



SOLICITUD: 2026-1144
SECUENCIAL: 04-26-107
GENÉRICO: G-45682-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): Unidad Médica Rural IMSS-Bienestar Cumpich.
PROPIETARIO DEL ACTIVO: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: S/N cruceamiento con calle del Cerrito
NÚMERO EXTERIOR: S/N **NÚMERO INTERIOR:** No aplica
COLONIA O EJIDO: S/N **CÓDIGO POSTAL:** 24820
CIUDAD O POBLACIÓN: Cumpich **ENTIDAD FEDERATIVA:** Campeche
ALCALDÍA O MUNICIPIO: Hecelchakán
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: **Latitud:** 20.184494 **Longitud:** -89.971082

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: 30/03/2026

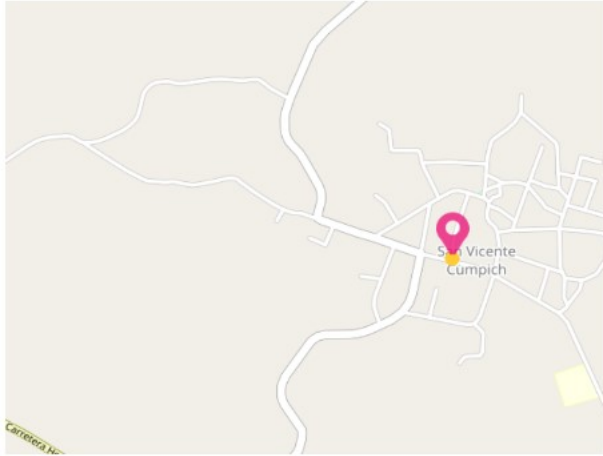
DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 1,656.0000000 m²
USO DEL SUELO: Equipamiento (E), según Dictamen de Uso de suelo, fechado a 23 de diciembre de 2025, firmado por el Lic. Santos Nehemias Ku Uc, Subdirector de Desarrollo Urbano, Territorial y Catastro del Municipio de Hecelchakán Camp
ÁREA CONSTRUIDA: 145.050000 m²
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Mixta, tiendas de abarrotes y habitacional, según lo observado por el perito.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: Tiendas de abarrotes y casas habitación de calidad económica y media, de uno y dos niveles.

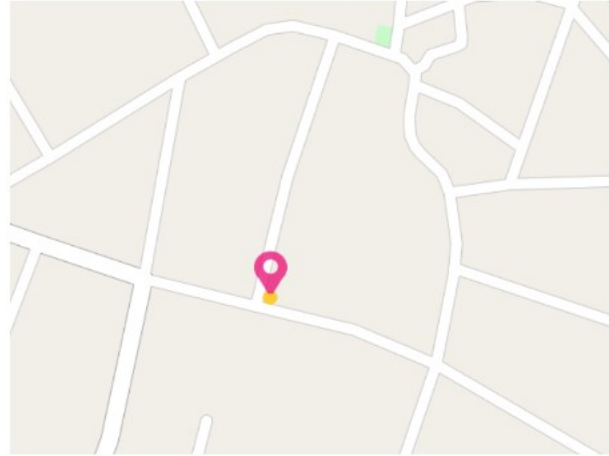


SOLICITUD: 2026-1144
SECUENCIAL: 04-26-107
GENÉRICO: G-45682-ZND

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



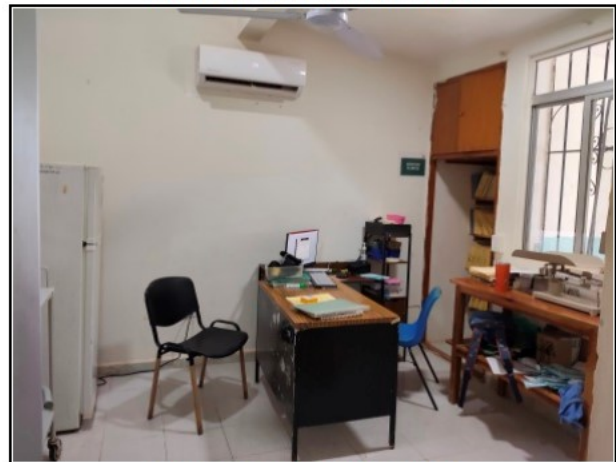
VISTA PANORÁMICA DE LA CALLE



VISTA PANORÁMICA DEL ACTIVO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO



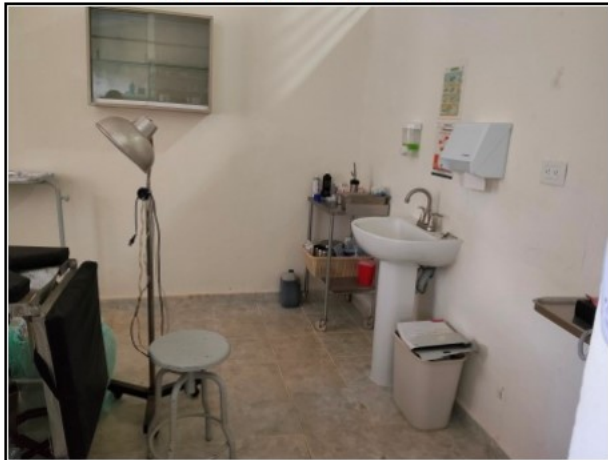
SOLICITUD: 2026-1144
SECUENCIAL: 04-26-107
GENÉRICO: G-45682-ZND



