



SOLICITUD: 2026-1615
SECUENCIAL: 01-26-80
GENÉRICO: G-45870-ZNA

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 02 de Julio 2026

PROMOVENTE:	Instituto Mexicano del Seguro Social.
POSIBLES USUARIOS:	Instituto Mexicano del Seguro Social.
ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N):	Terreno urbano con construcción
PROPIETARIO DEL ACTIVO:	Instituto Mexicano del Seguro Social.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN:	Principal	NÚMERO INTERIOR:	N/A
NÚMERO EXTERIOR:	S/N	CÓDIGO POSTAL:	82885
COLONIA O EJIDO:	Maloya.	ENTIDAD FEDERATIVA:	Sinaloa
CIUDAD O POBLACIÓN:	Maloya.		
ALCALDÍA O MUNICIPIO:	Rosario		
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	Latitud: 22.948324	Longitud:	-105.605683

ALCANCES DEL DICTAMEN

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO:	Adquisición
PROPÓSITO:	Dictaminar el Valor Comercial.
FINALIDAD:	Determinar el valor máximo de adquisición de inmueble que pretende adquirir la Administración Pública Federal para equipamiento.
FECHA EFECTIVA DEL VALOR:	15/05/2026

DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO:	846.8600000 m ²
USO DEL SUELO:	Habitacional densidad de 100 hab/ha, según apreciación del valuador mediante la imagen satelital debido a que no se cuenta con carta de zonificación para el poblado.
ÁREA CONSTRUIDA:	90.680000 m ²
ÁREA VENDIBLE:	90.6800000 m ²
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Habitacional de tercer orden.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:	Casas habitación de 1 nivel.



SOLICITUD: 2026-1615
SECUENCIAL: 01-26-80
GENÉRICO: G-45870-ZNA

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Título de propiedad número 000000003785, de fecha 19 de junio de 2012, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Escuinapa, Sinaloa, bajo la Inscripción 190, Libro 39, Sección Primera, con fecha 4 de julio de 2012.

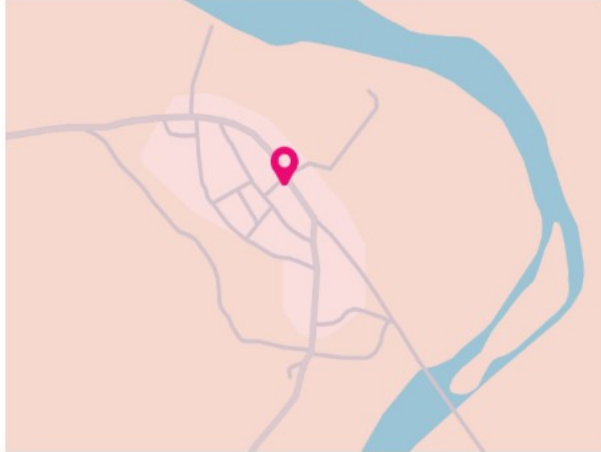
ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al Noreste:	24.85	Colinda con Calle.
Al Sureste:	34.10	Colinda con Fernando Valdéz Córdoba.
Al Suroeste:	24.95	Colinda con César Tirado Padilla.
Al Noroeste:	34.15	Colinda con Calle.

DESCRIPCIÓN Y USO DEL ACTIVO: Unidad Médico Rural compuesta por sala de espera, medio baño, consultorio, área de expulsión, área de observación, cuarto del becario con baño completo, bodega, CABA y amplio patio.

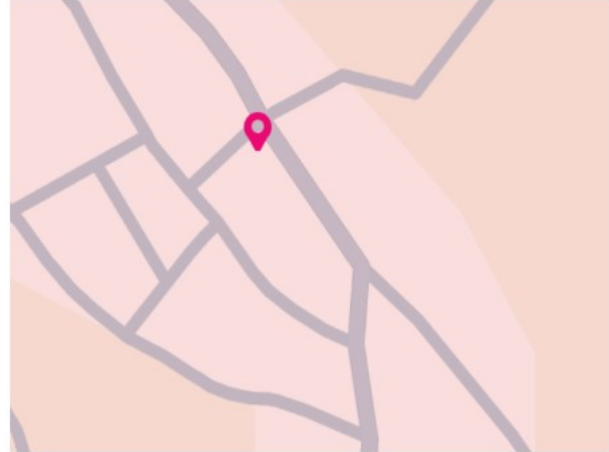


SOLICITUD: 2026-1615
SECUENCIAL: 01-26-80
GENÉRICO: G-45870-ZNA

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA POSTERIOR.



