



SOLICITUD: 2025-3915
SECUENCIAL: 02-25-792
GENÉRICO: G-44033-ZNB

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 16 de Diciembre 2025

PROMOVENTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
POSIBLES USUARIOS: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
ACTIVO(S) QUE SE VALUA(N): Terreno urbano con construcción (Hospital Rural No. 41)
PROPIETARIO DEL ACTIVO: Instituto Mexicano del Seguro Social
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad pública

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: Av. Venustiano Carranza
NÚMERO EXTERIOR: 33 **NÚMERO INTERIOR:** N/A
COLONIA O EJIDO: Guadalupe **CÓDIGO POSTAL:** 79445
CIUDAD O POBLACIÓN: CERRITOS, SAN LUIS POTOSI **ENTIDAD FEDERATIVA:** San Luis Potosi
ALCALDÍA O MUNICIPIO: Cerritos
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: **Latitud:** 22.423221253711098 **Longitud:** -100.28313484553782

ALCANCES DEL DICTAMEN

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO: Adquisición
PROPÓSITO: Dictaminar el valor comercial.
FINALIDAD: Determinar el valor máximo de adquisición, con base al Valor Comercial, de activos que sean del interés de la Administración Pública Federal.
FECHA EFECTIVA DEL VALOR: 07/10/2025

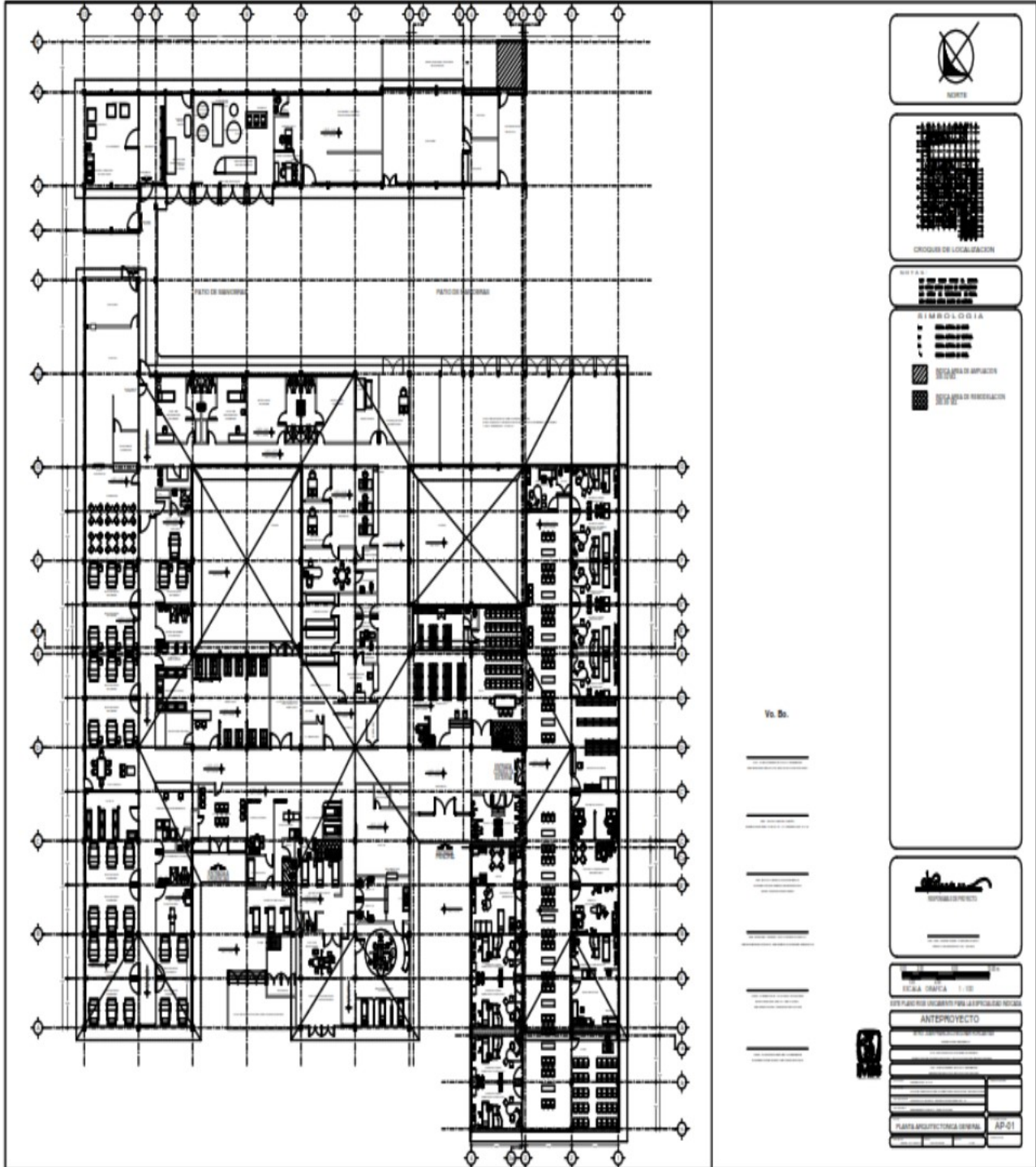
DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 10,355.0000000 m²
USO DEL SUELO: Se consultó tanto el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cerritos, San Luis Potosí, como la pagina de internet del municipio y no se encontraron los planos de uso de suelo o zonificación secundaria, por lo que se considera como Mixta, Comercial, de Servicios y Habitacional según lo observado durante la inspección física del Activo.
ÁREA CONSTRUIDA: 3261.810000 m²
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Se consultó tanto el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cerritos, San Luis Potosí, como la pagina de internet del municipio y no se encontraron los planos de uso de suelo o zonificación secundaria, por lo que se considera como Mixta, Comercial, de Servicios y Habitacional según lo observado durante la inspección física del Activo.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: Casas Habitacionales de calidad económica de hasta 3 niveles, locales comerciales de calidad económica de 1 nivel, de acuerdo a lo observado durante la inspección física del Activo.



