



SOLICITUD: 2026-1627
SECUENCIAL: 01-26-72
GENÉRICO: G-45862-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 número 54
PROPIETARIO DEL ACTIVO: Instituto Mexicano del Seguro Social
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: Primera y Prolongación
NÚMERO EXTERIOR: 23 NÚMERO INTERIOR: No aplica
COLONIA O EJIDO: El Salado CÓDIGO POSTAL: 80440
CIUDAD O POBLACIÓN: Culiacán ENTIDAD FEDERATIVA: Sinaloa
ALCALDÍA O MUNICIPIO: Culiacán
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: Latitud: 24.507552 Longitud: -107.162979

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 inmuebles que son del interés de las entidades de la Administración Pública Federal.
FECHA EFECTIVA DEL VALOR: 18/08/2026

DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 527.1070000 m²
USO DEL SUELO: Unidad de Medicina Rural "UMR" del Instituto Mexicano del Seguro Social (centro de atención medica para brindar servicios preventivos, curativos y comunitarios a poblaciones sin acceso fácil a hospitales).
ÁREA CONSTRUIDA: 148.200000 m²
ÁREA VENDIBLE: 148.2000000 m²
ESTACIONAMIENTOS: 0 cajón(es).
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: De acuerdo a lo observado en la zona, es considerada como mixto; habitacional-comercial-servicios.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: Casas habitación, escuela y locales comerciales, del tipo modernas y especiales hasta dos niveles edificadas.

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al Noreste	20.52	mts. con calle S/N.
Al Sureste	28.58	mts. con lote 2.
Al Suroeste	18.50	mts. con lote 3.
Al Noroeste	25.70	mts. con lote 4.

DESCRIPCIÓN Y USO DEL ACTIVO:

Se trata de un lote de terreno en intermedio de manzana, de forma ligeramente irregular y topografía sensiblemente plana, en donde se desplantan edificaciones de un nivel construidas, tales como; área de consultorios y atención médica (cubículos, sala de espera y medios baños), área para bodega de medicamentos, bodega varios, área de servicio y baños (áreas de espacios abiertos) y área dormitorio para residente médico (estancia, dormitorio y baño).

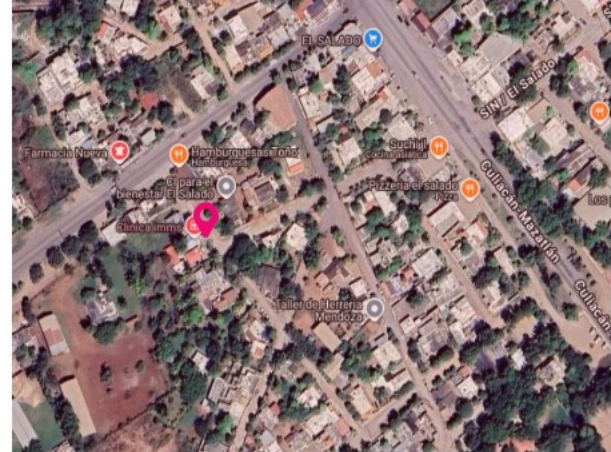


SOLICITUD: 2026-1627
SECUENCIAL: 01-26-72
GENÉRICO: G-45862-ZNA

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



Fachada principal



Calle de ubicación-entorno



Consultorio, área consulta médica



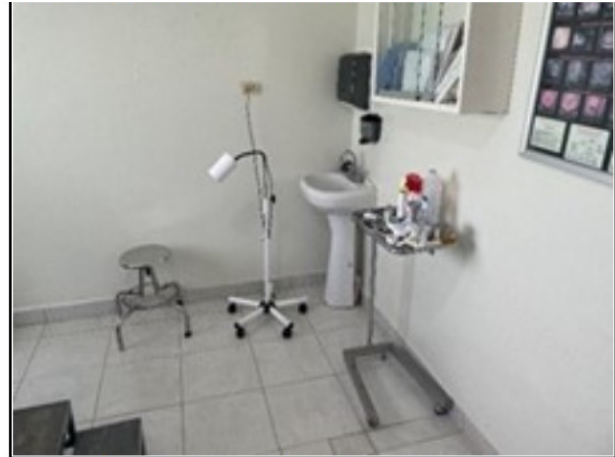
Bodega para medicamentos, bodega varios, área servicios y baños



