



**Convenio Modificatorio Uno al Contrato de Arrendamiento Inmobiliario número S2M0004 de fecha 22 de marzo de 2022, que celebran por una parte, el Instituto Mexicano del Seguro Social, en calidad de Arrendatario, a quien en lo sucesivo se le denominará “El Instituto”, representado en este acto por el C. Ángel Annuar Rubio Moreno, en su carácter de Titular de la Coordinación de Conservación y Servicios Generales, y Apoderado Legal, y por la otra parte, el C. Óscar Anguiano Pérez, a quien en lo sucesivo se le denominará “El Arrendador”, con la comparecencia de BANSI, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su calidad de “El Propietario Fiduciario”, representado por su apoderado legal, el C. Luis de Guerrero Osio Laris; y a quienes actuando de manera conjunta se les denominará “Las Partes”, al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:**

### ANTECEDENTES

1. Mediante escrito de fecha 02 de agosto de 2020, **“El Arrendador”** solicitó ajuste al monto de renta para el ejercicio 2021, por el inmueble de su propiedad, ubicado en calle Cozumel número 43, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, en la Ciudad de México, con superficie rentable de 3,351.34 m<sup>2</sup> y 75 cajones de estacionamiento, por el que se pagaba una renta mensual de \$1'235,000.00 (un millón doscientos treinta y cinco mil pesos 00/100 m.n.) más IVA, en apego al Dictamen de Justipreciación de Renta número Genérico A-03755-ZNC y número Secuencial 03-17-2497 de fecha 5 de abril de 2018, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN); ocupado en arrendamiento por **“El Instituto”** en ese ejercicio, al amparo del Contrato número SOM0451, suscrito por **“El Arrendador”** y **“El Instituto”** el 15 de enero de 2020.
2. Con fecha 24 de noviembre de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el “Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales”, en cuyo artículo 2 dispone que en tratándose de contratos de arrendamiento nuevos y renovaciones, actualizaciones, o continuación de los arrendamientos, cuyo objeto son los inmuebles a que se refiere el numeral 141 fracciones I y III del Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 2010 y cuya última reforma fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 05 de abril del 2016; con cajones de estacionamiento, el importe de la renta que se pacte, no podrá rebasar el monto de \$333.46 (trescientos treinta y tres pesos 46/100 m.n.) por metro cuadrado de área rentable, antes del Impuesto al Valor Agregado; surtiendo efectos jurídicos a partir del día primero de enero de 2021.
3. El numeral 141 del Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales referido en el antecedente anterior, dispone en su fracción I, que son OFICINAS PÚBLICAS PARA USO ADMINISTRATIVO: Aquéllas en las cuales las Instituciones Públicas realizan actividades relacionadas con el cumplimiento de sus atribuciones y no proporcionan de manera preferente atención directa al público; supuesto en el cual se encuadra el inmueble que nos ocupa.