SOLICITUD: 2025-3915
SECUENCIAL: 02-25-792
GENÉRICO: G-44033-ZNB

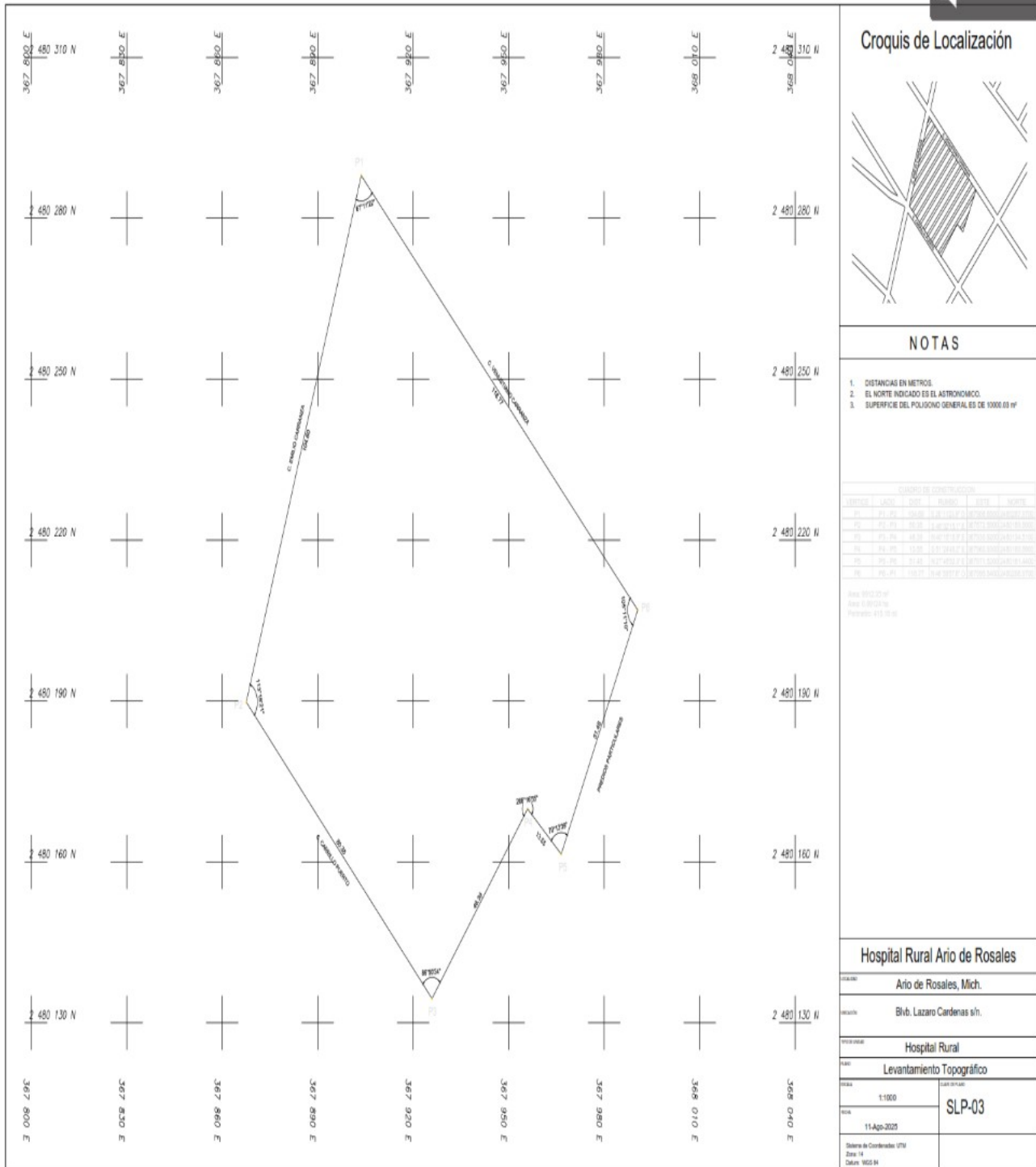
DOCUMENTO DATOS DEL ACTIVO





SOLICITUD: 2025-3915
SECUENCIAL: 02-25-792
GENÉRICO: G-44033-ZNB

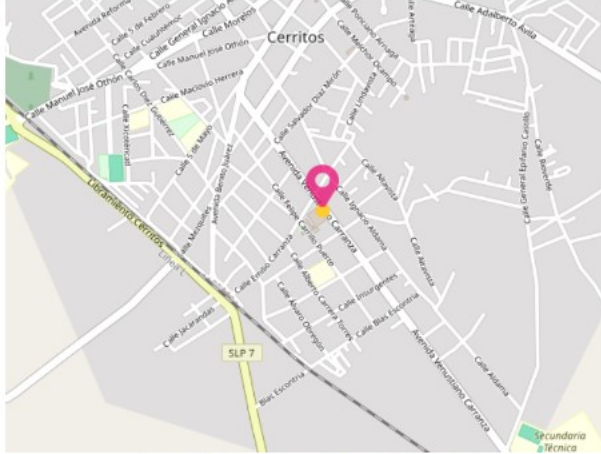
DOCUMENTO DATOS DEL ACTIVO



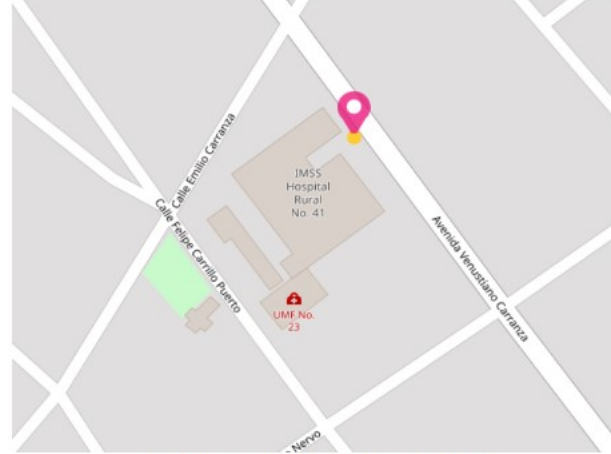


SOLICITUD: 2025-3915
SECUENCIAL: 02-25-792
GENÉRICO: G-44033-ZNB

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



VISTA DE ACCESO PRINCIPAL



VISTA DE SALA DE ESPERA



VISTA DE SALA DE COCINA



VISTA DE ÁREA DE ANÁLISIS



SOLICITUD: 2025-3915
SECUENCIAL: 02-25-792
GENÉRICO: G-44033-ZNB



VISTA DE ÁREA DE RESIDENCIAS DE MÉDICOS



VISTA DE ÁREA DE URGENCIAS



VISTA DE ÁREA DE URGENCIAS



VISTA DE RAYOS X



VISTA DE MATERNIDAD



VISTA DE LAVANDERIA



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, así como en las políticas, 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 activo objeto de este Dictamen Valuatorio.

SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS:

El contacto para llevar a cabo la visita de inspección física fue establecido con el Lic. Mauricio Flores Ronquillo, responsable de la solicitud por parte del Instituto Mexicano del Seguro Social, quien a su vez designó a la C.P. Guadalupe Rubio como enlace para la identificación y localización física del activo objeto del presente servicio valuatorio.

La visita de inspección al activo se llevó a cabo el 07 de octubre del 2025, constatándose en esa fecha las condiciones físicas del activo, mismas que se reflejan en el presente estudio. El Perito no asume responsabilidad por cualquier modificación o situación ocurrida con posterioridad a dicha fecha.