SOLICITUD: 2026-1627
SECUENCIAL: 01-26-72
GENÉRICO: G-45862-ZNA



Área estancia residente médico



Interior área consultorio, área consulta médica



Interior área consultorio, área consulta médica



Interior área consultorio, área consulta médica



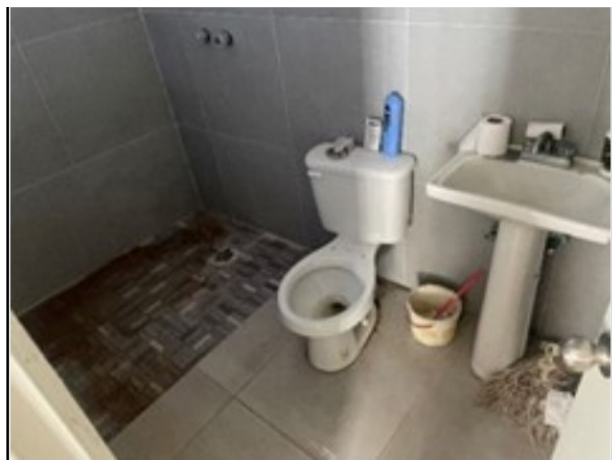
Interior área consultorio, área consulta médica



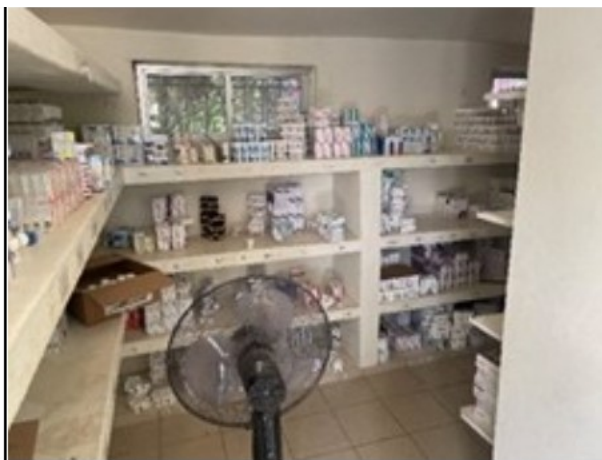
Interior área estancia residente médico



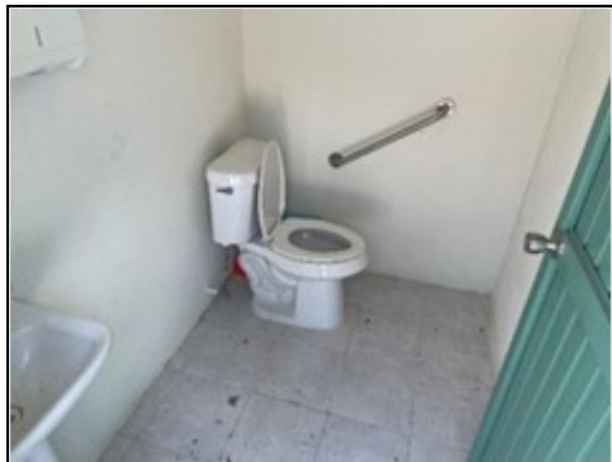
SOLICITUD: 2026-1627
SECUENCIAL: 01-26-72
GENÉRICO: G-45862-ZNA



Interior área estancia residente médico



Interior bodega para medicamentos



Interior baños



Estructura metálica - cobertizo



SOLICITUD: 2026-1627
SECUENCIAL: 01-26-72
GENÉRICO: G-45862-ZNA

MAYOR Y MEJOR USO

LEGALMENTE PERMISIBLE:	La zona es uso Mixto; habitacional, comercial, servicios. El proyecto es legalmente permisible, el uso de suelo coincide con el uso del activo.
FÍSICAMENTE POSIBLE:	Puesto que no existe alguna característica física que afecte el establecimiento de un uso comercial y/o de servicios. El terreno es de forma ligeramente irregular y existen condiciones óptimas para desarrollar el proyecto en el lugar.
FINANCIERAMENTE VIABLE:	El costo para este proyecto es adecuado y considera un beneficio para el promotor. El uso es específico y tiene media-baja demanda en la zona, por lo que es probable que produzca ingresos que satisfagan los costos de operación y financieros.
MAYOR PRODUCTIVIDAD DE ACUERDO A SU USO:	Al haber realizado los supuestos anteriores, y después de haber encontrado comparables de mercado de inmuebles similares para el uso sugerido, el valor obtenido fue, para el uso de Unidad de Medicina Rural.
CONCLUSIÓN:	El sitio en cuestión ha cumplido los 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 requeridos. La aprobación permite la zonificación una Unidad de Medicina Rural. Asumimos que esto es correcto y 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 el uso actual del mismo, Unidad de Medicina Rural "UMR"



