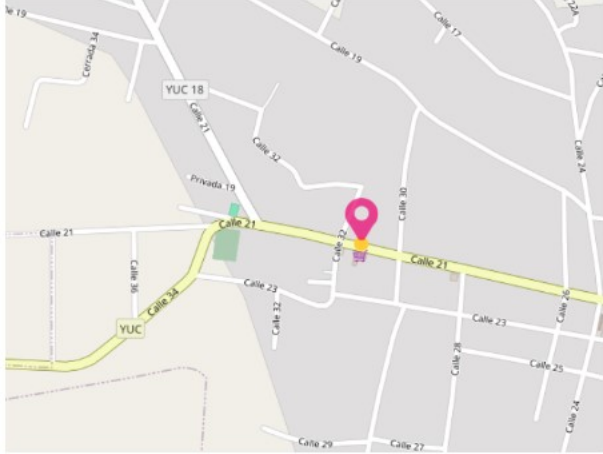
DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 5,046.0000000 m²
USO DEL SUELO: Hospital, según lo observado el día de la inspección.
ÁREA CONSTRUIDA: 2814.500000 m²
ÁREA VENDIBLE: 2,814.5000000 m²
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.

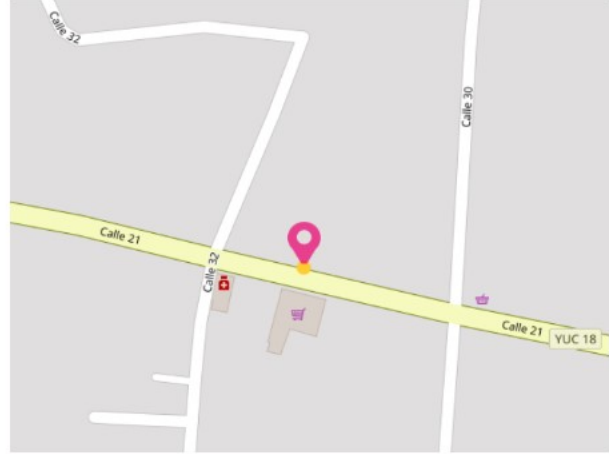


SOLICITUD: 2025-6648
SECUENCIAL: 04-25-929
GENÉRICO: G-45012-ZND

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



VISTA PANORÁMICA DE LA CALLE



VISTA PANORÁMICA DEL ACTIVO



VISTA DOMITORIOS RESIDENTE



VISTA COMEDOR Y COCINA



SOLICITUD: 2025-6648
SECUENCIAL: 04-25-929
GENÉRICO: G-45012-ZND



VISTA INTERIOR AULA



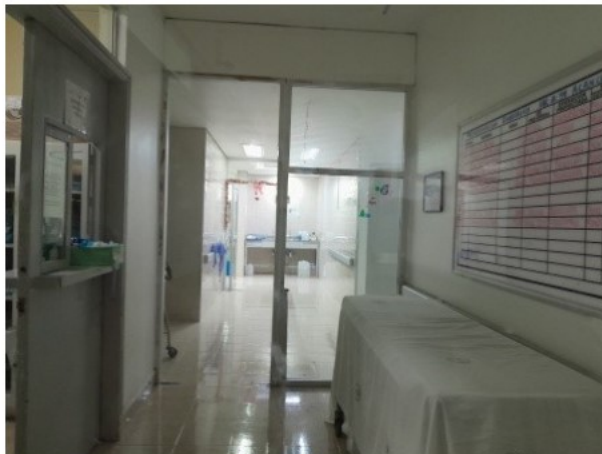
VISTA INTERIOR MORTUORIO



VISTA INTERIOR PEDIATRÍA



VISTA INTERIOR HOSPITALIZACIÓN



VISTA INTERIOR QUIRÓFANO



VISTA INTERIOR RAYOS X



SOLICITUD: 2025-6648
SECUENCIAL: 04-25-929
GENÉRICO: G-45012-ZND



VISTA INTERIOR URGENCIAS



VISTA INTERIOR ÁREA DE CONSULTORIOS



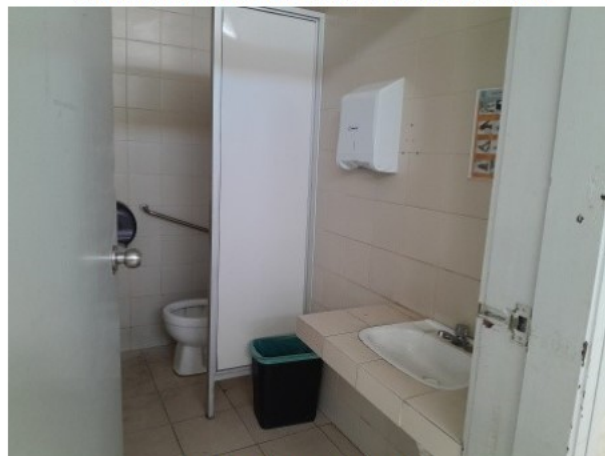
VISTA INTERIOR LABORATORIOS



VISTA INTERIOR OFICINAS ADMINISTRATIVAS



VISTA INTERIOR BAÑO



VISTA INTERIOR BAÑO



SOLICITUD: 2025-6648
SECUENCIAL: 04-25-929
GENÉRICO: G-45012-ZND



VISTA PLANTA DE EMERGENCIA



VISTA DE TRANSFORMADOR



VISTA DE TRANSFORMADOR



VISTA UNIDAD DE PAQUETE AIRE ACONDICIONADO



VISTA TANQUE DIESEL



VISTA CISTERNA



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 bien objeto de este dictamen.

SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS: El presente trabajo valuatorio se desarrolla con fundamento en los términos de referencia presentados en la base documental proporcionada por el promovente, oficio número 09 534314D0/14835, con fecha 18 de noviembre de 2025, así como en las políticas, normas, criterios técnicos y metodologías autorizadas para el INDAABIN.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS: No se consideran condiciones hipotéticas.

CONDICIONES LIMITANTES: La visita al inmueble se realizó el día 01 de diciembre de 2025, acompañaron a la visita, el Ing. Josué Saúl Flores Estrella, Residente de Conservación del HR de Acanceh.

En relación a la dirección donde se ubica el activo estas difieren de las asentadas en la orden de trabajo y el Oficio proporcionado por el promovente que indica calles 18 y 16, físicamente según la nomenclatura y escritura Pública No. 119, proporcionada por el promovente, su cruzamiento es la calle 32 al poniente; el lado oriente es la calle 30, las cuales se considerarán en el presente avalúo

