



SOLICITUD: 2026-149
SECUENCIAL: 01-26-103
GENÉRICO: G-45888-ZNA

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 28 de Agosto 2026

PROMOVENTE:	Instituto Mexicano del Seguro Social.
POSIBLES USUARIOS:	Instituto Mexicano del Seguro Social.
ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N):	Unidad Médica Rural No. 84.
PROPIETARIO DEL ACTIVO:	Instituto Mexicano del Seguro Social.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN:	Paseo Colón		
NÚMERO EXTERIOR:	S/N		
COLONIA O EJIDO:	La Constanca	CÓDIGO POSTAL:	34857
CIUDAD O POBLACIÓN:	La Constanca	ENTIDAD FEDERATIVA:	Durango
ALCALDÍA O MUNICIPIO:	Nombre de Dios		
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	Latitud: 23.913408	Longitud:	-104.2662234

ALCANCES DEL DICTAMEN

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO:	Adquisición
PROPÓSITO:	Dictaminar el Valor Comercial.
FINALIDAD:	Dictaminar el valor máximo de adquisición, de inmuebles que sean del interés de las entidades de la Administración Pública Federal.
FECHA EFECTIVA DEL VALOR:	12/08/2026

DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO:	1,631.3680000 m ²
USO DEL SUELO:	Equipamiento, Unidad Médica Rural No. 84, según lo observado en la visita de inspección.
ÁREA CONSTRUIDA:	319.280000 m ²
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Zona rural con vocación comercial con presencia de infraestructura. El entorno inmediato presenta una mezcla de usos de suelo, habitacional, comercial y de servicios, conforme a lo observado durante la visita de inspección.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:	Predominan edificaciones de tipo habitacional, algunos inmuebles destinados al comercio local, en su mayoría construcciones de uno y dos niveles. Se observan casas habitación, locales comerciales y terrenos baldíos.



SOLICITUD: 2026-149
SECUENCIAL: 01-26-103
GENÉRICO: G-45888-ZNA

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Según Copia simple de plano de terreno elaborado por Ing. Luis Ángel García Vázquez, de fecha Junio de 2026.

C. C. DE CONSTRUCCIÓN						
Lote		Surco	Distancia	V	Coordenadas	
EST	FR				Y	X
				1	5384.027534	574.082154
1	2	NORTE-ESTE	42.151	2	5384.027534	574.082154
2	3	SUR-ESTE	32.932	3	5384.027534	574.082154
3	4	SUR-OESTE	42.452	4	5384.027534	574.082154
4	1	NORTE-OESTE	32.452	1	5384.027534	574.082154
Módulo						

DESCRIPCIÓN Y USO DEL ACTIVO: Lote de terreno ubicado camino el Calabazal-Durango, donde se desplanta la construcción de Unidad Médica Rural No. 84, cuenta con un nivel con las siguientes áreas: sala de espera, área de administración, cubículo de medicina preventiva, farmacia, área de curaciones, consultorios, cuarto y baño de becario, dos baños completos y bodega. Existe un módulo adicional usado como sala de usos múltiples. La edificación presenta una configuración adecuada para actividades propias del inmueble.

