



DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 30 de Abril 2026

PROMOVENTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
POSIBLES USUARIOS: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N): Terreno urbano con construcción (UMR NUEVO COAHUILA).
PROPIETARIO DEL ACTIVO: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):		
UBICACIÓN: Lote 6, Manzana 17, de la zona 1		
NÚMERO EXTERIOR: S/N	NÚMERO INTERIOR: N/A	
COLONIA O EJIDO: Nuevo Coahuila	CÓDIGO POSTAL: 24334	
CIUDAD O POBLACIÓN: Del Poblado N.C.P.E. Nuevo Coahuila	ENTIDAD FEDERATIVA: Campeche	
ALCALDÍA O MUNICIPIO: Candelaria		
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	Latitud: 17.8900493	Longitud: -90.7793066

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:	07/04/2026

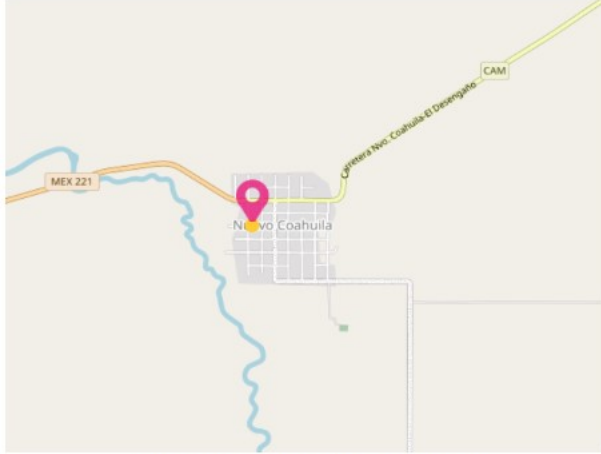
DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO:	1,078.7450000 m ²
USO DEL SUELO:	El activo en estudio cuenta con un uso de suelo de equipamiento, de conformidad a la copia simple de la autorización de uso de suelo, de fecha 28 de noviembre de 2025, con número de oficio HAC-OPDU-DU-FAC-105-2025, y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Candelaria, vigente.
ÁREA CONSTRUIDA:	222.790000 m ²
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Rural, de acuerdo a lo observado en la visita de inspección.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:	Casas habitación de un nivel, con techo de lámina y losa en algunos casos.