La verificación de la condición física del activo fue basada en una inspección visual superficial, pudiendo existir vicios ocultos en la subestructura, superestructura o instalaciones, los cuales pudieron pasar inadvertidos.

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.

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

("De conformidad con lo señalado en el 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, donde indica que "... atendiendo a la opinión emitida por el área jurídica del Instituto, y considerando que aún y cuando los inmuebles se encuentran legalmente registrados a nombre del Instituto Mexicano del Seguro Social, también lo es que hasta antes del multicitado Decreto se encontraban afectos al Programa IMSS Bienestar; por lo que se requiere que el avalúo sea para adquisición, lo cual permitirá su registro en la contabilidad y restituir con cargo a los recursos federales, el patrimonio del Instituto Mexicano del Seguro Social. ..."

En virtud de lo anterior, el presente avalúo se emite exclusivamente para los fines señalados en el oficio referido.)

Area with horizontal dashed lines for additional text or signature.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2025-6648, con fecha de pago 21 de noviembre 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 5,046.00 m² de terreno y 2,814.50 m² 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 534314D0/14835, con fecha 18 de noviembre 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 del Dictamen de Seguridad Estructural, firmado por el Ing. Juan Manuel Mendoza Alcocer, fechado a 30 de septiembre de 2025.
- * Copia de documento excel con listado de equipo adherido, sin firma, con fecha 10 de Diciembre de 2024.
- * Plano AutoCAD de la Planta Arquitectónica General Conjunto, clave del plano Arq. 01, elaborado por el Ing. Gerardo Jahir Lara García, con fecha enero 2025.
- * Copia de Croquis de geolocalización sin firma y sin fecha.
- * Copia de la Escritura Pública No. 119, firmada ante el Lic. José María Carrillo Gamboa, de la Notaria Pública No. 4 de la Ciudad de Mérida, Yucatán, con fecha 25 de abril de 1972.
- * Copia de Oficio N° 09534314D0/15069 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.

