

Oficio No. 09 534314D2/

812

Ciudad de México, a

Lic. Moises Siddhartha Bailón Jiménez

Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos

Delegación Estatal Oaxaca

Presente

Me refiero al oficio 219001100100/JSA/0059/2020 de fecha 28 de enero de 2020, enviado vía correo electrónico Institucional el día 29 de enero de 2020 a las 19:54 horas, mediante el cual informa la demanda presentada por la C. Ester Escobar Cervantes en contra del Instituto Mexicano del Seguro Social, en la cual reclama entre otras pretensiones, la desocupación y entrega material del inmueble con destino de U.M.F. N° 57 ubicado en Avenida Morelos N° 73, Colonia Centro, C.P. 68200, San Pedro y San Pablo Villa Etla, Oaxaca, comunicando que en la sentencia de dicho juicio el Instituto fue condenado en los Resolutivos Cuarto y Quinto, a la desocupación y entrega del inmueble, así como al pago de las rentas que se adeudan, señalando que el plazo para la desocupación vence el 11 de febrero de 2020 con riesgo de desalojo a partir del día 12 de febrero del presente año; así mismo, señala enviar adjunto Análisis Ponderado de 3 alternativas inmobiliarias en la comunidad de Villa Etla Oaxaca, a fin de que sean tomadas en consideración para la sustitución del inmueble.

Sobre el particular, esta Normativa hace la excepción acusando de recibido las documentales enviadas vía correo electrónico por considerarse un tema relevante, así como la copia simple de la Sentencia del Juicio ordinario Civil 4/2019, instaurado en contra de este Instituto, en la cual se observa que desde el 14 de octubre del año próximo pasado esa Delegación tuvo conocimiento de la Demanda instaurada, siendo hasta el 29 de enero del presente año que informa a esta División el suceso; quedando en espera de la entrega física del oficio que se atiende.

En ese sentido, se observa en los antecedentes documentales que yacen en los archivos de esta Normativa, que con oficio 21900100100/JSA/198/2018 del 14 de agosto de 2018, ese Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada (OOAD), informó la inconformidad de la arrendadora por no recibir incremento de renta por lo que les solicitó la entrega del inmueble, a lo que esta División solicitó con similar 09534314D2/11275 de fecha 03 de septiembre de 2018, enviara un informe a la brevedad para saber las condiciones del inmueble y determinar la conveniencia de continuar ocupándolo y otorgarle un incremento de renta; sin embargo no se cuenta con evidencia de atención.

En ese mismo orden de ideas, la Delegación envió oficio número 21900100100/JSA/256/2018 del 03 de septiembre de 2018, en el que remitió documentación para la integración del expediente de un inmueble propuesto para la sustitución; por lo que esta Normativa con diverso 09534314D2/11871 de fecha 13 de septiembre de 2018, acusó de recibido los documentos, insistiendo en que informara el estado del inmueble, señalando la responsabilidad de esa Delegación de enviar el expediente de sustitución totalmente integrado.

Con oficio 169001100100/JSA/02844/2018 del 03 de octubre de 2018, la Delegación informó que: "La arrendadora no tiene interés en seguir arrendando a este Instituto aun otorgando incremento de renta", por lo que integró el expediente del inmueble propuesto para sustitución ubicado en Calle Defensores N° 12, Colonia Centro, Villa Etla, Oaxaca de Juárez; en consecuencia la Coordinación Técnica de Administración de Activos, emitió oficio N° 0953434314D0/16470 de fecha 05 de diciembre de 2018, notificando la autorización de la "Sustitución" a partir del 01 de enero de 2019, sin embargo la propietaria no estuvo de acuerdo con el Dictamen de Justipreciación de Renta emitido por el INDAABIN, por lo que no se concretó la contratación.

Por lo anterior, para el ejercicio 2019 fue autorizada la figura de "Sustitución" nuevamente, no obstante esa Delegación, pese a que tenía conocimiento de la problemática y de la solicitud de entrega del inmueble por parte de la propietaria, no envió propuestas inmobiliarias a fin de ser analizadas por esta División y determinar la mejor opción para el Instituto; en ese sentido esta Normativa requirió mediante oficio 10655 de fecha 04 de octubre de 2019 el cumplimiento al programa de arrendamiento Inmobiliario IMSS Arrendatario Régimen Ordinario 2019, así como a la integración del expediente de acuerdo a la figura autorizada, sin contar con expediente integrado a la fecha.

812

Ahora bien, las circunstancias actuales debieron ser previstas y atendidas evitando comprometer al Instituto y al servicio médico que se presta, por lo que deberá atender de manera prioritaria y de forma urgente el presente caso, considerando en primer lugar la ocupación de superficies propias, inmuebles federales disponibles administrados por INDAABIN, y en última instancia de conformidad con el numeral 5.19 de la apartado B con las Políticas en materia de Optimización de Activos, Arrendamiento Inmobiliario y Comercialización, enviar el expediente totalmente integrado del inmueble que seleccione como la mejor opción para el instituto resaltando la importancia del inciso G, de acuerdo a lo siguiente:

5.19 "Nuevo Arrendamiento o Sustitución"

- 5.19 .3 La necesidad de contratar un nuevo inmueble en arrendamiento, deberá justificarse por los OOAD quienes formularán y presentarán la propuesta para su dictaminación al Comité Delegacional y posteriormente a Nivel Central para su autorización, la cual estará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:
- I. Que haya sido incluida en la proyección delegacional y autorizada por el HCT en el Programa Anual de Arrendamiento Inmobiliario IMSS-Arrendatario Régimen Ordinario.
 - II. Que en el acta de Comité Delegacional se acredite que no se cuenta con inmuebles propios disponibles, espacios propios o en posesión susceptibles de ser utilizados para el servicio de que se trate, o bien, en inmuebles federales disponibles en el portal del INDAABIN.