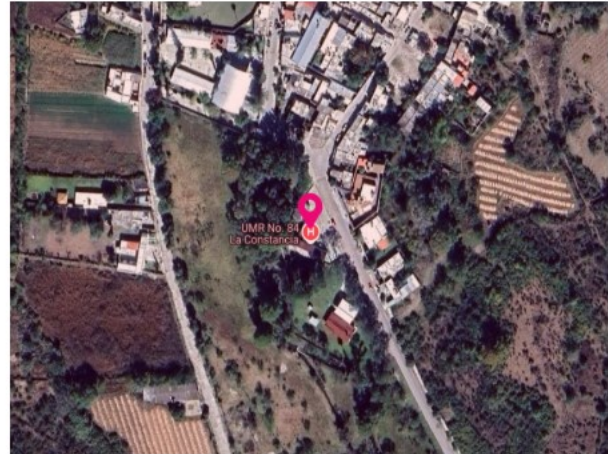


SOLICITUD: 2026-149
SECUENCIAL: 01-26-103
GENÉRICO: G-45888-ZNA

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



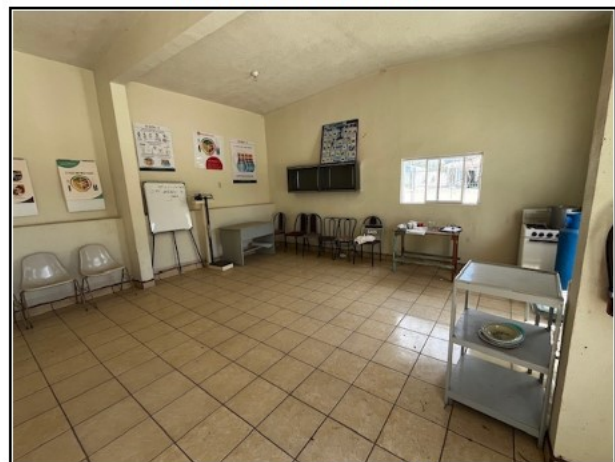
FACHADA DEL INMUEBLE



FACHADA DEL INMUEBLE



FACHADA AMPLIACIÓN



INTERIOR AMPLIACIÓN



SOLICITUD: 2026-149
SECUENCIAL: 01-26-103
GENÉRICO: G-45888-ZNA



INTERIOR MÓDULO PRINCIPAL



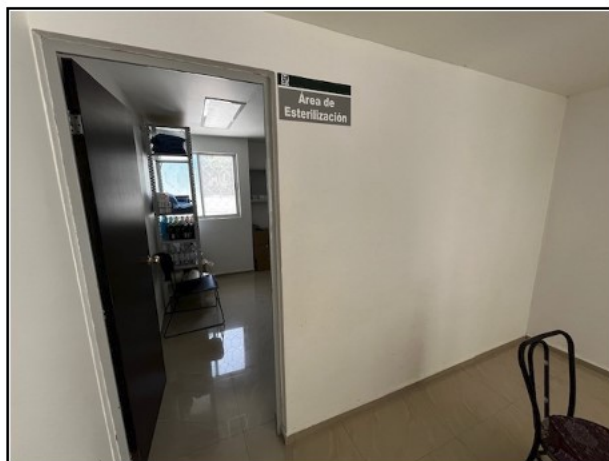
INTERIOR MÓDULO PRINCIPAL



INTERIOR



INTERIOR



INTERIOR



INTERIOR



SOLICITUD: 2026-149
SECUENCIAL: 01-26-103
GENÉRICO: G-45888-ZNA



INTERIOR



SANITARIO



INTERIOR



INTERIOR



INTERIOR



BODEGA

SOLICITUD: 2026-149
SECUENCIAL: 01-26-103
GENÉRICO: G-45888-ZNA



COLINDANCIA



JARDIN



ENTORNO



ENTORNO



SOLICITUD: 2026-149
SECUENCIAL: 01-26-103
GENÉRICO: G-45888-ZNA

MAYOR Y MEJOR USO

LEGALMENTE PERMISIBLE:

La localidad de La Constancia no se encuentra dentro de ningún plan de desarrollo urbano, por lo que según lo observado en la visita de inspección, el predio se encuentra ubicado en zona clasificada habitacional rural en su mayoría. Esta categoría permite el uso mixto, incluyendo equipamiento.

FÍSICAMENTE POSIBLE:

El terreno presenta topografía plana y configuración regular, sin restricciones físicas que limiten su uso actual.

FINANCIERAMENTE VIABLE:

El uso actual resulta viable dado que el costo para este proyecto es adecuado y considera su costo sería adecuado, para beneficio de la sociedad en general. La operación como inmueble de equipamiento se mantiene dentro de parámetros funcionales y económicos adecuados, con condiciones que favorecen su continuidad y el aprovechamiento conforme a su vocación actual.

MAYOR PRODUCTIVIDAD DE ACUERDO A SU USO:

El uso como Unidad Médica Rural permite un aprovechamiento eficiente del inmueble dentro de una zona con habitacional y comercial rural, sin alterar la dinámica del entorno.

CONCLUSIÓN:

El análisis realizado evidencia que el uso actual del inmueble como Unidad Médica Rural es legalmente permisible, físicamente posible, financieramente viable y productivo. La configuración actual se considera adecuada dentro del marco normativo y urbano vigente. Por tanto, se concluye que el mayor y mejor uso del inmueble es el destinado a uso comercial mixto, consolidando esta opción como la más eficiente y funcional en su contexto urbano.



