



SOLICITUD: 2026-1149
SECUENCIAL: 04-26-104
GENÉRICO: G-45679-ZND

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 28 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 ING. RICARDO PAYRO JENE).
PROPIETARIO DEL ACTIVO: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: Lote 3, Manzana 17, de la zona 1
NÚMERO EXTERIOR: s/n **NÚMERO INTERIOR:** N/A
COLONIA O EJIDO: Ing. Ricardo Payro Jene **CÓDIGO POSTAL:** 24645
CIUDAD O POBLACIÓN: Del Poblado N.C.P.E. Ing. Ricardo Payro Jene **ENTIDAD FEDERATIVA:** Campeche
ALCALDÍA O MUNICIPIO: Calakmul
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: **Latitud:** 18.3169008 **Longitud:** -89.4470566

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: 06/04/2026

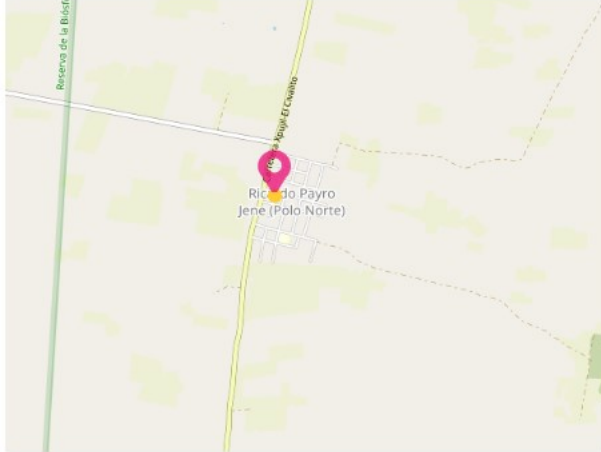
DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 1,649.0000000 m²
USO DEL SUELO: Comercial "Unidad Médica Rural", de conformidad a la copia simple de la Autorización de uso de suelo, de fecha 21 de noviembre de 2025, con número de expediente 005-2025.
ÁREA CONSTRUIDA: 136.840000 m²
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: 2026-1149
SECUENCIAL: 04-26-104
GENÉRICO: G-45679-ZND

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



ENTORNO DEL ACTIVO (Calle Libertad)



ENTORNO DEL ACTIVO (Calle Libertad)



ACTIVO EN ESTUDIO



ACTIVO EN ESTUDIO



SOLICITUD: 2026-1149
SECUENCIAL: 04-26-104
GENÉRICO: G-45679-ZND



ACTIVO EN ESTUDIO



ACTIVO EN ESTUDIO



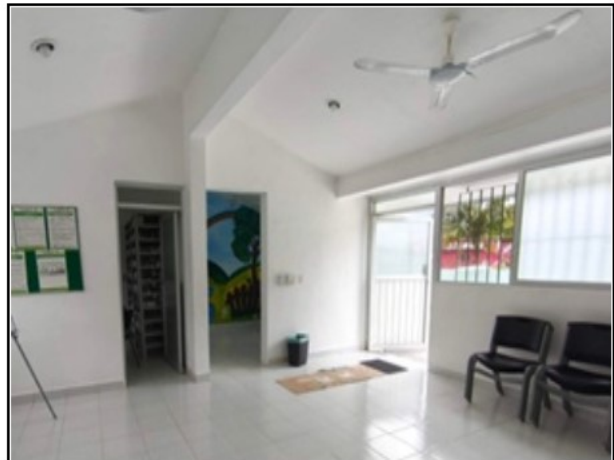
ACTIVO EN ESTUDIO



ACTIVO EN ESTUDIO



INTERIOR DEL ACTIVO



INTERIOR DEL ACTIVO



SOLICITUD: 2026-1149
SECUENCIAL: 04-26-104
GENÉRICO: G-45679-ZND



INTERIOR DEL ACTIVO



INTERIOR DEL ACTIVO



INTERIOR DEL ACTIVO



INTERIOR DEL ACTIVO

Area with horizontal dashed lines for text entry.