4. En atención al requerimiento de **"El Arrendador"**, mediante oficio 09 53 43 14D0/202 de fecha 14 de enero de 2021, **"El Instituto"** solicitó la actualización de justipreciación de renta al INDAABIN, respecto del inmueble con domicilio en calle Cozumel número 43, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, en la Ciudad de México.
5. Con fecha 29 de enero de 2021, **"El Arrendador"** y **"El Instituto"** celebraron Contrato de Arrendamiento número S1M0023, respecto del inmueble descrito, pactando una renta mensual similar a la del ejercicio 2020, por la cantidad de \$1'235,000.00 (un millón doscientos treinta y cinco mil pesos 00/100 m.n.) más IVA, en apego al Dictamen de Justipreciación de Renta número Genérico A-03755-ZNC y número Secuencial 03-17-2497, de fecha 5 de abril de 2018.
6. Con fecha 10 de junio de 2021, el INDAABIN emitió el Dictamen Valuatorio con número Secuencial 03-21-16 y número Genérico A-04458-A-ZNC, en el que determinó una superficie rentable de **3,329.68m<sup>2</sup>**, (menor a la del Dictamen anterior), así como un monto máximo de renta mensual a pagar por el inmueble arrendado descrito en el Antecedente 1, por la cantidad de **\$1,240,000.00**; esto es, **\$372.39 por metro cuadrado de superficie rentable**.
7. Con fecha 15 de junio de 2021, **"El Arrendador"** y **"El Instituto"** celebraron un Convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento número S1M0023, respecto del cual se ajustó la superficie rentable a **3,329.68m<sup>2</sup>** y el monto de renta mensual a pagar por la cantidad de **\$1'110,315.09 (un millón ciento diez mil trescientos quince pesos 09/100 m.n.)** más IVA, a partir del 16 de junio al 31 de diciembre de 2021, atendiendo al monto máximo de renta a pagar establecido en el artículo 2 del Acuerdo publicado el 24 de noviembre de 2020, cuyo monto de renta por metro cuadrado se estableció en **\$333.46**.
8. Con fecha 8 de diciembre de 2021, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales"; disponiendo en su artículo 3, que respecto de la continuación de los arrendamientos cuyo objeto son los inmuebles a que se refiere el numeral 141 fracciones I y III del Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 2010 y cuya última reforma fue publicada en la misma fuente de información oficial el 05 de abril del 2016; con cajones de estacionamiento, el importe de la renta que se pacte, no podrá rebasar el monto de **\$353.63 (trescientos cincuenta y tres pesos 63/100 m.n.)** por metro cuadrado de área rentable, antes del Impuesto al Valor Agregado; surtiendo efectos jurídicos a partir del día primero de enero de 2022.

Asimismo, en el artículo 8 del propio Acuerdo, se establece que corresponde al INDAABIN la autorización del incremento en el monto de renta de los inmuebles arrendados por las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 15 de los Lineamientos en materia de Austeridad Republicana de la Administración Pública Federal, publicados en el Diario



Oficial de la Federación el 18 de septiembre de 2020; como si se tratara de un nuevo arrendamiento.

9. Con fecha 22 de marzo de 2022, **“Las partes”** celebraron Contrato de Arrendamiento número S2M0004, respecto del inmueble descrito, pactando una renta mensual por la cantidad de \$1'110,315.09 (un millón ciento diez mil trescientos quince pesos 09/100 m.n.) más IVA, en apego al Dictamen de Justipreciación de Renta número Genérico A-04458-A-ZNC y número Secuencial 03-21-16, de fecha 10 de junio de 2021.
10. Mediante oficio número 09 53 43 14D0/4256 del 20 de abril de 2022, la Coordinación Técnica de Administración de Activos formuló consulta a INDAABIN, a efecto de corroborar el criterio de autorización por parte de dicho Instituto para los casos de incremento en el monto de renta plasmado en el Acuerdo.
11. Por oficio número DGAO/1152/2022 del 25 de abril de 2022, el Director General de Avalúos y Obras del INDAABIN, dio respuesta a la consulta referida, que de la parte que al efecto interesa, se transcribe lo siguiente:

“De lo anterior se desprende que solamente se consideran como arrendamientos nuevos todos aquellos inmuebles que en una actualización de renta presenten una superficie diferente a la del ejercicio inmediato anterior, por lo cual, si en este caso solamente se incrementa el importe de renta y no se modifica la superficie, se trata de una actualización de renta y **no deberá ser gestionado** como un nuevo arrendamiento en términos de lo dispuesto en el numeral 15 de los lineamientos.”

## DECLARACIONES

### I. Declara “El Instituto” que:

- 1.1. Es un Organismo Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, que tiene a su cargo la Organización y Administración del Seguro Social que es el instrumento básico de la Seguridad Social, establecido como un servicio público de carácter nacional, en los términos de los artículos 4 y 5 de la Ley del Seguro Social.
- 1.2. Está facultado para realizar todo tipo de actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus fines, de conformidad con el artículo 251, Fracción IV, de la Ley del Seguro Social.
- 1.3. Su apoderado legal, el C. Ángel Anuar Rubio Moreno, en su carácter de Titular de la Coordinación de Conservación y Servicios Generales, tiene las facultades necesarias para suscribir el presente instrumento jurídico en representación de **“El Instituto”**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 268 A de la Ley del Seguro Social, así como los artículos 2, fracción V, 3, fracción II, inciso a) y 6 fracción I, del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social y acredita su personalidad con el Testimonio de la Escritura Pública número 21,527 de fecha 3 de septiembre de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Eduardo Francisco García Villegas Sánchez Cordero, Titular de la Notaría Pública número 248, de la Ciudad de México, las cuales bajo protesta de decir verdad manifiesta



que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de suscripción del presente Convenio, inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados (REPODE) con fecha 4 de septiembre de 2020, bajo el folio número 97-7-04092020-132639.