SOLICITUD: 2026-149
SECUENCIAL: 01-26-103
GENÉRICO: G-45888-ZNA

SUPUESTOS, SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS, CONDICIONES HIPOTÉTICAS Y CONDICIONES LIMITANTES USADAS EN EL SERVICIO VALUATORIO

SUPUESTOS:

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

El presente servicio valuatorio se desarrolla con fundamento en los términos de referencia presentados en la base documental proporcionada por el promovente, así como en las normas, criterios técnicos y metodologías autorizadas por el INDAABIN.

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:

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, así como en las especificaciones constructivas, 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.

La inspección física al activo se realizó en compañía de la Lic. Neyra Julieta Chávez Ramírez, abogada procuradora del IMSS, personal designado por la promovente para dicho acto, ésta se realizó el 12 de agosto de 2026.

El presente trabajo valuatorio se realizó con la base informativa proporcionada por el solicitante, quien constató la ubicación del inmueble, por lo que es responsabilidad de la promovente la veracidad de la información entregada. Cualquier información distinta a la turnada inicialmente, no será elemento de reconsideración y se atenderá conforme a lo indicado en la circular PRES/002/2020, emitida el 9 de octubre de 2020 por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

La ubicación del activo se asentó de acuerdo a lo señalado en la solicitud electrónica, vía Sistema de Avalúos, así como al Oficio No. 09 534314D0/456, de fecha 15 de enero de 2026.

En el análisis de la información contenida en la base informativa se detectaron inconsistencias respecto a las superficies a considerar en el servicio, por lo que se solicitó aclaración al promovente, quien mediante correo electrónico el 28 de julio de 2026 indica lo siguiente:

"...En conclusión, el avalúo solicitado a INDAABIN se confirma que es sobre una superficie total de terreno de 1,631.368 m² y una superficie construida de 319.28 m², como se indica en los planos adjuntos."

CONDICIONES HIPOTÉTICAS:

De acuerdo a las características del activo valuado, así como a los alcances definidos por el promovente, no se consideraron condiciones hipotéticas para el presente servicio valuatorio.

CONDICIONES LIMITANTES:

Este dictamen valuatorio se realiza únicamente considerando los Supuestos, Supuestos extraordinarios y Condiciones hipotéticas citadas con anterioridad, y que influyen en el valor del activo. Por lo que el INDAABIN no es responsable en caso de existir discrepancias, vicios ocultos o deficiencias en las construcciones.



SOLICITUD: 2026-149
SECUENCIAL: 01-26-103
GENÉRICO: G-45888-ZNA

RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2026-149, con fecha de pago registrado 08 de abril de 2026, y oficio número 09 534314D0/456, de fecha 15 de enero de 2026, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos, del Instituto Mexicano de Seguro Social, solicita la elaboración del servicio valuatorio del activo que se describe.

Para la elaboración del presente servicio valuatorio se empleo 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" publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 6 de junio de 2017.

BASE DOCUMENTAL PROPORCIONADA POR LA PROMOVENTE PARA LA REALIZACIÓN DEL SERVICIO VALUATORIO:

1. Solicitud de servicio 2026-149 de fecha 16 de enero de 2026.
2. Copia simple de oficio número: 09 534314D0/456, de fecha 15 de enero de 2026, emitido por la Coordinación Técnica de Administración de Activos, del Instituto Mexicano del Seguro Social, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos.
3. Copia simple de Escritura Pública No. 56, Volumen Cuadragésimo, ante la fe del Lic. José Isabel Martínez González, Juez Mixto de la Primera Instancia, en funciones de Notario Público, en la Ciudad de Nombre de Dios, Estado de Durango, México, de fecha 23 de mayo de 1991.
4. Copia simple de croquis de localización sin fecha ni número.
5. Copia simple de plano arquitectónico Clave A-E APB-0I, de fecha Febrero de 1983, con firma ilegible.
6. Copia simple de plano topográfico Clave TP-0I, de fecha Octubre de 1984, con sin firma.
7. Copia simple de plano de terreno elaborado por Ing. Luis Ángel García Vázquez, de fecha Junio de 2026.
8. Copia simple de plano de sup. Construida, de UMR No.84, La Constancia.
9. Listado en Excel de UNIVERSO DE EQUIPO ADHERIDO AL INMUEBLE UMR No. 84, sin fecha y sin firma.

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 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 Ingresos) y valor comparativo de mercado (Enfoque de Mercado).

OPINIÓN DE VALOR DEL TERRENO:

El valor del terreno se obtuvo mediante la aplicación del Procedimiento 1, correspondiente al Paso V de la Metodología aplicada, el cual señala lo siguiente:

"Considerando al terreno sin mejoras, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres y aplicando factores de homologación."