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.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS:

No se especificaron condiciones hipotéticas por parte del promovente para el presente servicio valuatorio.

CONDICIONES LIMITANTES:

La base informativa proporcionada por el promovente se asume de buena fe, por lo que el Perito, así como el INDAABIN y sus colaboradores, quedan eximidos en caso de diferencias que desemboquen en la alteración del avalúo, teniendo el promovente que apegarse a lo dictaminado por la CIRCULAR No. PRES/002/2020 dirigida a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Instituciones Públicas; publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de octubre de 2020.

Tanto la superficie de construcción como la del terreno se toman de la copia simple del Oficio N° 09 53431 4D0/9915 de Fecha 13 de agosto del 2025, Firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Rios, Titular de la Coordinación Técnica, del Instituto Mexicano del Seguro Social, las cuales coinciden con las superficies expresadas en la orden de trabajo de la solicitud N° 2025-3915. Cabe señalar que la superficie de terreno expresada en el plano topografico Clave SLP-03, de fecha 11 Agosto de 2025, escala 1:1000 difiere de los documentos antes mencionados.

El presente Dictamen Valuatorio se emite en estricto cumplimiento a la solicitud realizada por el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) mediante el Oficio No. 09 534314D0/15069 de fecha 20 de noviembre de 2025. La entidad solicitante fundamenta el uso