FACHADA LATERAL



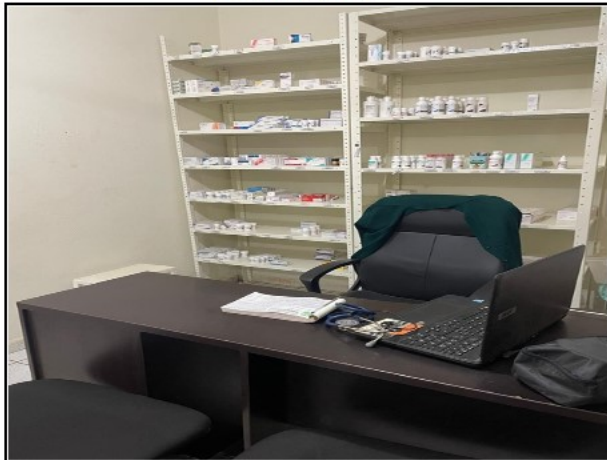
SOLICITUD: 2026-1615
SECUENCIAL: 01-26-80
GENÉRICO: G-45870-ZNA



SALA DE ESPERA.



CONSULTORIO.



CONSULTORIO.



CUARTO DE BECARIO



CONSULTORIO.



ÁREA DE OBSERVACIÓN.



SOLICITUD: 2026-1615
SECUENCIAL: 01-26-80
GENÉRICO: G-45870-ZNA

MAYOR Y MEJOR USO

LEGALMENTE PERMISIBLE:	Es legalmente permisible ya que, aún cuando no existe una carta de usos de suelo para el poblado, el uso actual es de equipamiento y dicho uso se tiene desde hace mas de 20 años.
FÍSICAMENTE POSIBLE:	Es físicamente posible puesto que no existe alguna característica física que afecte el establecimiento de ese uso. El terreno es de forma regular, cuenta con todos los servicios de urbanización con pavimento de terracerías, por lo que funciona en condiciones normales con el uso actual que se tiene.
FINANCIERAMENTE VIABLE:	Se cumple ya que el inmueble puede generar ingresos.
MAYOR PRODUCTIVIDAD DE ACUERDO A SU USO:	No aplica debido a que se trata de un inmueble con uso único.
CONCLUSIÓN:	El sitio en cuestión ha cumplido los cuatro criterios para el mayor y mejor uso. El sitio es legalmente permitido. Como se muestra en este informe, la propiedad objeto está dentro de un área que tiene acceso a los servicios básicos. La aprobación permite el uso actual y la información es confiable. Por lo tanto, teniendo en cuenta la viabilidad jurídica, física y financiera de la propiedad objeto 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 para uso de Unidad Medica Rural.



SOLICITUD: 2026-1615
SECUENCIAL: 01-26-80
GENÉRICO: G-45870-ZNA

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

SUPUESTOS:

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

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

SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS:

En la solicitud de trabajo se menciona que el inmueble cuenta con una superficie de 846.869 m² de terreno y 90.68 m² de construcción.

En la documentación entregada se nos proporcionó el Título de Propiedad como documento oficial en donde se indican las medidas y colindancias del terreno en donde se hace mención de una superficie de terreno de 849.86 m².

Mediante correo de fecha 28 de mayo de 2026 el Lic. Mauricio Flores informa que se adjunta plano y confirma el terreno de construcción, donde se indica una superficie de terreno de 849.86 m² de terreno y 90.68 m² de construcción, los cuales tomaremos como correctos y son los que se consideran en el desarrollo del trabajo.

Para este caso en particular no se considerarán el enfoque de ingresos ni el enfoque de mercado ya que el inmueble analizado es de "uso único o especializado" y no se cuenta con ofertas de comparables de venta o renta para inmuebles con características similares.

Se hace constar que, debido a las condiciones de inseguridad reportadas en la zona y por recomendación expresa del Lic. Victor Alfonso García Félix, Jefe de Oficinas de Administración de Activos OOAD Sinaloa del IMSS, no fue posible llevar a cabo la visita de inspección física en el inmueble. Por lo anterior, el presente dictamen valuatorio se desarrolla bajo la modalidad documental, sustentándose exclusivamente en la información técnica y legal proporcionada por el promovente, así como en las aclaraciones y declaraciones manifestadas por el mismo.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS:

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 9 de octubre de 2020 por el INDAABIN.

La superficie de construcción se obtiene de acuerdo a la solicitud No. 2026-1615 de fecha 19 de marzo de 2026, misma que se confirma con la medición realizada mediante inspección física.

El presente trabajo valuatorio se realizó con la base informativa proporcionada por el promovente, por lo que es responsabilidad del mismo, la veracidad de la información proporcionada

CONDICIONES LIMITANTES:

La propiedad legal no se verificó ni se investigaron gravámenes o reservas de dominio que pueda tener el bien objeto de este dictamen.

