



**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 Santo Domingo Kesté  
**PROPIETARIO DEL ACTIVO:** Instituto Mexicano del Seguro Social  
**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:** Propiedad dominio de la federación

**DOMICILIO DEL ACTIVO(S):**

**UBICACIÓN:** Av. Faustino Sánchez por calle Independencia  
**NÚMERO EXTERIOR:** Lote 3 Mza 50  
**COLONIA O EJIDO:** Santo Domingo Keste **CÓDIGO POSTAL:** 24440  
**CIUDAD O POBLACIÓN:** Santo Domingo Keste **ENTIDAD FEDERATIVA:** Campeche  
**ALCALDÍA O MUNICIPIO:** Champotón

**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:** 31/03/2026

**DATOS DEL ACTIVO**

**SUPERFICIE TERRENO:** 2,530.8600000 m<sup>2</sup>  
**USO DEL SUELO:** Unidad Médica Rural, de acuerdo a la Licencia de Uso de Suelo de fecha 10 de febrero de 2026, expedida por el H. Ayuntamiento de Champotón.  
**ÁREA CONSTRUIDA:** 260.8000000 m<sup>2</sup>  
**ESTACIONAMIENTOS:** 0 cajón(es).  
**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:** Centralidad urbana, de acuerdo al POE-PMDU de Champotón, publicado en el Diario Oficial del Estado de Campeche el día 2 de mayo de 2024.  
**TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:** Casas habitación de uno nivel modernas tipo económico, Escuela, iglesia y locales comerciales.





SOLICITUD: 2026-1163  
SECUENCIAL: 04-26-110  
GENÉRICO: G-45685-ZND

**FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:**



**MACRO LOCALIZACIÓN**



**MICRO LOCALIZACIÓN**



**ENTORNO DEL ACTIVO**



**VISTA GENERAL DEL ACTIVO**



**VISTA GENERAL DEL ACTIVO**



**VISTA GENERAL DEL ACTIVO**



SOLICITUD: 2026-1163  
SECUENCIAL: 04-26-110  
GENÉRICO: G-45685-ZND



VISTA GENERAL DEL ACTIVO



VISTA GENERAL DEL ACTIVO



VISTA GENERAL DEL ACTIVO



VISTA GENERAL DEL ACTIVO

**MAYOR Y MEJOR USO**

<b>LEGALMENTE PERMISIBLE:</b>	El uso propuesto es legalmente válido y no existen restricciones de ese uso en la reglamentación local, federal o municipal, al contrario esta indicado ese uso en el plan de desarrollo urbano, ya que existe el inmueble desde antes.
<b>FÍSICAMENTE POSIBLE:</b>	El uso que se pretende dar es físicamente posible, ya esta hecho con ese uso.
<b>FINANCIERAMENTE VIABLE:</b>	Es financieramente viable, ya que le da un servicio a la comunidad, actualmente se encuentra en uso.
<b>MAYOR PRODUCTIVIDAD DE ACUERDO A SU USO:</b>	Es una Unidad Medica Rural, actualmente en función, este sería el mejor uso que se le pudiera dar.
<b>CONCLUSIÓN:</b>	El mayor y mejor uso, es el uso actual, el cual es una Unidad Medica Rural, en vista que se encuentra en el centro de la población, no hay mejor ubicación del mismo, cumpliendo con que es legalmente permisible, físicamente posible, financieramente viable y es la mayor productividad de acuerdo a su uso.





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

Mediante solicitud de servicio 2026-1163, con fecha de pago del 23 de marzo del 2026, el C. Mauricio Flores Ronquillo, del Instituto Mexicano del Seguro Social, solicita el servicio valuatorio que se describe a continuación.

**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. Emitido el 6 de junio del 2017 en el Diario Oficial de la Federación.

La base documental proporcionada por el Organismo Promovente consiste en:

- Solicitud de servicio electrónico número 2026-1163.
- Escritura Pública # 12/2005 de fecha 3 de febrero de 2005, ante el Abog. Jorge Luis Pérez Curmina, notario público # 34 de la Cd. de Campeche, Campeche
- Plano Arquitectónico 00-0000-00 de fecha agosto 2025.
- Plano topográfico No. de Plano 1-2, de fecha diciembre 2025.
- Plano de Ubicación
- Excel con relación de equipos médicos y electromecánicos UMR zona 1.
- Comprobante Domiciliario Catastral (CDC)
- Oficio del IMSS # 09 534314D0/2153 de fecha 17 de febrero de 2026.
- Oficio del H. Ayuntamiento de Champotón # 469 referente a la Constancia de Alineamiento y Número Oficial de fecha 10 de febrero de 2026.
- Oficio del H. Ayuntamiento de Champotón # 470 referente a la Licencia de Uso de Suelo de fecha 10 de febrero de 2026.