de "Adquisición" en lo dispuesto por los artículos 3, 5 y Cuarto Transitorio del DECRETO por el que se deroga el artículo segundo fracción I del "Acuerdo por el que se deroga el Acuerdo Presidencial por el que se creó la Unidad de Coordinación General del Plan Nacional de Zonas Deprimidas y Grupos Marginados, publicado el 21 de enero de 1977", publicado el 20 de abril de 1983 en el Diario Oficial de la Federación.", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de julio de 2025.

Conforme a lo expuesto por el solicitante, el propósito exclusivo de este avalúo es dar cumplimiento al mandato de incorporación patrimonial y permitir el cálculo de los ajustes, compensaciones y restituciones de recursos federales a favor del IMSS, tal como lo ordena el citado Decreto.

El INDAABIN emite la presente valoración técnica sobre los bienes inmuebles en sus condiciones actuales, sin prejuzgar sobre la situación jurídica, registral o la titularidad de estos. La responsabilidad sobre la procedencia legal del acto de "adquisición" o "reincorporación" administrativa, así como la integración del expediente jurídico (incluyendo actas de entrega-recepción o bajas patrimoniales), recae exclusiva y totalmente en el ente promovente (IMSS).

Este dictamen carecerá de validez si es utilizado para fines distintos a los procesos administrativos y contables derivados de la extinción del Programa IMSS-Bienestar y la aplicación del Decreto mencionado. El INDAABIN no asume responsabilidad por el uso de este documento para transmisiones de dominio ante terceros distintos a las entidades involucradas en dicho Decreto.



RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud número 2025-3915, con fecha de pago registrado el 24 de septiembre del 2025 y Oficio No. 09 53431 4D0/9915, fechado al 13 de agosto del 2025, 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.

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 el 6 de junio de 2017.

INFORMACIÓN ANALIZADA:

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

- 1.- Copia simple de Oficio N° 09 53431 4D0/9915 de Fecha 13 de agosto del 2025, Firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica, del Instituto Mexicano del Seguro Social.
- 2.- Copia simple de Escritura Pública N° 12,682, Tomo CVIII, de fecha 20 de Marzo del 2013, ante el Lic. Manuel Antonio Macías Guerrero, Notario Público N° 1 de la cabecera Municipal, El Venado, San Luis Potosí.
- 3.- Copia simple de Dictamen de Seguridad Estructural realizado y firmado por el Ing. Alfredo López Guerrero, Cédula Profesional N° 377511, de fecha Mayo del 2016.
- 4.- Copia simple de Plano Arquitectónico Clave AP-01, elaborado por el Ing. Arq. Jorge Vázquez García, de fecha mayo 2008, escala 1:100.
- 5.- Copia simple de Plano Topográfico Clave SLP-03, de fecha 11 Agosto de 2025, escala 1:1000.
- 6.- Copia simple de Croquis de localización por medio de una imagen satelital señalando el inmueble.
- 7.- Copia simple de Archivo en formato Excel con descripción del equipo adherido al inmueble en estudio
- 8.- Copia simple de Oficio N° 09 53431 4D0/15069 de Fecha 20 de noviembre del 2025, Firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica, del Instituto Mexicano del Seguro Social.

DEFINICIONES:

ADQUISICIÓN: Acto o hecho en virtud del cual una persona obtiene el dominio o propiedades de un bien o servicio o algún derecho real sobre éstos. Puede tener efecto a título oneroso o gratuito; a título singular o universal, por cesión o por herencia.

BIENES INMUEBLES: Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y ser tangible.

TERRENOS URBANOS: Son aquellos que cuentan parcial o totalmente con servicios públicos como drenaje y alcantarillado, suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y vías pavimentadas, así como los que se localicen dentro de la traza urbana, susceptible de urbanizar, urbanizable programable o urbanizable no programado.

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.

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.



SOLICITUD: 2025-3915
SECUENCIAL: 02-25-792
GENÉRICO: G-44033-ZNB

FUNDAMENTO LEGAL

Artículos 144, fracción I, 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, este no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno.

El presente Dictamen Valuatorio se firma de conformidad con lo que señala el artículo 15, fracciones II y III, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y las Normas Décima Octava, fracción III, y Décima Novena, 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, así como el Oficio Circular DGAO/726/2018, emitido por la Dirección General de Avalúos y Obras, de fecha 9 de mayo de 2018.

REPORTE DE VALOR

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	VALOR UNITARIO (\$/m ²)	VALOR COMERCIAL \$
Terreno Urbano	10,355.000000	218.81	\$2,265,777.55
Hospital Rural	3,261.810000	6,310.09	\$20,582,314.66
Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y obras Complementarias	Lote	8,038,719.69	\$8,038,719.69

Total	\$ 30,886,811.90
EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO, EN NÚMEROS REDONDOS, ASCIENDE A:	\$ 30,887,000.00

CONCLUSIÓN

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

\$ 30,887,000.00 TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

Dv+aBeVDVbXmVBKDH6ANz6sh8EdFXSlqWC5aaIYID2aBu2xUu5OrR/JRNP0gppO881K+2EjHZ3vsoe1RBvtsTxSHaY L+/QcZWa6XzV4HAJnai2rZZcMvyO9WgaR2kZ8E3BhZ01wGba8JHAbRCiAsroCSR8GuvFoO/R3nNQen48KbeVQGqizkvyy5vZenD9EjyK52ZN+QVr43Lkt6