1) Primera Fase:

- A. Plano topográfico con superficie, medidas y colindancias de la poligonal envolvente.
- B. Planos arquitectónicos actualizados y aprobados, con relación de construcciones.
- C. Documento que acredite la seguridad estructural, fundado y motivado conforme a la normatividad Estatal, Municipal o Local de que se trate, signado por un Director Responsable de Obra o Corresponsable de Estructuras, los cuales deberán encontrarse registrados ante la instancia que corresponda debidamente actualizado.
- D. Cálculo de superficie máxima a ocupar por la institución (SMOI), en apego al numeral 5.5 de las presentes Políticas. No aplica
- E. Sembrado o anteproyecto de ocupación de espacios tratándose de oficinas.
- F. Ubicación del inmueble y croquis de localización, así como la cercanía que guarda con respecto a otros centros de trabajo del IMSS.
- G. **Análisis ponderado de alternativas inmobiliaria-s, en el que se deberá incluir la constancia de búsqueda de espacios en inmuebles propios, de arrendados existentes, y de inmuebles federales disponibles en la página del INDAABIN, así como al menos tres propuestas inmobiliarias evaluadas en igualdad de circunstancias, que conlleven a determinar que el inmueble seleccionado es la mejor opción por contener las especificaciones técnicas y económicas en beneficio del Instituto.**
- H. Carta de ofrecimiento del propietario donde acepta rentar su inmueble de acuerdo a la normatividad vigente del IMSS, comprometiéndose a entregar la documentación requerida y donde exprese el importe de renta solicitado, manifestando que se ajustará al monto que determine INDAABIN, y realizar por su cuenta las adaptaciones y mejoras al inmueble para el uso institucional.
- I. Carta en la que el propietario y/o su representante legal, exprese bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público.
- J. Título de propiedad.
- K. Documento con el cual el propietario o su representante acredite su personalidad jurídica para actuar.(Título)
- L. Licencia de Uso de Suelo.
- M. Álbum fotográfico del interior y exterior del inmueble.
- N. Opinión del área usuaria y visto bueno del Órgano Normativo del servicio de que se trate, sobre la conveniencia de rentar el inmueble propuesto.
- C. Oficio emitido por parte del enlace inmobiliario, en el que de conformidad al Acuerdo por el que se Establecen las Disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales se especifique, el tiempo necesario que, en su caso, se requiera para realizar las adaptaciones y mejoras al inmueble, incluyendo la instalación de los equipos especiales.

2) Segunda Fase:

- A. Dictamen costo beneficio en el que se determine la conveniencia de rentar el inmueble propuesto, que debe contener: la antigüedad del inmueble; vida útil; cumplimiento a la normatividad de protección civil y de bomberos; funcionalidad de los servicios.
- B. Dictamen u opinión de la Jefatura de Servicios Jurídicos en el que se determine la situación jurídica del inmueble, resaltando que no existe impedimento legal para su ocupación bajo la modalidad de arrendamiento.
- C. Copia simple de la identificación oficial vigente del propietario (IFE/INE, Pasaporte, Cédula Profesional).
- D. Copia simple del último pago del impuesto predial, agua y energía eléctrica, con el propósito de verificar que se encuentra al corriente en el pago.



812

- E. Copia simple del Alta en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el R.F.C.
- F. Copia del comprobante de domicilio del arrendador o representante legal en el caso de personas morales (agua, luz, teléfono fijo) donde podrá oír y recibir notificaciones.
- G. Manifestación por parte de la autoridad Estatal, Municipal o Local en materia de Protección Civil y de Bomberos.
- H. Acta circunstanciada fundamentada en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, que debe ser instrumentada por el personal del área usuaria en la que externen su conformidad y en la que se haga constar: distribución de la población a servir, conveniente integración física de las áreas institucionales en el inmueble, las necesidades de espacio, seguridad, higiene y funcionalidad para el personal y usuarios del inmueble.

No obstante lo anterior, deberá informar si consideran reubicar provisionalmente el servicio en algún otro inmueble propio o arrendado a efecto de evitar que el Instituto sea sujeto de un desalojo judicial, más aún por tratarse del servicio médico de U.M.F. N° 57.

Por último, queda bajo su más estricta responsabilidad la selección del inmueble propuesto, la negociación con el propietario y la dilación en el envío del expediente integrado, a fin de que esta División esté en condiciones de solicitar el Dictamen de Justipreciación de Renta ante INDAABIN y emitir la autorización de la "Sustitución"

Sin otro particular, le envió un saludo.
Atentamente
Titular de la División



Lic. Adriana Carolina Becerra Laparra



Elaboro
Lic. Carlos Israel Flores Chávez
Responsable del Área de Arrendamiento
Inmobiliario Zonas Centro y Sur

Con copia a:

- Mtro. José Antonio Mendoza Acuña.- Titular de la Unidad de Administración.
- Dr. Manuel Cervantes Ocampo.- Titular de la Coordinación de Atención Integral a la Salud, Primer Nivel.
- Dr. Jorge Martínez Torres.- Encargado de la Delegación Estatal de Oaxaca
- Mtro. José Luis Viguera.- Encargado de la Coordinación de Conservación y Servicios Generales.
- C.P. Fernando Ángel Alcántara Pérez.- Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos.

ACBL/CIFCH

Desc. Vol. S/V