- I.4. Celebra el presente Convenio Modificatorio en los términos del artículo 1792 del Código Civil Federal; Ley General de Bienes Nacionales; Ley Federal de Procedimiento Administrativo; Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales; Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales; y demás disposiciones jurídicas aplicables emitidas por la Secretaría de la Función Pública.
- I.5. Para cubrir las erogaciones derivadas del presente Convenio Modificatorio, cuenta con disponibilidad de recursos suficientes en la partida presupuestal 4206 1302 "Arrendamiento de Inmuebles", tal y como se establece en el Dictamen de Disponibilidad Presupuestal Previo número 163942-2022 de fecha 18 de mayo de 2022.
- I.6. Para los fines y efectos legales de este Convenio Modificatorio, señala como domicilio el ubicado en Calle Cozumel número 43, Planta Baja, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06700, en la Ciudad de México.

**II. Declara "El Arrendador" que:**

- II.1. Mediante testimonio de la escritura número 36,244, volumen 874, de fecha 20 de septiembre de 2007, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Garza Bandala, Notario Público número 18 del Distrito Federal, ahora Ciudad de México, adquirió por compra a [REDACTED] el inmueble ubicado en calle Cozumel número 43, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, en la Ciudad de México, con superficie de terreno de 590.91m<sup>2</sup>, ubicado en los lotes números 287 A y 283, los cuales fueron fusionados y se ubican en la calle de Durango con los números 287 y 283 A, y el 41 de la tercera calle de Cozumel, en la Colonia Roma Norte.
- II.2. Se aclara que en el inmueble se constituyó un régimen de condominio mediante escritura número 17,974 de fecha 23 de noviembre de 1995, ante la licenciada Sara Cuevas Villalobos, Titular de la Notaría número 97 de la Ciudad de México, cuyo Primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, en el Folio Real matriz 1027830, y que mediante la compraventa relacionada en el párrafo anterior, el arrendador adquirió el inmueble salvo por la unidad privativa identificada como el local "A" y 9 nueve cajones de estacionamiento que a la fecha son propiedad de un tercero.
- II.3. Por lo que hace al local "B", el arrendador lo tiene dado a otro tercero en arrendamiento, en el que opera una tienda de conveniencia [REDACTED] Por lo anterior, es objeto de este Convenio el Contrato de arrendamiento del inmueble descrito, salvo por los dos locales antes mencionados y 9 nueve cajones de estacionamiento.





- II.4. Manifiesta bajo protesta de decir verdad que cuenta con la capacidad legal suficiente para celebrar el presente Convenio y para obligarse en los términos del mismo, identificándose con Pasaporte expedido a su favor por el Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos.
- II.5. Mediante escritura pública número 127,198 de fecha 19 de abril de 2021, pasada ante la fe del Doctor Eduardo García Villegas, Notario Público número 15 de la Ciudad de México, se hizo constar entre otros actos jurídicos, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, identificado con el número 3004-7, que celebraron por una parte BANSI, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fideicomisario en Primer lugar, representada por su apoderado general, el licenciado Luis de Guerrero Osio Laris; por una segunda parte BANSI, S.A., Institución de Banca Múltiple, Departamento Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, representada por su Delegado Fiduciario, el licenciado Luis de Guerrero Osio Laris; de una tercera parte, el señor Óscar Anguiano Pérez, como el Fideicomitente A y/o el Fideicomisario en Segundo Lugar A, y de una cuarta parte [REDACTED] como el Fideicomitente B y/o el Fideicomisario en Segundo Lugar B; por el cual los Fideicomitentes A y B transmiten al Fiduciario la totalidad de los derechos de cobro de los contratos de arrendamiento que celebren con respecto del inmueble ubicado en calle Cozumel No. 43, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, en la Ciudad de México.

