



Convenio Modificadorio Uno al Contrato de Arrendamiento Inmobiliario número S2M0007 de fecha 31 de enero de 2022, que celebran por una parte el Instituto Mexicano del Seguro Social, 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 Apoderado Legal y por la otra parte, Raíces Hamburgo 18, S.A., representada en este acto por su Apoderado Legal, el C. Eduardo Atri Cojab, a quien en lo sucesivo se le denominará “El Arrendador”, y a quienes en forma conjunta se les denominará “Las partes”, al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:

ANTECEDENTES

1. Mediante escrito de fecha 30 de septiembre de 2021, **“El Arrendador”** solicitó incremento al monto de renta para el ejercicio 2022, por el inmueble de su propiedad, ubicado en calle Hamburgo número 18, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, CP. 06600, en la Ciudad de México, con superficie rentable de 2,347.31 m² y 2 cajones de estacionamiento, más 20 cajones que se ubican en el número 13 de la misma calle de Hamburgo; por el que se paga una renta mensual de \$463,777.27 (cuatrocientos sesenta y tres mil setecientos setenta y siete pesos 27/100 m.n.) más IVA, en apego al Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica número Genérico EA-1001823-B y número Secuencial 8432, de fecha 4 de diciembre de 2019, 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 SIM0026, suscrito por **“Las Partes”** el 29 de enero de 2021.
2. El presente arrendamiento fue considerado en el “Programa de Arrendamiento de Inmuebles para el año 2022, IMSS-Arrendatario: Régimen Ordinario”, autorizado por el H. Consejo Técnico de **“El Instituto”**, mediante Acuerdo número ACDO.SA2.HCT.271021/285.P.DA, dictado en la sesión ordinaria de fecha 27 de octubre de 2021.
3. Al efecto, **“El Instituto”** gestionó y obtuvo el Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica con número Genérico EA-1001823-C y número Secuencial 9718, emitido por el INDAABIN con fecha 5 de noviembre de 2021.
4. El 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 (Acuerdo), vigente durante el ejercicio 2022, de cuyo artículo 8 se desprende 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, como si se tratara de un nuevo arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 15 de los Lineamientos en materia de Austeridad Republicana de la Administración Pública Federal, publicados en la misma fuente de información oficial el 18 de septiembre de 2020.





5. Con fecha 31 de enero de 2022, **“Las partes”** celebraron el Contrato de Arrendamiento número S2M0007 (“El Contrato”), respecto del inmueble descrito, pactando una renta mensual similar a la del ejercicio 2021, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica número Genérico EA-1001823-C y número Secuencial 9718, de fecha 5 de noviembre de 2021, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
6. Por oficio número 09 53 43 14D0/1358 de fecha 14 de febrero de 2022, la Coordinación Técnica de Administración de Activos formuló consulta al INDAABIN sobre la aplicación de las disposiciones contenidas en el Acuerdo.
7. Mediante oficios números DGAO/472/2022 y DGAO/575/2022 de fechas 8 y 18 de marzo de 2022, el Director General de Avalúos y Obras de INDAABIN dio respuesta a la consulta planteada, en el sentido de que *“...el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales no autoriza incrementos a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y demás Instituciones Públicas, ...”*
8. Con oficio número 09 53 43 14D0/4256 del 20 de abril de 2022, la Coordinación Técnica de Administración de Activos replanteó la consulta formulada al INDAABIN, con la finalidad de aclarar y confirmar el criterio de aplicación del Acuerdo de marras.
9. 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, de cuya parte que al efecto interesa, se transcribe lo siguiente:

*“De lo anterior se desprende que solamente se considerarán 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:

- I.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.
- I.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.
- I.3. Su apoderado legal, el C. Ángel Annuar 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 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, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de diciembre de 2021, 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 141627-2022, del 5 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" por conducto de su apoderado legal, que:

- II.1. Es una sociedad debidamente constituida conforme a las leyes mexicanas, según se acredita con el testimonio de la escritura pública número 28,382 de fecha 1º de diciembre de 1978, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Rebollar Solórzano, Notario Público número 32, de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en el folio mercantil número 792 de fecha 1º de marzo de 1979.
- II.2. Se encuentra representada para la celebración de este convenio por el C. Eduardo Atri Cojab, quien acredita su personalidad en términos de la escritura pública número 110,809 de fecha 23 de junio de 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Javier Ceballos Lujambio, titular de la Notaría Pública número 110, de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público del Distrito Federal, con número de folio mercantil 792-1 y se identifica con Credencial para Votar expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral; manifestando bajo protesta de decir verdad, que las facultades que le fueron conferidas no le han sido revocadas, modificadas, ni restringidas en forma alguna y que están vigentes.
- II.3. Por escritura número 9,630 de fecha 26 de diciembre de 1978, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Rebollar Garduño, Notario Público número 84 del Distrito Federal, hoy





No. de proveedor 133411
Convenio Modificatorio Uno
al Contrato No. S2M0007

Ciudad de México, adquirió mediante la figura jurídica de compraventa, el inmueble ubicado en calle Hamburgo No. 18, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, con superficie de terreno de 742.50m².

II.4. El citado inmueble, ubicado en calle Hamburgo No. 18, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, en la Ciudad de México, cuenta con una superficie construida de 2,872 m², un área rentable de 2,347.31 m² y 2 cajones de estacionamiento, más 20 que se ubican en el inmueble con domicilio en el número 13 de la misma calle de Hamburgo.

II.5. Señala como domicilio para todos los efectos a que haya lugar el ubicado en calle Xocongo número 264, colonia Tránsito, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06820, en la Ciudad de México.

III. Declaran “Las partes” que:

III.1 Celebran el presente Convenio Modificatorio al Contrato número S2M0007, atendiendo a lo dispuesto por los artículos 3 y 9 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; al Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica número Genérico EA-1001823-C y número Secuencial 9718, de fecha 5 de noviembre de 2021, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, así como al contenido de los oficios números DGAO/472/2022, DGAO/575/2022 y DGAO/1152/2022 de fechas 8 y 18 de marzo, y 25 de abril de 2022, signados por el Director General de Avalúos y Obras del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

III.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 S2M0007, por lo que respecta al importe de la renta del inmueble, y a partir de la fecha en que dicho monto se pagará a **“EL ARRENDADOR”**, 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 \$510,155.00 (quinientos diez mil ciento cincuenta y cinco pesos 00/100 m.n.) más IVA, a partir del 1º de mayo al 31 de diciembre de 2022, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica número Genérico EA-1001823-C y número Secuencial 9718, de fecha 5 de noviembre de 2021, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.”





Segunda.- “Las Partes” reconocen que las demás Cláusulas contenidas en el Contrato número S2M0007, no se modifican por el presente instrumento, continuando vigentes en los mismos términos y condiciones establecidos en dicho instrumento jurídico.

Tercera.- Obran como parte integrante del presente Convenio los siguientes Anexos:

Anexo Uno.- Dictamen de Disponibilidad Presupuestal Previo número 141627-2022, del 5 de mayo de 2022.

Anexo Dos.- Copia del oficio número 09 53 43 14D0/1358 de fecha 14 de febrero de 2022, suscrito por la Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos.

Anexo Tres.- Copia del oficio número DGAO/472/2022 del 8 de marzo de 2022, emitido por el Director General de Avalúos y Obras del INDAABIN.

Anexo Cuatro.- Copia del oficio número DGAO/575/2022 del 18 de marzo de 2022, signado por el Director General de Avalúos y Obras del INDAABIN.

Anexo Cinco.- Copia del oficio número 09 53 43 14D0/4256 de fecha 20 de abril de 2022, suscrito por la Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos.

Anexo Seis.- Copia del oficio número DGAO/1152/2022 del 25 de abril de 2022, emitido por el Director General de Avalúos y Obras del INDAABIN.