SOLICITUD: 2026-1627
SECUENCIAL: 01-26-72
GENÉRICO: G-45862-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 proporcionados por el promovente, así como en las políticas, normas 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, por ejemplo en los linderos, los cuales pudieron pasar inadvertidos.

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, 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.

Para la elaboración del presente servicio valuatorio, no se entregó en el expediente, el dictamen estructural del inmueble, por lo que es responsabilidad del promovente solicitarlo, a fin de constatar las condiciones actuales del inmueble.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS:

No existen condiciones hipotéticas.

CONDICIONES LIMITANTES:

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

El contacto para realizar la visita de inspección física se realizó a través del dato que viene asentado en la solicitud de trabajo, el contacto fue el Lic. Mauricio Flores Ronquillo, Jefe de Área de Control Presupuestal del Instituto Mexicano del Seguro Social.

La visita de inspección física se realizó el día 13 del mes de julio del año 2026, la persona que nos sirvió de guía señalando cada área del inmueble fue el Lic. Víctor Alfonso García Félix, empleado administrativo del área del Departamento de Construcción y Planeación Inmobiliaria del Instituto Mexicano del Seguro Social.

De acuerdo con el oficio de solicitud, la ubicación es en calle Primera y Prolongación, la dirección del inmueble se considera con base en la documentación proporcionada, en visita se detectó el cambio de nombre en la calle que corresponde a Avenida Tercera Pte.

Se incluyen en el presente servicio valuatorio los activos que fueron observados físicamente. No se incluye ninguna clase de contenidos como mobiliario, equipo de cómputo, etc. La superficie de terreno fue tomada con base a la información proporcionada y cotejada en campo, así como a la orden de trabajo folio 2026-1627 proporcionada vía web y oficio número 269001130100/363/2026 de fecha 14 de agosto de 2026 firmada al calce por el Licenciado Víctor Alfonso García Félix, Jefe de Oficina de Administración de Activos en OOAD Sinaloa (donde se aclaran las áreas de superficies construidas).



SOLICITUD: 2026-1627
SECUENCIAL: 01-26-72
GENÉRICO: G-45862-ZNA

RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2026-1627, oficio número 09 534314D0/2522, con fecha de pago registrado el 7 de abril de 2026, la Lic. Martha Guadalupe Pineda Rios, Titular de la Coordinación Técnica del Instituto Mexicano del Seguro Social, solicita la elaboración del servicio valuatorio del activo que se describe.

Según oficio número 09 534314D0/2522, con fecha del 24 de febrero de 2026, emitido por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Rios, Titular de la Coordinación Técnica del Instituto Mexicano del Seguro Social.

Para la elaboración del presente servicio valuatorio se empleó 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 en el Diario Oficial de la Federación de fecha 6 de junio de 2017.

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

Base documental proporcionada por el promovente para la realización del servicio valuatorio:

Oficio número 09 534314D0/2522, con fecha del 24 de febrero de 2026, emitido por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Rios, Titular de la Coordinación Técnica del Instituto Mexicano del Seguro Social.

Solicitud electrónica con número 2026-1627 de fecha 19 de marzo de 2026.

Título de Propiedad número 000000004084 con fecha del 30 de septiembre de 2013, respecto al lote número 1 de la manzana 1 de la zona 1 del poblado El Salado, municipio de Culiacán, estado de Sinaloa, superficie de terreno de 527.11 m2, acta de Asamblea con fecha del 24 de junio de 2012, Inscripción en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 25TC00000070 e Inscripción en el Registro Público de la Propiedad en Culiacán, Sinaloa con el consecutivo 1, acto registrado Título de Propiedad, folio 308807, fecha del 23 de octubre de 2013

Croquis-plano topográfico, clave del plano ACA-01 con fecha agosto de 2025, elaborado por el Instituto Mexicano del Seguro Social.

Croquis-plano arquitectónico, clave del plano ACA-01 con fecha agosto de 2025, elaborado por el Instituto Mexicano del Seguro Social.