Asimismo, en el propio instrumento notarial se hace constar el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria, que celebran por una parte BANSI, S.A., Institución de Banca Múltiple como la Acreditante, y el señor Óscar Anguiano Pérez como el Acreditado, y en cuya cláusula Segunda, Condiciones especiales del crédito, inciso c), se establece que los contratos de arrendamiento que se celebren en lo futuro, los deberá firmar el Fiduciario Bansi, en su carácter de "PROPIETARIO FIDUCIARIO", y que en su clausulado se deberá estipular que el 100% de los pagos por concepto de renta, deberán ser depositados en la cuenta de cheques del Fideicomiso.

- II.6. Señala como domicilio para todos los efectos a que haya lugar, el ubicado en [REDACTED]

### III. Declara "El Propietario Fiduciario" a través del delegado fiduciario, que:

- III.1. Es una persona jurídica debidamente constituida conforme a las leyes mexicanas, de acuerdo con la Escritura Pública número 56,515, de fecha 19 de mayo de 1995, del protocolo a cargo del Licenciado Jaime Martínez Gallardo, Notario Público 24, con ejercicio en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el número 29-30, Tomo 583, Libro Primero.
- III.2. Comparece en acatamiento a las instrucciones de "El Arrendador" en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo lugar dentro del fideicomiso 3004-7, lo anterior con el único efecto de cumplir con los fines del fideicomiso.





III.3. Cuenta con las facultades necesarias para suscribir el presente convenio, las cuales manifiesta bajo protesta de decir verdad, que no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

III.4. Mediante la celebración del presente Convenio otorga de forma expresa su consentimiento en que "El Arrendador" continúe otorgando en arrendamiento el "Inmueble", en los términos y condiciones aquí pactadas.

III.5. Señala como domicilio para todos los efectos a que haya lugar, el ubicado en Avenida López Mateos Norte número 391, Piso 12, Colonia Circunvalación Guevara, C.P. 44680, en Guadalajara, Jalisco.

**IV. Declaran "Las partes" que:**

IV.1. Celebran el presente Convenio Modificatorio al Contrato número S2M0004, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 3 del Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de diciembre de 2021, y numeral 141 fracción I, del Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales; de los que se desprende que el monto máximo a pagar por metro cuadrado de área rentable, antes del Impuesto al Valor Agregado por el presente arrendamiento es de \$353.63 (trescientos cincuenta y tres pesos 63/100 m.n.), sobre una superficie rentable del inmueble de mérito de 3,329.68m<sup>2</sup> y 75 cajones de estacionamiento, que se deriva del Dictamen Valuatorio con número Secuencial 03-21-16 y número Genérico A-04458-A-ZNC, emitido por el INDAABIN con fecha 10 de junio de 2021.

IV.2. Por lo anterior, manifiestan su conformidad en sujetarse a las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**Primera.- "Las Partes"** convienen en modificar la Cláusula Séptima del Contrato número S2M0004, por lo que respecta al importe de renta del inmueble y a partir de la fecha en que éste se pagará, para quedar redactada de la siguiente manera:

**"Séptima.- Importe de la renta:**

**"EL INSTITUTO"** pagará a **"EL ARRENDADOR"** o a quien sus derechos represente, una renta mensual por la cantidad de \$1'177,474.73 (un millón ciento setenta y siete mil cuatrocientos setenta y cuatro pesos 73/100 m.n.) más IVA, a partir del 1º de junio al 31 de diciembre de 2022, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen Valuatorio número Genérico A-04458-A-ZNC y número Secuencial 03-21-16, de fecha 10 de junio de 2021, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, así como el





monto máximo de \$353.63 (trescientos cincuenta y tres pesos 63/100 m.n.) más IVA, por metro cuadrado de área rentable, que establece el artículo 3 del Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de diciembre de 2021, y numeral 141 fracción I, del Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales.”

**Segunda.- “Las Partes”** reconocen que las demás Declaraciones y Cláusulas contenidas en el Contrato número S2M0004, no se modifican por el presente instrumento, continuando vigentes en los mismos términos y condiciones establecidos en dicho instrumento jurídico.