NO. REGISTRO: INDAABIN-0304

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Pedro De Hoyos Correa

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

/CuQjWT7eXhAgUTRAAd/ScqEIMjJOWirBW0ZC+T+AAkvP7Xmrwkxka//6SsqK+9jQbqUexamAll6XqoguhF6DGQjntO gmTSLJxvQ2if20Za1pcIxpgrPwX+XG8wCkVFEfvtjhyZ5YEILyEr9RwYr4XEdbYEYqeqMRf2hmK1sFLMmNhe8tODMQK+2J7HRZSFbFXvIA/oQZMhkcob

Francisco Fuentes Villalón

COMISIONADO 2

35pHhAM62oPjIvUjQtNIIZXtKaIU5gyZG1faZxEPhdt3QRcgGO4sg4KhyLSK1NcjdoAGgikzxWd71eN663S3Utyp oQxflc28zUq6vxgvi3lrgWXn9g3WRoJSS/3KTOifEHcs/BdbCCdBqV2HOJvx2UqBAY/Qym3PsnNS5dTK1AQ6CzYNwe553gOvycCSEDqfZlZnnKorptdnTA44

MARCOS IBÁÑEZ PÉREZ

##Cargo Director

PGCjIw9e2JM1nDZa/ML6vXIYK0YSwAD8oygCrehRZhyo8P4mUk4zif/dvKjst1MoAK2rOEjz5nrwLoBytxHw5zGpNc IEuFbB6xAr0uKRUDuuX/I3cMLHzenVcdIggq7tegbOQr4+a8r2uFdfA4vJGr98V2exRq26/2ajBAm9P57xQqpW/ofnSPD8euxrdW+ftHndz7dHlHwfnKs6Ob1b1M

Juana Pérez Merida



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

Dv+aBeVDVbXmVBKDH6ANz6sh8EdFXSlqWC5aaIYID2aBu2xUu5OrR/JRNP0gqpO881K+2EjHZ3vsoe1RBvtsTxSHaY
L+/QcZWa6XzV4HAJnai2rZZcMvyO9WgaR2kZ8E3BhZ01wGba8JHAbRCiAsroCSR8GuvFoO/R3nNQen48KbeVQGqizkvyv5vZenD9EjyK52ZN+QVr43Lkt6

NO. REGISTRO: INDAABIN-0304

NOMBRE DEL PERITO: Ing. Pedro De Hoyos Correa

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO|38|115003|26343|PEMJ800624S23|Mon%20Dec%2015%202025%2012:23:08%20GMT-0600%20(hora%20e
st%20c3%a1ndar%20central)|3085|419955b018254de2a9296bc3e238d5b4|jpmerida

Sello digital

FLlvq8wLzdk0OLhspd7Ml9mHtQzwHmI3YJDCG0+3/XuVT5lkuPHyGjNODtyZFle5Ulu5d5CH/VR+PxiP2E90wHRw9Iq
RKM9vK7FMmp/OQj4PjpA956Qj49Pjr8C+qCaJR30Ubq61PnDz2rgRFMkWs1mNULWL/U0SBy1gwbEcvIwYcK05dy
Bs/0cU1E5Kvza+BF4iqf4tVnaqkuJaduXO3nPaISJ2ddbr51Ltf3ZaS/wGfGOWWgg6EwdBA1CjM59BWTcDrsm3VI=



Fecha de autorización

15/12/2025 12:23 p. m.

El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la e-firma del funcionario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de la resolución, de conformidad con los artículos 38, párrafos primero, fracción V, tercero, cuarto, quinto y sexto y 17-D, tercero y décimo párrafos del Código Fiscal de la Federación, la integridad y autoria del presente documento se podrá comprobar conforme a lo previsto en la **Regla 2.9.3 de la Resolución Fiscal para 2025, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2024**, que a letra dice: "Para los efectos de los artículos 17-I y 38, tercer a quinto párrafos del CFF, cuando los documentos sean firmados con la e-firma o sello digital de los funcionarios competentes, los contribuyentes podrán comprobar su integridad y autoria conforme a lo siguiente: Opción 1. Tratándose de documentos que cuenten con código de respuesta rápida (código