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 triplicado, en la Ciudad de México, el día dieciséis de mayo de dos mil veintidós, quedando un ejemplar en poder de **“El Arrendador”** 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”
Apoderado Legal

Eduardo Atri Cojab
Raíces Hamburgo 18, S.A.





No. de proveedor 133411
Convenio Modificatorio Uno
al Contrato No. S2M0007

"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 S2M0007 y número de proveedor 133411, celebrado entre Raíces Hamburgo 18, S.A. y el Instituto Mexicano del Seguro Social.

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 OPERACION FINANCIERA
COORDINACION DE PRESUPUESTO E INFORMACION PROGRAMATICA
DICTAMEN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PREVIO

FOLIO: 0000141627-2022

Dictamen de Inversión

X Dictamen de Gasto

Dependencia Solicitante: 09 Distrito Federal Nivel Central

099001 Oficinas Centrales

14D000 Coord Tec de Admon de Activos

Concepto: OFICIO 5013 RECIBIDO 05/05/2022 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Fecha Elaboración: 05/05/2022

Total Comprometido (en pesos): \$ 430,385.36
Cuenta: 42061302 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Unidad de Información: 099001 Centro de Costos: 14D000
Partida Presupuestaria SHCP: 32201 Arrendamiento de edificios y locales

Table with 12 columns (ENE to DIC) and 2 rows (COMPROMETIDO MENSUAL and DISPONIBLE) showing monthly budget commitment and availability in thousands of pesos.

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.

ATENTAMENTE

Lic. Jessica Miranda Vega

Titular Div de Ctrl y Seguimiento al Ppto de Oper en Ámbito Central

Table with 3 columns: DIA, MES, AÑO. Below it: DICTAMINADO DEFINITIVO

DICTAMEN DEFINITIVO

CONTRATO No. _____

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



Clave: 6170-009-001



Vou. 2022000665

Of. N° 09 53 43 14D0/ **1358**

Ciudad de México, a **14 FEB 2022**

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

Distraigo su amable atención, a fin de plantearle una consulta relacionada con la aplicación 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" (Acuerdo), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de diciembre de 2021, y atendiendo a lo dispuesto en su Artículo 13, 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."

El Instituto Mexicano del Seguro Social tiene en arrendamiento un inmueble ubicado en calle Cuauhtémoc N°. 11, Colonia Centro, en Teloloapan, Guerrero, con destino de Unidad de Medicina Familiar No. 22, por el que se paga actualmente la cantidad de \$3,150.00 (tres mil ciento cincuenta pesos 00/100 m.n.) mensuales de renta, y cuyo propietario ha solicitado un incremento en el monto de renta por un importe de hasta \$7,500.00 (siete mil quinientos pesos 00/100 m.n.) antes de IVA, para el presente ejercicio.

Se tienen antecedentes de que el inmueble se tomó en arrendamiento desde el mes de junio de 2004, y cuenta con un Dictamen Valuatorio emitido por ese Instituto el 17 de abril de 2007, con número Secuencial 07-07-0869 y número Genérico A-19343-A, el cual se establece un monto de renta mensual máximo a pagar por la cantidad de \$5,404.00 (cinco mil cuatrocientos cuatro pesos 00/100 m.n.).

Al efecto, consideramos que el presente caso pudiera ubicarse en el supuesto establecido en el Artículo 11 del referido Acuerdo, el cual se transcribe para mejor proveer:

"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."*

Con base en lo anterior, me permito solicitarle se sirva emitir su pronunciamiento, en el sentido de si es necesario someter a la consideración de ese Instituto la autorización del incremento de renta solicitado, cubriendo los requisitos como si se tratara de la contratación de un nuevo arrendamiento, al tenor de lo dispuesto por el Artículo 8 del mismo Acuerdo, en relación con el numeral 15 de los Lineamientos en materia de Austeridad Republicana de la Administración Pública Federal, y en su caso, gestionar un nuevo dictamen de justipreciación para obsequiar la petición del arrendador, o bien, sea tomado en consideración el referido en el presente curso.