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 06 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.3, de la Manzana 17, de la Zona 1, del Poblado N.C.P.E. Ing. Ricardo Payro Jene, Municipio de Calakmul, estado de Campeche, con superficie de terreno de 1,649.00 m², de conformidad a la copia simple del Título de propiedad No. 000000035284, de fecha 07 de abril de 2008, se encuentra registrado a favor del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.

El activo en estudio cuenta con un uso de suelo de tipo Comercial, de conformidad a la copia simple de la Autorización de uso de suelo, de fecha 21 de noviembre de 2025, con número de expediente 005-2025.

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 534314D0/2141, 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.

Cualquier información distinta a la proporcionada inicialmente, no será elemento de reconsideración y se atenderá conforme a lo indicado en la circular PRES/002 / 2020, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 09 de octubre de 2020.



En la zona donde se ubica el activo, colonia Ing. Ricardo Payro Jene, no existen ofertas de terrenos con la misma compatibilidad de uso de suelo ni con las mismas características. Es por ello por lo que se amplía el radio de búsqueda de comparables a otras zonas, percatándose que las ofertas aún son limitadas.

Como resultado de la búsqueda se obtuvieron 3 ofertas en diferentes zonas del mismo Estado de Campeche. Estas se consideran como comparables más viables para el análisis del activo por su compatibilidad de características.

El acto jurídico lo determina el promovente con base a la captura del servicio valuatorio mediante el Sistema de Avalúos, así como, en el oficio petitorio del presente servicio que hace referencia al Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de julio de 2025, 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, en el que refiere en el último párrafo del artículo 5. Además, tomando como referencia 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. ...".

Area with horizontal dashed lines for text entry.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2026-1149, con fecha de pago registrada el 23 de marzo de 2026, y Oficio No. 09 534314D0/2141, 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 (IMSS), 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 534314D0/2141, 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. 000000035284, a favor del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, de fecha 07 de abril de 2008.
- 3.- Autorización de uso de suelo, de fecha 21 de noviembre de 2025, con número de expediente 005-2025.
- 4.- Plano topográfico de la "UMR Ricardo Payron", No. 1-2, escala 1:100, de fecha de diciembre 2025.
- 5.- Plano arquitectónico de la "UMR Ing. Ricardo Payro Jene Calakmul", No. ARQ, sin escala, de fecha de septiembre 2025.
- 6.- Croquis de ubicación.
- 7.- Relación de quipo 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.



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

FjG98y+xCTSaz2UlrYTCSDxVeYfzozsQ1Jz+Tgw2eAClhY2/hxuA3M3BcE1tS9/3+XPWDxJj4UqZ840+yZ8kCPZP8

[KvsywFX6VpwmiiuVIEHvanBcVdoMbbvtmHywz8Ogo40PGUIVRRc2ihuMfJsJzv1kLYfNnbM7kaR7cf1/X4YxMHcK8RDkwHYuE09Szvfiu8Za04uZFARUCLOy](#)

NO. REGISTRO: INDAABIN-0388

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Ind. Delfina Miguel Cenobio

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DZ|28|121158|91539|MENE930615K99|27/04/2026%2007:39:49%20p.%20m.|3086|AEE785FA77A74ED79818A67C06D7FB15|emejia

Sello digital

YEz9MPGN6VY/Y/EpRjqHv1Hu3o40kO0+zGga1EADgD0AIWhdZR2u4tYd8DTFDTSccLBW63MXbUXUTRF0zy80di6zj4peHZRJabUula2HJYhJy2mMPxg3709NK6wZmLzdmfkogV6LScLVLXLi/4Vc2coKuLjZpotHTO8pOSZKksksBYzFy aAiDBjCuNT3db3duHmstYLITE=



Fecha de autorización

27/04/2026 07:40 p. m.

El presente avalúo constituye un acto administrativo emitido por autoridad competente y se suscribe mediante firma electrónica avanzada de conformidad con el marco jurídico vigente, por lo que produce los mismos efectos jurídicos y tiene validez a partir de su emisión en términos de lo dispuesto por los artículos 1, 3, 7 y 9 de la Ley de Firma Electrónica Avanzada, en relación con el uso de medios electrónicos en los actos administrativos.