**Tercera.-** Los Anexos que obran como parte integrante del presente Convenio son los siguientes:

**Anexo Uno.-** Dictamen de Disponibilidad Presupuestal Previo número 163942-2022, del 18 de mayo de 2022.

**Anexo Dos.-** Copia simple del oficio número 09 53 43 14D0/4256 del 20 de abril de 2022.

**Anexo Tres.-** Copia simple del oficio número DGAO/1152/2022 del 25 de abril de 2022.

**Cuarta.- Jurisdicción e interpretación.** Para la interpretación y cumplimiento del presente convenio, **“Las partes”** se someten expresamente a los Tribunales Federales de la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro.

Previa lectura y debidamente enteradas **“Las Partes”** del contenido, alcance y fuerza legal del presente Convenio Modificatorio, en virtud de que se ajusta a la expresión de su libre voluntad y que su consentimiento no se encuentra afectado por dolo, error, mala fe ni otros vicios de voluntad, lo firman y ratifican en todas sus partes, por cuadruplicado, en la Ciudad de México, el día veinte de mayo de dos mil veintidós, quedando un ejemplar en poder de **“El Arrendador”**, otro en poder de **“El Propietario Fiduciario”** y los restantes en poder de **“El Instituto”**.

**“El Instituto”  
Apoderado Legal**

**Ángel Annuar Rubio Moreno  
Titular de la Coordinación de Conservación  
y Servicios Generales,  
y Responsable Inmobiliario**

**“El Arrendador”**

**Óscar Anguiano Pérez**



No. de proveedor 141037  
Convenio Modificatorio Uno  
al Contrato No. S2M0004

**“El Propietario Fiduciario”**

**Luis de Guerrero Osio Laris**  
**Delegado Fiduciario de Bansi, S.A.,**  
**Institución de Banca Múltiple,**  
**Departamento Fiduciario**

**“Administradores del Contrato”**

**Martha Guadalupe Pineda Ríos**  
**Titular de la Coordinación Técnica de**  
**Administración de Activos**

**Carlos Francisco Trujillo Santos**  
**Titular de la División de**  
**Arrendamiento y Comercialización**

**“Testigo”**

**Víctor Vélez Orozco**  
**Jefe de Área de Arrendamiento**

**“Testigo”**

Las firmas que anteceden corresponden al Convenio Modificatorio Uno al Contrato número S2M0004 y número de proveedor 141037, celebrado entre el Instituto Mexicano del Seguro Social, el C. Óscar Anguiano Pérez, y Bansi, S.A., Institución de Banca Múltiple, Departamento Fiduciario.

Se testan datos referentes a nombre y firma, por considerarse información confidencial de una persona física identificada o identificable y cuya difusión puede afectar la esfera privada de la misma, de conformidad con los artículos 113, fracción I y 118 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.







**INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL**  
**DIRECCION DE FINANZAS**  
**UNIDAD DE OPERACIÓN FINANCIERA**  
**COORDINACIÓN DE PRESUPUESTO E INFORMACIÓN PROGRAMÁTICA**  
**DICTAMEN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PREVIO**

FOLIO: 0000163942-2022

Dictamen de Inversión

Dictamen de Gasto

Dependencia Solicitante: 09 Distrito Federal Nivel Central

099001 Oficinas Centrales

140000 Coord de Conser y Servi Genera

Concepto: **OF. 5381 RECIBIDO EL 17/05/2022 PARA REALIZAR CONVENIO MODIFICATORIO POR EL AJUSTE EN EL IMPORTE MÁXIMO DE RENTAS POR ZONAS Y POR TIPO DE INMUEBLES, AL CONTRATO S2M0004 AL INMUEBLE UBICADO EN CALLE COZUMEL No. 43, COL. ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUTÉMOC**


Fecha Elaboración: 18/05/2022

Total Comprometido (en pesos): \$ 545,336.26  
 Cuenta: 42061302 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Unidad de Información: 099001 Centro de Costos: 14D000  
 Partida Presupuestaria SHCP: 32201 Arrendamiento de edificios y locales

COMPROMETIDO MENSUAL (en miles de pesos):											
ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	77.9	77.9	77.9	77.9	77.9	155.8
DISPONIBLE (en miles de pesos):											
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4,169.9	4,096.4	9,144.9	4,082.2	2,454.0	7,153.6