Constancia de Uso del Suelo con fecha del 2 de febrero de 2005, sellada y firmada por la Comunidad Indígena de El Salado, donde hace constar que el terreno donado al IMSS se encuentra inscrito en el régimen de propiedad comunal

Oficio número 269001130100/363/2026, con fecha del 14 de agosto de 2026, emitido por el Lic. Victor Alfonso Garcia Félix, Jefe de Oficina de Administración de Activos en OOAD Sinaloa del Instituto Mexicano del Seguro Social, donde se aclara diferencias de superficies.

Croquis-plano arquitectónico, clave del plano ACA-01 con fecha agosto de 2026, elaborado por el Instituto Mexicano del Seguro Social.

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 avales 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.

Este enfoque no se aplica, solo se indica con fines de conciliación entre enfoques.

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.

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.

OPINIÓN DE VALOR DEL TERRENO: El valor del terreno se obtiene 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.

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: 2026-1627
SECUENCIAL: 01-26-72
GENÉRICO: G-45862-ZNA

FUNDAMENTO LEGAL

Artículo 143, 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 m2	VALOR UNITARIO \$/m2	VALOR COMERCIAL \$
LOTE DE TERRENO URBANO	527.107	762.48	401,908.54
CONSTRUCCIONES	148.20	8,829.51	1,308,541.70
INST. ESP., ELEM. ADIC. Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	1 Lote	413,040.62	413,040.62
TOTAL:			\$ 2,123,490.86
El valor comercial conclusivo (en números redondos)			\$ 2,123,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 2,123,000.00

DOS MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

y4z+79HpVPyW28q5KjofzH46Remr0d/F9FAMZi38u11bk4Mme7b1r+IB002o4n6P5VJ8RAia7wLNUgzAZ8LJrFP32d
h3CAJeMJSu5HAhvj8/pFVXcHikmW+JOF5gppc71kO8YAJgTLOqSV/AdCyaMq2hvmqoyl5oQuTgnig6tDK3utBecDG3TwAlvFLv+RAp84fxhN0Syep+R7y1pkJ

NO. REGISTRO: INDAABIN-0364

NOMBRE DEL PERITO: Ing. César Adolfo Bruschetta Altamirano

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

DIRECTOR DE AVALÚOS

6fU9pPcD+3yHesuXtwqDG51Q+El1GKLWSGpul1fYRfnDBB1T/iqNjYC9WzNMBnF2BdivXl/JJpNvX9tSy5awjHT1/D
b3mQXTs93t/CvvUKCI0xvI6g66XzhDZIDkYBA1mr4wdmGg8J23IDII/Ct2sIDNT5dzv02no87Uh91bmYhbYT4o8e0CCY8quB35F1QMn4Z8LF3PbIr9utHgFQi

Israel Arroccena Quiroz

ZONA A



SOLICITUD: 2026-1627
SECUENCIAL: 01-26-72
GENÉRICO: G-45862-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

y4z+79HpVPyw28q5KjofzH46Remr0d/F9FAMZl38u11bk4Mme7b1r+iB002o4n6P5VJ8RAia7wLNUgzAZ8LJrFP32d
h3CAJeMJSu5HAhvj8/pFVXcHikmW+JOF5gppc71kO8YAJgTLOqSV/AdCyaMq2hvmqoyl5oQuTgnig6tDK3utBecDG3TwAlvFLv+RAp84fxhN0Syep+R7y1pkj

NO. REGISTRO: INDAABIN-0364

NOMBRE DEL PERITO: Ing. César Adolfo Bruschetta Altamirano

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DZ|28|121636|150337|AOQI851206SS3|28/08/2026%2010:50:59%20a.m.|3086|2F1187CB3B26489CBB0D86C9005
F3F58|jarrocena

Sello digital

YEz9MPGN6VZHhGnlX2A9B5ZdlpYsISuffZFDqy1cKCJMFvioC96FQJ3Mu396eJs6leSd/gQhOgXRMMyKipbTaAkkKB
PqxNB05ELtFI1zZzKHWFmH941MFT0gnVE3svosMX8Cu7O0lqFlbvtYCNDKoW5FDq6fOpUW+9U9Wend3rSw1yG
HXqKEtLk7NhKgvGu+tpDpoIziTQ=



Fecha de autorización

28/08/2026 10:51 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.