Debido a la alta inseguridad en la zona donde se ubica el inmueble y por recomendaciones del propio personal de la promovente, no fue posible realizar la visita física correspondiente.

Con base en lo anterior, el presente servicio se realiza con la localización del inmueble mediante imágenes satelitales y las coordenadas proporcionadas, así mismo con fotografías y planos proporcionados por la promovente, los cuales tomaremos como correctos y son los que se consideran en el desarrollo del presente trabajo.



SOLICITUD: 2026-1615
SECUENCIAL: 01-26-80
GENÉRICO: G-45870-ZNA

RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2026-1615, con fecha de pago registrado el 8 de abril de 2026, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica del Instituto Mexicano del Seguro Social, solicita la elaboración del servicio valuatorio del activo que se describe a continuación.

Para la determinación del valor comercial se selecciona una muestra de inmuebles con similitud al sujeto, utilizando 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 día 6 de junio de 2017 en el Diario Oficial de la Federación.

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.

No se aplica este enfoque debido a que el inmueble analizado es de "uso único" y no se cuenta con comparables en venta con características similares en el mercado.

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.

Se aplica este enfoque.

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 aplica este enfoque debido a que el inmueble analizado es de "uso único" y no se cuenta con comparables en renta con características similares en el mercado.

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.



SOLICITUD: 2026-1615
SECUENCIAL: 01-26-80
GENÉRICO: G-45870-ZNA

FUNDAMENTO LEGAL

Artículo 144, fracción I, Artículo 3 fracción IV del Reglamento Interior del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
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.
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.

REPORTE DE VALOR

CONCEPTO	ÁREA (sup. vendible) m ²	VALOR UNITARIO \$/m ²	VALOR COMERCIAL \$
TERRENO URBANO	846.86	432.78	366,504.07
CONSTRUCCIONES	90.68	9,673.91	877,230.41
OBRA COMPLEMENTARIA	1.00	125,149.41	125,149.41
Total			\$ 1,368,883.89
El valor comercial conclusivo (en números redondos)			\$ 1,369,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 1,369,000.00

UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

etQkWGnYsAV9rD2bWtyo37jDzikQl1JLXFtMtlAmU2O9wUKangx7kVXrr4CS6vLh5a+oTMF4tAJxab2zBqnsW90ys
5Xzyhya/4olMW81Bmkn3Zum5ycHrIpSZEwm6E06W321t0lycKvbxSTEEDeYomawChRLzQuTXPCrX6vnfAKB3rkgtPvoSjp4qvJJ/HdPOGb72NrigNZePiaizjSO

NO. REGISTRO: INDAABIN-0158

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Enrique René Corral Cázares

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

DIRECTOR DE AVALÚOS

y89vC5GRw4PymDzGzCd6nOFDlpQFlivsyNADCvIZxoJtQ+0m6EdTVHw0EM18Slj1FnvriZVcAYFKnDn8x7Sgqv+JR5
uGral15C320fXP6o6PHkHJxoVOf93/H02SGahSPJezz+JGs21iHrn3m4h28XUYr9umDCHFM80/df1EaLPWhWaHDJv1u3KyxSIY0YKulUA5Gt3jqYAJwEwU

Israel Arrocena Quiroz

ZONA A



SOLICITUD: 2026-1615
SECUENCIAL: 01-26-80
GENÉRICO: G-45870-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

etQkWGnYsAV9rD2bWtyo37jDzikQII1JLXFTMtAmU2O9wUKangx7kVXrr4CS6vLh5a+oTMF4tAJxab2zBqnsW90ys
5Xzyhya/4oIMW81Bmkn3Zum5ycHrIpSZEwm6E06W321t0lycKvbxSTEEDEyOmawChRLzQuTXPCrX6vnfAKB3rkgTPvoSjp4qvJJ/HdPOGb72NrigNZePiaizjSO

NO. REGISTRO: INDAABIN-0158

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Enrique René Corral Cázares

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DZ|28|121624|150337|AOQI851206SS3|01/07/2026%2004:12:45%20p.%20m.|3086|f37c4f7ac5404f1fb1e3f3f25d787
03e|jarrocena

Sello digital

YEz9MPGN6VbE/o/5CcraG5ZdlpYsISutFZFDqy1cKAfimZWnBWRy0NVEyVim+2yZd2rJvUHJb6ZoM/GHVgu6r/zbRff
RHTTOhnKQU9TXHzrFinOKb+AkiOWsYI/GCC6FNJTGJg2hiQ8MVvL8kYWBv+ID073m8hYz4Tq4kvV65d0OF40ooh
WioDTeLhdwuNtRlygkEaT0u7EQVmEpaRnQ==

Fecha de autorización

01/07/2026 04:12 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.