**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:** 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. SOLO APLICA PARA TERRENOS.**

**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. SI 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 brinden el máximo rendimiento. Para efectos del análisis de mayor y mejor uso para el presente servicio valuatorio, se considera primordialmente el uso del 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, determinando la ponderación adecuada y mejor sustentada. Resultando de este análisis es la conclusión del dictamen Valuatorio con el Valor máximo de adquisición, con base en el Valor Comercial para el activo que se valúa.



**FUNDAMENTO LEGAL**

Artículo 144, fracción I y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales y 3 , fracción IV de la Reglamentación 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.

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.

"UNA VEZ TERMINADA LA VIGENCIA DEL PRESENTE DICTAMEN VALUATORIO, ÉSTE NO TENDRÁ VALIDEZ OFICIAL NI LEGAL PARA REALIZAR ACTO JURÍDICO ALGUNO".

**REPORTE DE VALOR**

CONCEPTO	ÁREA m2 / lote	VALOR UNITARIO \$/m2 - lote	VALOR COMERCIAL \$
TERRENO (m2)	2,530.86	657.00	1,662,775.02
CONSTRUCCION 1 UMR (m2)	129.34	7,581.46	980,586.04
CONSTRUCCION 2 TECHUMBRE DE LÁMINA (m2)	131.46	1,919.56	252,345.36
INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS (lote)	1.00	784,562.01	784,562.01
Total			\$ 3,680,268.42
EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos)			\$ 3,680,000.00

**CONCLUSIÓN**

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

\$ 3,680,000.00      TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

**PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES**

0+YhLmGowMJ92EfWJ/wz9MUAM+pz+Xo0mry6iZa2LPnS3/cfJVWgFnHtbzS15RnfydPB8OSN6KabIBcoNc29Ld9HDM  
6LYMAEaXTQWU/pYRnMpmosoUVF0f3R1yZHIvnxR6XPZmy4EUn5CyBJGaKywfuqcMRs85VwMBIh05wCYrql45xm5P0I9tgMQ1p0LtHJ+foYO+Vc+Gw/

**NO. REGISTRO:** INDAABIN-0275

**NOMBRE DEL PERITO:** Ing. Gabriel Baqueiro Gómez Pedrozo

**ESPECIALIDAD:** Valuación Inmobiliaria

**DIRECTOR DE AVALÚOS**

ES5aECxlq1UKZw1e1w2LOPXv6setK1QsynC3wMZAjN1d9m8/sfESMTdB/WEu8Y02KJYEe1e+dnfz++T6/Cy0bPxZ2s  
nQezPTO8mWGFcnBTOJL1TXCZILDmh5plQF22wR+aB8nNb7PaEckE9pD/B7q8cMF/wEECWfJhM7FavqcdRB2fYpPn2iHibFPCWtUT2s++4eJybaC0cch

**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**

0+YhLmGowMJ92EfWJ/wz9MUAM+pz+Xo0mry6iZa2LPnS3/cfJVWgFnHtbzS15RnfydPB8OSN6KabIBcoNc29Ld9HDM  
6LYMAEaXTQWU/pYRnMpmosoUVF0fBR1yZHIVnxR6XPZmy4EUn5CyBJGaKywfuqcMRs85VwMBIh05wCYrql45xm5P0I9tgMQ1p0LtHJ+foYO+Vc+Gw/!

**NO. REGISTRO: INDAABIN-0275**

**NOMBRE DEL PERITO: Ing. Gabriel Baqueiro Gómez Pedrozo**

**ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria**

**Cadena original**

R\_DZ|28|121172|91539|MENE930615K99|27/04/2026%2007:04:23%20p.%20m.|3086|AEE785FA77A74ED79818A67  
C06D7FB15|emejia

**Sello digital**

YEz9MPGN6VbNRKIG1IHrVHu3o40kOO+zGga1EADgD0AIWhdZR2u4tYd8DTFDTS89OdywW67rbUTRF0zy80di6z  
j4peHZRJabUula2HJYhJy2mMPxg3709NK6wZmLzdmfkgV6LSccLVXLi/4Vc2QmZ6Y4mlacTBIgKblh/xW2h2u87Lj5p  
NV3fy8IxhhrmimSj1MqwgV4=



**Fecha de autorización**

27/04/2026 07:04 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.