El presente documento de existencia de respaldo presupuestario se emite en términos de lo señalado en numeral 7.2.10 de la Norma Presupuestaria del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), y de lo establecido en el artículo 8°, 144 y 148 del Reglamento Interior del IMSS, responsabilidad del área solicitante el destino y aplicación de los recursos. También se informa que este documento únicamente tendrá validez para el ejercicio fiscal en curso, y que con base en la revisión que se efectuó en el Sistema Financiero PREI-Millennium, en el Módulo de Control de Compromisos, en la combinación unidad de información y centro de costos, los montos señalados quedan comprometidos para dar inicio a las gestiones de adquisición de bienes y servicios con base al marco normativo vigente.

ATENTAMENTE

  
 Lic. Jessica Miranda Vega  
 Titular Div de Ctrl y Seguimiento al Ppto de Oper en Ámbito Central


DÍA	MES	AÑO

DICTAMINADO DEFINITIVO

DICTAMEN DEFINITIVO

CONTRATO No. \_\_\_\_\_

IMPORTE DEFINITIVO (EN PESOS): \$ \_\_\_\_\_ .00





GOBIERNO DE  
**MÉXICO**  
4256



Vol. 2022001910  
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN  
Unidad de Administración  
Coordinación de Conservación y Servicios Generales  
Coordinación Técnica de Administración de Activos  
20.04.22

Of. N° 09 53 43 14D0/

4256

Ciudad de México, a

20 ABR 2022

**Arq. Juan Francisco Sánchez Tapia**  
Director General de Avalúos y Obras  
Instituto de Administración y Avalúos de  
Bienes Nacionales (INDAABIN)  
Presente

En seguimiento a los oficios números DGAO/472/2022 y DGAO/575/2022 del 8 y 18 de marzo del año en curso, mediante los cuales se sirve dar respuesta al similar 09 53 43 14D0/1358 del 14 de febrero del mismo año, al respecto y de conformidad a lo dispuesto en el "ACUERDO por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales" (Acuerdo), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de diciembre de 2021; que para pronta referencia me permito transcribir:

**Artículo 8.-** Tratándose de arrendamientos nuevos y/o **actualizaciones se deberá atender** lo dispuesto en el presente instrumento, lo previsto en el numeral 141 en lo general y sus fracciones I, II y III del Acuerdo, **lo relativo al numeral 15 de los Lineamientos** en materia de Austeridad Republicana de la Administración Pública Federal, así como aquellas disposiciones específicas que se llegaren a emitir para tal efecto.

"Se considerará como un arrendamiento nuevo y/o actualización, cualquier modificación que se realice a la superficie de área rentable y/o al monto de la misma.

"Cualquier modificación, aumento o disminución en la superficie rentable y en el monto por metro cuadrado de área rentable, se considerará como nuevo arrendamiento a excepción únicamente si la disminución y/o modificación sin variación de ninguna otra condición disminuye el monto de la renta por metro cuadrado de área rentable efectivamente pagado antes del Impuesto al Valor Agregado del ejercicio presupuestal y fiscal 2021, sin perjuicio de las demás disposiciones que señale el presente instrumento." (subrayado nuestro).

**Artículo 11.-**

Tratándose de inmuebles definidos en el numeral 141 en lo general y en sus fracciones I, II y III del Acuerdo, **no será necesario obtener una justipreciación** de rentas electrónica o tradicional, siempre y cuando tenga una justipreciación de rentas electrónica vigente al momento de la toma del arrendamiento original y **que no rebase los \$8,133.58 pesos** (OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 58/100 M.N.) mensuales antes del Impuesto al Valor Agregado.

**Numeral 15 de los Lineamientos en materia de Austeridad Republicana de la Administración Pública Federal (Lineamientos).** No podrán efectuarse nuevos arrendamientos de bienes inmuebles para oficinas, salvo los casos estrictamente indispensables para la operación institucional, siempre y cuando se cuente con la disponibilidad presupuestaria y con la autorización de la Secretaría de Hacienda, por conducto del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, conforme a las disposiciones aplicables, buscando la máxima economía, eficiencia y funcionalidad. (subrayado nuestro)

De lo anterior me permito consultar a Usted, en el supuesto del artículo 11 del Acuerdo, en que el importe de renta no supera el monto máximo establecido de los **\$8,133.58 pesos**, pero si presenta un incremento respecto del monto de renta del ejercicio inmediato anterior, si el criterio aplicable para la renovación del contrato con incremento de renta, debe ser gestionado como un nuevo arrendamiento en términos de lo dispuesto en el numeral 15 de los Lineamientos, considerando la definición que refiere el tercer párrafo del artículo 8 del Acuerdo.