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO



VISTA INTERIOR DEL ACTIVO

MAYOR Y MEJOR USO

LEGALMENTE PERMISIBLE:

Debido a que no existen restricciones o regulación de ningún tipo que impidan el tipo de construcción realizada en el sitio, se considera que cumple con el uso permitido en la zona y sus compatibilidades de usos y destinos de suelo.

FÍSICAMENTE POSIBLE:

Las características físicas del terreno, forma regular, plano a la vista y las condiciones del suelo, permiten el desarrollo del proyecto realizado en el predio.

FINANCIERAMENTE VIABLE:

El costo para el proyecto realizado en el predio se estima adecuado y considera un beneficio social por tratarse de un hospital público sin fines de lucro. El uso tiene alta demanda en la zona por lo que se considera adecuado para el uso social destinado.

MAYOR PRODUCTIVIDAD DE ACUERDO A SU USO:

El uso autorizado para el terreno es de hospital, según lo observado cuenta con alta demanda, por tanto, se estima que el activo cumple con su mayor productividad, no financiera, pero si de tipo social para el uso al que está destinado.

CONCLUSIÓN:

El terreno en que se asienta el activo cumple con los cuatro criterios para el mayor y mejor uso. Es legalmente permitido, como se señala en este informe, físicamente posible por estar construido sin afectaciones de topografía o agua, se estima financieramente viable de acuerdo a lo observado, haciendo énfasis que el beneficio que produce es de tipo social, en base a lo anterior teniendo en cuenta la viabilidad jurídica, física y financiera de la propiedad objeto del estudio, podemos concluir que de acuerdo a las condiciones actuales de la propiedad, la inspección y la investigación realizada, el mayor y mejor uso de esa propiedad es el de hospital, mismo que esta de acuerdo al uso autorizado.





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 534314D0/2136, con fecha 17 de febrero de 2026, 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 30 de marzo de 2026, acompañaron a la visita, los Ings. Leonor Guadalupe Hernández Palomo, Jefe de Oficina E1, Héctor Godoy Vera, responsable de Programa E2.

En relación a los datos de ubicación asentados en la solicitud, esta difiere de la que se encuentra en la base informativa proporcionada por el promovente como la Escritura Pública No. 208, firmada ante el Lic. Héctor Javier Arce Romero, de la Notaría Pública No. 41, de la Ciudad y Puerto de San Francisco Campeche, Estado de Campeche, con fecha 17 de septiembre de 2012, Plano del Polígono según Escritura, elaborado por los Ings. Javier I. Berman B. y Héctor Godoy, con fecha septiembre 2025 y lo observado en la visita de inspección, por lo tanto, la dirección que se considera para el presente trabajo valuatorio es Calle S/N cruceamiento con calle del Cerrito, Población Cumpich, Municipio de Hechelchakán, Estado de Campeche.

En el presente trabajo valuatorio a petición del promovente según y conforme a lo señalado en el correo electrónico enviado el 17 de Abril de 2026, no se considera la superficie señalada como C.A. R.A., en el plano Arquitectónico anexo en la base informativa.

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

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 se 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 Rios, 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.

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.

De acuerdo a los planos y documentación proporcionada por el solicitante, constatada en la visita, se tiene que el área del terreno es de 1,656.00 m² y el área de construcción es de 145.05 m².



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2026-1144, con fecha de pago 23 de marzo de 2026, 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 1,656.00 m² de terreno y 145.05 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 534314D0/2136, con fecha 17 de febrero de 2026, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Rios, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de activos, del Instituto Mexicano del Seguro Social.

* Copia del Dictamen de Uso de suelo, fechado a 23 de diciembre de 2025, firmado por el Lic. Santos Nehemias Ku Uc, Subdirector de Desarrollo Urbano, Territorial y Catastro del Municipio de Hecelchakán Camp.

*Copia de relación de equipos médicos y electromecánicos UMR Zona 1, sin fecha ni firma.

*Copia de Plano de la Planta Arquitectónica, elaborado por el Ing. Héctor Godoy, con fecha septiembre 2025.

*Copia de Croquis de geolocalización sin firma y sin fecha.

*Copia de Plano del Polígono según Escritura, elaborado por los Ings. Javier I. Berman B. y Héctor Godoy, con fecha septiembre 2025.

*Copia de Plano topográfico, elaborado por Jorge R. Guzmán Ávalos, con fecha diciembre 2025.

* Copia de la Escritura Pública No. 208, firmada ante el Lic. Héctor Javier Arce Romero, de la Notaría Pública No. 41, de la Ciudad y Puerto de San Francisco Campeche, Estado de Campeche, con fecha 17 de septiembre de 2012.

