



SOLICITUD: 2026-1624
SECUENCIAL: 01-26-75
GENÉRICO: G-45865-ZNA

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 14 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 El Huajote.
PROPIETARIO DEL ACTIVO:	Instituto Mexicano del Seguro Social.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: Carretera Internacional México 15 esquina de la Calle Gabriel Leyva
NÚMERO EXTERIOR: S/N
COLONIA O EJIDO: Centro
CÓDIGO POSTAL: 82625
CIUDAD O POBLACIÓN: El Huajote
ENTIDAD FEDERATIVA: Sinaloa
ALCALDÍA O MUNICIPIO: Concordia
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: Latitud: 23.129523 Longitud: -106.057097

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: 27/07/2026

DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 372.4800000 m²
USO DEL SUELO: Equipamiento, Unidad Médica Rural El Huajote, según lo observado en la visita de inspección.
ÁREA CONSTRUIDA: 163.000000 m²
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, bodegas y equipamiento agroalimentario.



SOLICITUD: 2026-1624
SECUENCIAL: 01-26-75
GENÉRICO: G-45865-ZNA

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

Según 3. Copia simple de Título de propiedad No. 000000015304, que ampara el solar urbano identificado como Lote No. 1, de la Manzana 1, de la Zona 1, del poblado EL Huajote, Municipio de Concordia, Estado de Sinaloa, con una superficie de 372.48 m², a favor de Instituto Mexicano del Seguro Social, de fecha 30 de septiembre de 2013.

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al Noreste	13.490 m	Con carretera.
Al Sureste	28.740 m	Con Blvd. S/N
Al Suroeste	13.780 m	Con Diconsa.
Al Noroeste	27.320 m	Con Diconsa.

DESCRIPCIÓN Y USO DEL ACTIVO:

Lote de terreno ubicado en la esquina de Carretera Internacional México 15 (Lib. Mazatlán) y calle Gabriel Leyva, donde se desplanta la construcción de Unidad Médica Rural El Huajote, cuenta con un nivel que se distribuyen de la siguiente manera: sala de espera y baño, farmacia, área de curaciones, cuarto de residente con baño, cuarto cres-cara con baño y consultorio. La edificación presenta una configuración adecuada para actividades propias del inmueble.

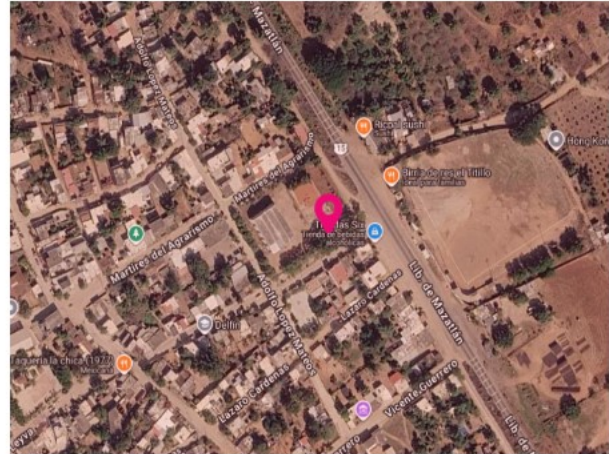


SOLICITUD: 2026-1624
SECUENCIAL: 01-26-75
GENÉRICO: G-45865-ZNA

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



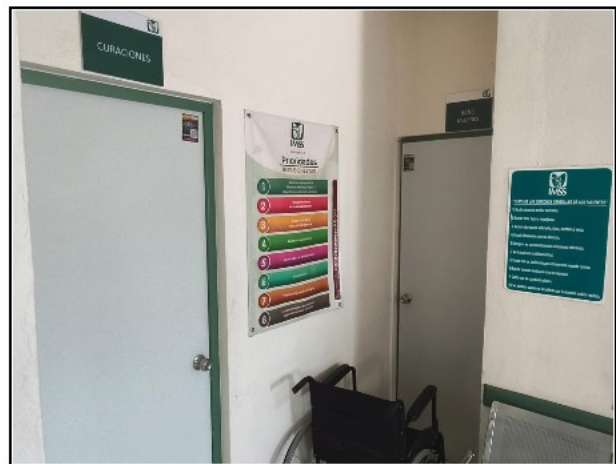
FACHADA DEL INMUEBLE



FACHADA POSTERIOR



FACHADA GABRIEL LEYVA



INTERIOR DE INMUEBLE



SOLICITUD: 2026-1624
SECUENCIAL: 01-26-75
GENÉRICO: G-45865-ZNA



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



SOLICITUD: 2026-1624
SECUENCIAL: 01-26-75
GENÉRICO: G-45865-ZNA

MAYOR Y MEJOR USO

LEGALMENTE PERMISIBLE:

La localidad de El Huajote 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 y comercial 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: 2026-1624
SECUENCIAL: 01-26-75
GENÉRICO: G-45865-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 del Lic. Víctor Alfonso García Félix, Jefe de Oficina de Administración de Activos, personal designado por el promovente para dicho acto, ésta se realizó el 27 de julio 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 534314D0/2527, de fecha 24 de febrero de 2026.