En tal virtud, y atenta a lo dispuesto en el Artículo 13 del Acuerdo, que señala que "La interpretación y la resolución de los casos no previstos en el presente Acuerdo corresponderá a la Dirección General de Avalúos y Obras", mucho le estimaré se sirva brindarnos la interpretación que al caso corresponde, a fin de estar en condiciones de poder cumplir en sus términos con los requisitos normativos en la materia; agradeciendo de manera anticipada su pronta respuesta.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente  
La Titular de la Coordinación Técnica

**Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos**

Supervisó  
**Mtro. Carlos Francisco Trujillo Santos**  
Titular de la División de Arrendamiento y  
Comercialización

Elaboró  
**Lic. Víctor Vélez Orozco**  
Jefe de Área de Arrendamiento

Con copia a:

- C.P. Jesús Eduardo Thomas Ulloa. Titular de la Unidad de Administración.
- Dra. Adalid Aldana Rodríguez. Directora General de Política y Gestión Inmobiliaria del INDAABIN.
- Mtro. Ángel Anuar Rubio Moreno. Titular de la Coordinación de Conservación y Servicios Generales.
- Mtro. Carlos Francisco Trujillo Santos. Titular de la División de Arrendamiento y Comercialización.

MGPR/CFTS/VVO

Desc. Vol. 2022001191 y 2022002326

2022003504



**HACIENDA**  
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

**INDAABIN**  
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN  
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

**DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y OBRAS**

Oficio Núm. DGAO/1152/2022.  
DGAO/2022665  
Ciudad de México, 25 de abril de 2022.

**LIC. MARTHA GUADALUPE PINEDA RÍOS**  
**TITULAR DE LA COORDINACIÓN TÉCNICA**  
**DE ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS**  
**INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL**  
**PRESENTE**

En atención a su Oficio Número 09 53 43 14D0/4256, de fecha 20 de abril de 2022, recibido en este Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales el 21 de los mismos, mediante el cual hace la siguiente consulta:

Referente a lo indicado en el artículo 11 del Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de diciembre de 2021, "...en relación al supuesto de que el importe de renta no supera el monto máximo establecido de \$8,133.58 pesos, pero si presenta un incremento con respecto del monto de renta del ejercicio inmediato anterior, si el criterio aplicable para la renovación del contrato con incremento de renta, debe ser gestionado como un nuevo arrendamiento en términos de lo dispuesto en el numeral 15 de los lineamientos, considerando la definición que refiere el tercer párrafo del artículo 8 del Acuerdo."

Sobre el particular, me permito puntualizar lo contenido en el artículo 5 del Acuerdo, que textualmente indica:

"Artículo 5.- Será necesario solicitar la emisión de un nuevo dictamen de justipreciación de rentas cuando tratándose de renovaciones, actualizaciones y/o continuación, se **modifique el área rentable** de los arrendamientos cuyo objeto son los inmuebles a que se refiere el numeral 141 en lo general y sus fracciones I, II y III del Acuerdo."

De lo anterior se desprende que solamente se consideraran como arrendamientos nuevos todos aquellos inmuebles que en una actualización de renta presenten una superficie diferente a la del ejercicio inmediato anterior, por lo cual, si en este caso solamente se incrementa el importe de renta y no se modifica la superficie, se trata de una actualización de renta y **no deberá ser gestionado** como un nuevo arrendamiento en términos de lo dispuesto en el numeral 15 de los lineamientos.

Sin otro particular de momento, aprovecho la ocasión para enviar un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**

**JUAN FRANCISCO SÁNCHEZ TAPIA**  
**DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y OBRAS**

c.c.p. Mayra Elizabeth Anaya Fuentes.- Directora de Seguimiento y Gestión del Avalúo de INDAABIN, para su conocimiento.

MEAF/mavr