*Correo de aclaración de construcciones a considerar, enviada por el Lic. Mauricio Flores Ronquillo, Jefe de Área de Control Presupuestal del Instituto Mexicano del Seguro Social, con fecha 17 de Abril de 2026.

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 homología 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).

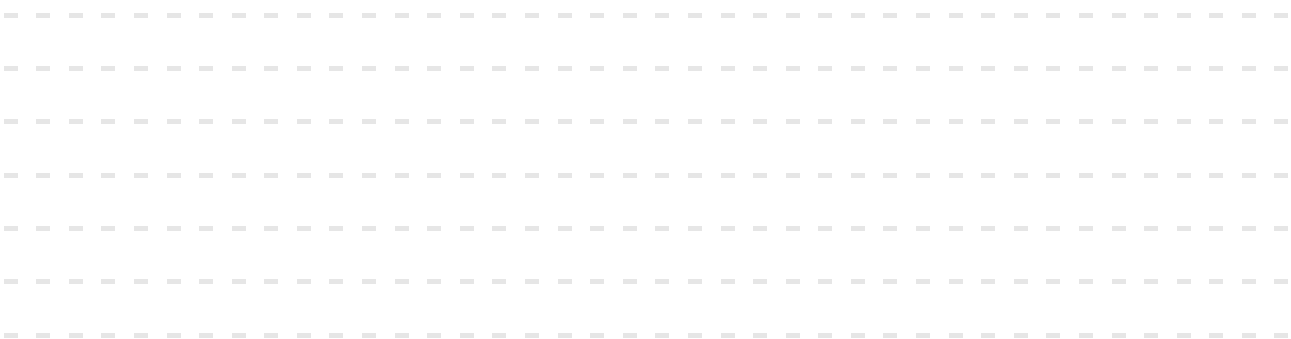
VALOR COMERCIAL: (Valor Justo de Mercado): Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes 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.





SOLICITUD: 2026-1144
SECUENCIAL: 04-26-107
GENÉRICO: G-45682-ZND

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 Promovente 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 (m ²)	1,656.00	1,263.38	2,092,157.28
CONSTRUCCIÓN (m ²)	100.89	10,804.26	1,090,041.79
TECHUMBRE DE LÁMINA (m ²)	44.16	3,361.66	148,450.91
INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y/O ELEMENTOS ACCESORIOS. (Lote)	1.00	398,996.00	398,996.00
Total			\$ 3,729,645.98
EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos)			\$ 3,730,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 3,730,000.00 TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

hWwhpbzoYOYeER3WptdTUvFUpsQP9I9EiP8YfgceVJvK5Q4m8qVpzdr4dqLvt87jeTKUkqWGJlJnG5HioGn509FEwo
Q2IjzEstEkasV5qHotInVpgxvqxV7L7WH4m2PoMdUZc6FTF40ZbYNRS0ENizBQSSVNGTi7OitLzP8OmmuBjoDITc+x5pec4I2vs34gcxxjEaXilry3bViLpfs0jpl

NO. REGISTRO: INDAABIN-0279

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Freddy Alberto Solis Amaro

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

DIRECTOR DE AVALÚOS

68Pi4Yx0Uwe64A0128LPVCLTqRtT6hKdfvVD+coue2z9THD/QXVxG0+4sWH6CeK0jM8TGJ9vJ8iz99X/xTr92XCr0Z
YnN/7DTE0d1R85yF0NzKpqrYHqj2LAGy6Ctwm7mgRFVxPFyJa7zosNafp8cX7IEuClBg+IS3Vt1/G5S3dF8fcx6F6Ly7i/3vB6/A4TZ0Ms11snc39aj+LqNSV7kB

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

hWwhpbzoYOYeER3WptdTUvFUpsQP9I9EiP8YfgceVJvK5Q4m8qVpzdr4dqLvt87jeTKUkqWGJInG5HioGn509FEwo
Q2lJzEStEKasV5qHotInVpgxvqxV7L7WH4m2PoMdUZc6FTF40ZbYNRS0c0ENizBQSSVNGTi70tLzP8OmmuBjoDITc+x5pec4l2vs34gctxjEaXilry3bViLpfs0jpp

NO. REGISTRO: INDAABIN-0279

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Freddy Alberto Solís Amaro

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DZ|28|121153|91539|MENE930615K99|27/04/2026%2007:42:29%20p.%20m.|3086|AEE785FA77A74ED79818A67
C06D7FB15|emejia

Sello digital

YEz9MPGN6VZWWOfWcjcw/FHu3o40kO0+zGga1EADgD0AIWhdZR2u4tYd8DTFDTSCQqij1u0KaXUTRF0zy80di
6zj4peHZRJabUula2HJYhJy2mMPxg3709NK6wZmLzdmfkgV6LScLVLXLi/4Vc2fjyUWVr8WqsuUiO6Id/z6JJfny66OBv
PrYm35wZNXW0ntPZRHy/t4=



Fecha de autorización

27/04/2026 07:42 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.