En la solicitud electrónica, vía Sistema de Avalúos, se reporta el código postal 82604. No obstante, de acuerdo a la página web oficial del Servicio Postal Mexicano (SEPOMEX), el código postal correspondiente a la Colonia (Ranchería) El Huajote es 82625.

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.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2026-1624, con fecha de pago registrado 08 de abril de 2026, y oficio número 09 534314D0/2527, de fecha 24 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, 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 2026-1624 de fecha 19 de marzo de 2026.
2. Copia simple de oficio número: 09 534314D0/2527, de fecha 24 de febrero 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 Título de propiedad No. 000000015304, que ampara el solar urbano identificado como Lote No. 1, de la Manzana 1, de la Zona 1, del poblado EL Huajote, Municipio de Concordia, Estado de Sinaloa, con una superficie de 372.48 m², a favor de Instituto Mexicano del Seguro Social, de fecha 30 de septiembre de 2013.
4. Copia simple de croquis de ubicación sin fecha ni número.
5. Copia simple de plano arquitectónico Clave ACA-01, de fecha Agosto de 2025, sin firma.
6. Listado en Excel de UNIVERSO DE EQUIPO ADHERIDO AL INMUEBLE UMR HUAJOTE DE LA ZONA SUR 06, sin fecha y sin firma.
7. Plano en formato DWG de UMR El Huajote, Concordia.

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.

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

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: 2026-1624
SECUENCIAL: 01-26-75
GENÉRICO: G-45865-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 - \$/ote	VALOR COMERCIAL \$
Terreno	372.48	1,780.73	663,286.31
Construcción	163.00	9,536.98	1,554,527.74
Instalaciones especiales (Lote)	1	37,163.69	37,163.69
TOTAL:			\$ 2,254,977.74
EL VALOR COMERCIAL (en números redondos)			\$ 2,255,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 2,255,000.00 DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

nW2tYZml8Nln044kXNa80jDOUOpcird+MuWHxYtf6UBudLb7z9E5M424/BMu8gpXh1FdztnaXDbTOI26ll1PdxnX1
9dXEbGSRfCF25ZHygr/nqYild0+bPeZ+SBCuFtTv32OMZvPrAz65n77G15bcCq3vgd1g/iJrK1ZtJF5/+8PgIZR2T818ghhO76cgr0DoRIAQrdPPV4upBbL2NJn

NO. REGISTRO: INDAABIN-0422

NOMBRE DEL PERITO: ANA GABRIELA RAMIREZ PARRA

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

DIRECTOR DE AVALÚOS

X4u08h1pxaRP7XKym135QkktZ8EuxxK1EKY3V5p3qX7ubiqUxwwyPOY2COvtjOiGXrVImcX42WTmZuiQITZfhD4v3X
7HD0bDOJY3xfluGW4gw0vV3oyyGTukpSewgpDpW8dN+qzOMegT3IywnYay7Kx9CWpN6TGWv6OktXRS6w3bnvq9y2r6YM1ZRZVSNnjofU+7KwbGJUit

Israel Arroccena Quiroz

ZONA A



SOLICITUD: 2026-1624
SECUENCIAL: 01-26-75
GENÉRICO: G-45865-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

nW2tYzml8NIn044kXNa80jDOUOpcird+MuWHxYtf6UBudLb7z9E5M424/BMu8gpXh1FdztnaXD6TOI26ll1PdxnX1
9dXEBGSRFFCF25ZHyygr/nqYild0+bPeZ+SBCuFtTv32OMZvPrAz65ri77G15bcCq3vgd1g/UrK1ZuF5/+8PglZR2T818ghhO76cgr0DoRIAQrdPPV4upBbL2Njn

NO. REGISTRO: INDAABIN-0422

NOMBRE DEL PERITO: ANA GABRIELA RAMIREZ PARRA

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DZ|28|121633|150337|AOQI851206SS3|13/08/2026%2012:13:12%20p.%20m.|3086|417d8962b90c4dc5ae362f0fa3b
e8307|iarrocena

Sello digital

YEz9MPGN6VaV9xI+/xXWO5ZdlpYsISuffZFDqy1cKDXda1lGrQRagJ3Mu396eJsBAm2DCMTA8xHbzrWY1+/mL/z
RffRHTTsvZ5rcPkYTHorsBwiJrkE6MO0lqKjj/wX71pKzvgDL1DhDx3ULXD3ghM3KkSkIXTW3grSooH2wU+5HH/Su
Ov17dm46RDe8RUP+LT1d0QDO7EQVmEpaRnQ==



Fecha de autorización

13/08/2026 12:13 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.