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.

Se realizó una investigación de terrenos similares en venta, para el desarrollo del enfoque de costos.

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.

Una vez estimado el valor del terreno, se determina el costo de reposición de las construcciones, instalaciones y elementos accesorios, al cual se aplican los factores de depreciación física, funcional y económica que correspondan. Posteriormente, dicho costo se adiciona al valor del terreno, obteniéndose así el Valor Neto de Reposición.



SOLICITUD: 2026-149
SECUENCIAL: 01-26-103
GENÉRICO: G-45888-ZNA

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.

Este enfoque valuatorio no se realizó debido a que no se encontraron suficientes comparables en renta que nos permitiera estimar el valor de capitalización por este método.

CONCLUSIÓN:

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 el análisis adecuado y mejor sustentado. Resultado de este análisis es la conclusión del Dictamen Valuatorio con el valor máximo de Adquisición del activo que se valúa, obtenido a través del Enfoque de Costos.



SOLICITUD: 2026-149
SECUENCIAL: 01-26-103
GENÉRICO: G-45888-ZNA

FUNDAMENTO LEGAL

Artículo 143, fracción I y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales y artículo 3 fracción IV del Reglamento Interior 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	1,631.368	527.62	860,742.38
Construcción	319.28	9,051.44	2,889,943.76
Instalaciones especiales (Lote)	1.00	75,130.41	75,130.41
TOTAL:			\$ 3,825,816.55
EL VALOR COMERCIAL (en números redondos)			\$ 3,826,000.00

CONCLUSIÓN

El valor máximo de adquisición del inmueble descrito en el presente documento asciende a:

\$ 3,826,000.00 TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISEIS MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

rxqz7BqhP7MDW0IA+6YyU6jxN9ztM1IUKBF14NbqECaqXkSV8YsgHxyG5toV+1MG3Xbd+5AWpLEXZyy4Dtgfa8d3r
W+2J7IQZovq2S00unml7vp6MSjZFet5r/1AB9G1Fk+9XM1BcCI4zxUs3W8m4bYaGDDT5PQnYm6I8uCBjZzw7uSD16UaaXV0cD/WpT0z1SIHJ1hN6QWWc

NO. REGISTRO: INDAABIN-0422

NOMBRE DEL PERITO: ANA GABRIELA RAMIREZ PARRA

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

DIRECTOR DE AVALÚOS

kYikQZhcQvaJNBEnCB6mk0GjyOrizv8ZrRYmmnCPolG9GCoohg34eISLUhqPNWfqHdOfCBIVkVgVQqwpSyutmjGH
APBmPyIge94S+mkLvx7rQGIHxYSmLAfJzE4a8y6yl00fvL4VEmmVdoMEQXcGKb5zKpcpmrqBg3kMRJqohb5PrOLD6HJcxyfr19aVUQIT2gnw0wGaYLTy.

Israel Arroccena Quiroz

ZONA A



SOLICITUD: 2026-149
SECUENCIAL: 01-26-103
GENÉRICO: G-45888-ZNA

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

rxqz7BqhP7MDW0IA+6YyU6jxN9ztM1IUKBF4NBgECaqXkSV8YsgHxyG5toV+1MG3Xbd+5AWpLEXZyy4Dtga8d3r
W+2J7IQZovq2S00unml7vp6MSjZFet5r/1AB9G1Fk+9XM1BcC14zxUs3W8m4bYaGDDT5PQnYm6l8uCBjZzw7uSD16UaaXV0cD/WpT0z1SIHJ1hN6QWWc

NO. REGISTRO: INDAABIN-0422

NOMBRE DEL PERITO: ANA GABRIELA RAMIREZ PARRA

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DZ|28|119160|150337|AOQI851206SS3|28/08/2026%2010:39:14%20a.m.|3086|2F1187CB3B26489CBB0D86C9005
F3F58|jarrocena

Sello digital

YEz9MPGN6VZjQ5ljH75yBZZdlpYsISuffZFDqy1cKCKJMFvIOc96FQJ3Mu396eJsL+3II+8gxjuY9U/60+41kwkkKBPqx
nB05ELtFI1zZzKHWFmH941MFT0gnVE3svosMX8Cu7O0lqFlbtYcNDKvdwG8zKw/OtCae+oAhLtChGi6jKyzTedM
USD6nleWaQynAwX8PeV/o=



Fecha de autorización

28/08/2026 10:39 a.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.