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.

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.



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 \$/m ²	VALOR COMERCIAL \$
TERRENO (m ²)	5,046.00	554.11	2,796,039.06
CONSTRUCCIÓN (m ²)	2,814.50	8,716.96	24,533,883.92
INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y/O ELEMENTOS ACCESORIOS. (Lote)	1	7,411,704.00	7,411,704.00
Total			\$ 34,741,626.98
EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos)			\$ 34,742,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 34,742,000.00

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

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

nQUGVqgO6munv3HEmMD+8oLXQPETZYy9Nas7tq20e49uzuN+oRTIJa7BXdgsIBzahwfGMG5Lh/UkrEPQm20xL/ljp
YsDU51IyeFZyinnjzcSHho+EpwLMPBGu9hb0oPy9K0w5nanXBXIIXPk3XAwxwOz1MX310qBS1A6oU475fUAu2wRQcwexs5EYMo4k4wPCxKB2yj0AOyww

NO. REGISTRO: INDAABIN-0279

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Freddy Alberto Solís Amaro

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

GYRpn5ynuYBSe1uSDA1u97spFszcintoWxOsGovcXDKeSbpHO3PeNyEf5MZsIeDxhhgOKVzIeyYEmynPpSsjNN2czO
84iWSPpYLja1hBDP9yMbCJmfskEut0DDBFUuUPZw2Z/zm0jVTTWnsKd6nsdePSaqsoqhsitM5BaD9+Sx7M1faXwfb5rhYOjveg3MmV8fUk+iM4vTds6Ini3+

MARCOS IBAÑEZ PÉREZ

COMISIONADO 2

w1s7iPs/AAA4a6nMIFtHXHCg/uYrUQ9mlcJJUbk8opRBoiPdSod/YGwpQpACfy3su1G/sr0D1VQBnU2E/nTZbdKq
iljUG2adnUkwoxbyug9PwqcmcsgeLRcr1J9K8DBMbaSH+uxY0d7hLMGFo33tABMCzi7y3MCDeSDaJ0xvEVMsBAyulTEHbulvWUirQJ9PAOHeBC5DrzUk5

Francisco Fuentes Villalón

##CargoDirector

EJRWPdmuAVKs4h+1BY6KhCRTZbAQxRlpaudAUfjOev79bv6x7KZw7b2m7/M1ZnpHX0Z7sUwxkBPProq79qn5O4Zhe
fawgSEvOmiEr1cFyPjPguu5AbJdiZKRCEInnyeQIRBbthD31ithdmb77fKeuPuaYIJt6NoAo7Mwflb+XI0ewP7bH2eM377YwSVxEf/0TP415cBA4Y3MnR2pCAc

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

nQUGVqgO6munv3HEmMD+8oLXQPEtZYy9Nas7tq20e49uzuN+oRTIJa7BXdgsIBzahwfGMG5Lh/UkrEPQm20xL/ljp
YsDU51IyeFZyinnjzcSHho+EpwLMPBGu9hb0oPy9K0w5nanXBXIIxPk3XAwxwOz1MX310qBS1A6oU475fUAu2wRQcwexs5EYMo4k4wPCxKB2yj0AOyWv

NO. REGISTRO: INDAABIN-0279

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Freddy Alberto Solís Amaro

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|118735|26343|PEMJ800624S23|Tue%20Dec%2023%202025%2010:08:05%20GMT-0600%20(hora%20es
t%3c3%a1ndar%20central)|3085|5DBA8D968CC84BB386115D55B10B691B|jpmérica

Sello digital

FLlvq8wIzdmV74Pfq1NBc19mHtQzwHmI3YJDCG0+3/UEMiy24CWOFGjNODtyZFleCk0p52fasPn5KRj9aZ99ZMKtT
7Hc3PPEvK7FMmp/OQj4PjpA956Q49Pjr8C+qCaJR30Ubq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0aZAD7U9UXEe6vqNg
5ogY17bG310jmGUxT5SkAiwUYwJ+vhBfbCHPNFOr8SFUDdGeLBITj3MAqgsQL8p4XDrL5sE6LZW0QVvB/jNmX
wolw=



Fecha de autorización

23/12/2025 10:08 a. 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