Sin otro particular por el momento, me permito enviarle un cordial saludo.

Atentamente
La Titular de la Coordinación Técnica

Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos



GOBIERNO DE
MÉXICO



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN
Unidad de Administración
Coordinación de Conservación y Servicios Generales
Coordinación Técnica de Administración de Activos

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

0001

Elaboró
Lic. Mauricio Flores Ronquillo
Jefe de Área de Control Presupuestal

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. INDAABIN
- Mtro. Ángel Annuar 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/MFR

Desc. Vol. S/V



2022001911



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

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 14D0/1358, de fecha 14 de febrero de 2022, recibido en este Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales el 15 de los mismos, mediante el cual hace la 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 con el inmueble que el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) tiene en arrendamiento desde el 2004, del cual se paga una renta mensual de \$3,150.00, y que el arrendador ha solicitado un incremento hasta por \$7,500.00.

Sobre el particular, me permito comentarle que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales es un Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, creado para ejercer, entre otras, diversas atribuciones en las materias inmobiliaria y valuatoria que le confieren a esta dependencia del Ejecutivo Federal la Ley General de Bienes Nacionales, reglamentos, ordenamientos jurídicos de carácter federal y demás leyes aplicables.

En este sentido la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través del INDAABIN publica 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 y, es la Dirección General de Avalúos y Obras quien dará interpretación al citado Acuerdo.

Ahora, bien, con respecto a su consulta, le comento que el artículo 11 del Acuerdo indica que no será necesario obtener una justipreciación de rentas electrónica o tradicional, siempre que no rebase los \$8,133.58 pesos (Ocho mil ciento treinta y tres pesos 58/100 M.N.) mensuales de renta por todo el inmueble antes del Impuesto al Valor Agregado.

Por lo anterior, las dependencias y entidades que en sus contratos de arrendamiento no rebasen el citado monto no requerirán de obtener una justipreciación de rentas, pero sí de reportar el contrato a este Instituto, conforme a las disposiciones establecidas para tal fin.

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



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

2022002326

DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y OBRAS

Oficio Núm. DGAO/575/2022.

DGAO/2022/258

Ciudad de México, 18 de marzo 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 14D0/1358, de fecha 14 de febrero de 2022, recibido en este Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales el 15 de los mismos, mediante el cual hace la 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 con el inmueble que el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) tiene en arrendamiento desde el 2004, del cual se paga una renta mensual de \$3,150.00, y que el arrendador ha solicitado un incremento hasta por \$7,500.00.

Así también en su Oficio de referencia, en el penúltimo párrafo señala lo siguiente:

"Con base en lo anterior, me permito solicitarle se sirva emitir su pronunciamiento, en el sentido de si es necesario someter a la consideración de ese Instituto la autorización del incremento de renta solicitado, cubriendo los requisitos como si se tratara de la contratación de un nuevo arrendamiento, al tenor de lo dispuesto por el Artículo 8 del mismo Acuerdo, en relación con el numeral 15 de los Lineamientos en materia de Austeridad Republicana de la Administración Pública Federal, y en su caso, gestionar un nuevo dictamen de justipreciación para obsequiar la petición del arrendador, o bien, sea tomado en consideración el referido en el presente ocuro." (Sic)

Sobre el particular y en seguimiento a lo señalado en mi diverso DGAO/472/2022 del 08 de los presentes, me permito puntualizar lo requerido en el penúltimo párrafo, el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales no autoriza incrementos a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y demás Instituciones Públicas, éstos se dan en base a lo publicado 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 y de las negociaciones entre los arrendadores y arrendatarias.

En este sentido, el monto indicado en artículo 11 del citado Acuerdo, establece un monto máximo de negociación, por lo que el si las pretensiones del arrendador son superiores a dicho monto máximo, es necesario solicitar la justipreciación de renta correspondiente, por el contrario, si el monto no rebasa los \$8,133.58 pesos (OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 58/100 M.N.) mensuales antes del Impuesto al Valor Agregado, no será necesario solicitar una justipreciación de rentas

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





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