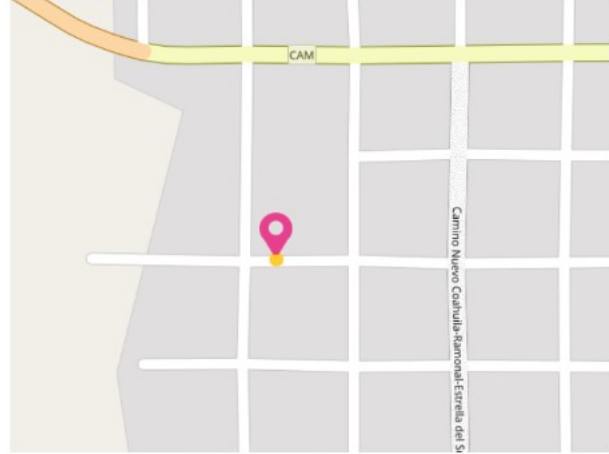


SOLICITUD: 2026-1142
SECUENCIAL: 04-26-105
GENÉRICO: G-45680-ZND

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



ENTORNO DEL ACTIVO



ENTORNO DEL ACTIVO



ACTIVO EN ESTUDIO



ACTIVO EN ESTUDIO



SOLICITUD: 2026-1142
SECUENCIAL: 04-26-105
GENÉRICO: G-45680-ZND



ACTIVO EN ESTUDIO



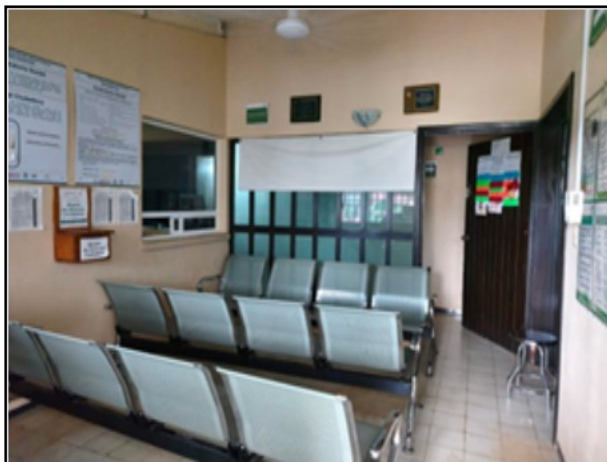
ACTIVO EN ESTUDIO



ACTIVO EN ESTUDIO



ACTIVO EN ESTUDIO



INTERIOR DEL ACTIVO



INTERIOR DEL ACTIVO



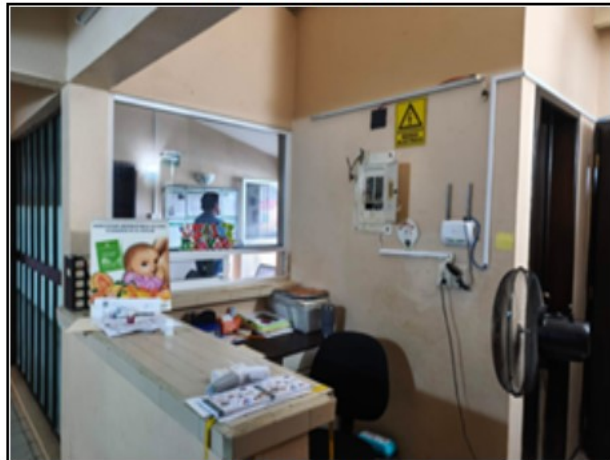
SOLICITUD: 2026-1142
SECUENCIAL: 04-26-105
GENÉRICO: G-45680-ZND



INTERIOR DEL ACTIVO



INTERIOR DEL ACTIVO



INTERIOR DEL ACTIVO



INTERIOR DEL ACTIVO

Area with horizontal dashed lines for notes or additional information.



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 proporcionados por el organismo Promovente, así como en las políticas, normas, criterios técnicos y metodologías autorizadas por el INDAABIN.

De conformidad con los Criterios y Metodologías de Valuación autorizados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, así como lo establecido en las Leyes y Reglamentos aplicables al caso.

SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS:

La inspección física al activo se realizó el día 07 de abril de 2026 y se coordinó mediante la Ing. Leonor Guadalupe Hernández Palomo, quien identificó y mostró el activo en estudio. La verificación de la condición física del activo fue basada en una inspección visual superficialmente.

Se establece que la base informativa proporcionada por el promovente, utilizada para la realización del presente trabajo es fidedigna y correcta, por lo que cualquier variación de dicha información con respecto a lo real deja sin efectos el presente servicio 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:

Toda la información capturada en la solicitud electrónica, así como la documentación adjunta a la base informativa se asume como correcta, por lo que el Instituto no se hace responsable de la veracidad de la información y que en caso de existir alguna diferencia con respecto a la información proporcionada este dictamen valuatorio será inválido.

CONDICIONES LIMITANTES:

La base informativa se asume de buena fe como correcta, por haberla proporcionado al promovente del servicio, por lo que el Instituto no se hace responsable de la veracidad de la información y que en caso de existir alguna diferencia con respecto a la información proporcionada este dictamen valuatorio será inválido.

No fue posible realizar análisis sobre la estabilidad del suelo, ni se informó sobre la situación del predio en cuanto a cuestiones ambientales, por lo que el presente avalúo considera estos aspectos en condiciones normales. En caso de que existan situaciones sobre la estabilidad del suelo o sobre algún agente contaminante en el suelo o subsuelo este avalúo quedará sin efecto.

El activo en estudio identificado como Lote No.6, de la Manzana 17, de la Zona 1, del Poblado N.C.P.E. Nuevo Coahuila, Municipio de Candelaria, estado de Campeche, con superficie de terreno de 1,078.745 m², de conformidad a la copia simple del Título de propiedad No. 000001002152, de fecha 04 de diciembre de 2023, se encuentra registrado a favor del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.

El activo en estudio cuenta con un uso de suelo de equipamiento, de conformidad a la copia simple de la autorización de uso de suelo, de fecha 28 de noviembre de 2025, con número de oficio HAC-OPDU-DU-FAC-105-2025, y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Candelaria, vigente.

La superficie de terreno y construcción considerada en el presente servicio valuatorio, es de conformidad a lo establecido en el oficio de solicitud No. 09 534314D0/2134, de fecha 17 de febrero de 2026, suscrito por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos.

No se proporcionó dictamen de seguridad estructural, siendo entonces responsabilidad del promovente el correcto y completo funcionamiento del activo a valorar. En este orden de ideas, no se presentaron estudios geológicos o geotécnicos que permitan asegurar la plena estabilidad, composición y estructura del predio en estudio; por lo cual se asume que el activo materia de este servicio no presenta fallas, o vicios ocultos que afecten el valor del mismo, y por tanto en caso de presentarse documentación que dé fe de condiciones adversas, el presente servicio no tendrá ninguna validez.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2026-1142, con fecha de pago registrada el 23 de marzo de 2026, y Oficio No. 09 534314D0/2134, de fecha 17 de febrero de 2026, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos 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 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.

El presente servicio valuatorio se desarrolla con fundamento en los términos de referencia presentados en la base documental proporcionada por el promovente:

Copia simple de:

- 1.- Oficio de solicitud No. 09 534314D0/2134, de fecha 17 de febrero de 2026, suscrito por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos.
- 2.- Título de propiedad No. 000001002152, a favor del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, de fecha 04 de diciembre de 2023.
- 3.- Autorización de uso de suelo, de fecha 28 de noviembre de 2025, con número de oficio HAC-OPDU-DU-FAC-105-2025.
- 4.- Plano topográfico de la "UMR Nuevo Coahuila", No. 1-2, escala 1:100, de fecha de diciembre 2025.
- 5.- Plano arquitectónico de la "UMR Nuevo Coahuila", No. ARQ, sin escala, de fecha de septiembre 2025.
- 6.- Croquis de ubicación.
- 7.- Relación de equipo de la Unidad Médica.

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 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. Únicamente se desarrolla este Enfoque para la obtención del Valor del Terreno.

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.

En este sentido en el caso de bienes inmuebles, el enfoque de costos se obtiene a partir de la suma del valor individual de cada uno de los componentes que conforman el bien, es decir terreno, construcciones, instalaciones especiales, obras complementarias y accesorios, así como otros indirectos, obsolescencias y apreciaciones.

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 se desarrolla este Enfoque dada la naturaleza de la solicitud del servicio valuatorio.

DEFINICIONES:

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, ambos 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 (Enfoque de Mercado).

BIENES INMUEBLES: Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y tangibilidad.

MAYOR Y MEJOR USO: El uso más probable para un bien, que es físicamente posible, permitido legalmente, económicamente viable y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.

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 para el activo que se valía.



FUNDAMENTO LEGAL

Artículo 144, fracción I, y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales; 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 suscribe de conformidad con lo que señala el artículo 11, fracción I y último párrafo, del Reglamento Interior del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de enero de 2026; el oficio DGAO/276/2026 de fecha 16 de febrero de 2026, por el que se delegan facultades a las Direcciones de Avalúos de Zona del Instituto; así como el oficio circular P/018/2026, emitido por la Presidencia de este Órgano Desconcentrado el 20 de febrero de 2026.

REPORTE DE VALOR

CONCEPTO	SUPERFICIE m ² / LOTE	VALOR UNITARIO \$/m ² / LOTE	VALOR COMERCIAL \$
Terreno Urbano	1,078.745	486.67	524,992.83
Construcciones - Unidad médica	143.56	6,595.63	946,868.64
Construcciones - Unidad Médica con Techumbre de Lámina (C.A.R.A.)	51.47	5,551.37	285,729.01
Techumbre de Lámina	27.76	1,394.94	38,723.53
Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias	LOTE	1.00	108,077.94
Total			\$ 1,904,391.96
EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos):			\$ 1,904,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 1,904,000.00 UN MILLÓN NOVECIENTOS CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

dHYkjiUXiOYH6962r7GJnSKh8mdUhKy4hwtCWtp3AeJMr3xX4MjYuwswihvQ07//+xAinEf8cCladERPOz82w7Rs
J11BGtcLJYGBH5CGZT9x+a4UzSgwTd6/qBirtcb5NxLPitjYf/bg3XdIQ/Opl3ikoSuk/70r1wDc1xV/w2Cf8v3uJsbAxJF5AKlpPgEJj8M6eqOHpXs+3Hlqq+jtV

NO. REGISTRO: INDAABIN-0388

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Ind. Delfina Miguel Cenobio

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

DIRECTOR DE AVALÚOS

+qLx0oQvr9sdsLks4ZdP4xA6SwwINA3PI6Mp34yNEE30COPXtq45YeWkqKxTnr0FYEyrvinJALanB7a9zfcHxBoDI
IoFXipTk+B5vww6u0O4Lk1cC3jJNkaaN6k6OPLETFwqZ9IYGCDWQ+ETEQC/EVQBxif8zJM/kahEOrfyPTIGyuWAc2Ha+6r3Qlv7SyWcDCavF0Uud3c5L

Ernesto Jesús Mejía Nequiz

ZONA D

