

Vou. 2023003033



GOBIERNO DE MEXICO



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

Of. N° 09 53 43 14D07

6735

Ing. Miguel Ángel Navarro Estrada
Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos
en el Órgano de Operación Administrativa
Descorcentrada Estatal Jalisco
Presente



30 MAY 2023 MAY 2023

Me refiero al oficio número 14A660611000/0651/2022 de fecha 06 de julio de 2022, mediante el cual envía copia de Acta instrumentada el 23 de junio del mismo año, suscrita por los Titulares de diversas áreas de ese OCAD, donde se plantea la necesidad de ampliación del Almacén Delegacional ubicado en calle Periférico Sur No. 8000, colonia Santa María Tequepepan, en Tlaquepaque, Jalisco, adjuntando diversos documentos para la autorización de la contratación de una superficie construida adicional de 2,100m², ampliando la superficie de almacenaje del mismo inmueble, derivado de que no se cuenta con el espacio suficiente para resguardar los insumos que se distribuyen a las unidades médicas en el Estado de Jalisco.

Sobre el particular, si bien es cierto la figura proyectada para el ejercicio 2023 es de "Renovación con Incremento", debía solicitarse la autorización como "Nuevo Arrendamiento" ante el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), en apego a lo dispuesto por el artículo 4 del Diario Oficial de la Federación el 4 de octubre de 2022, que menciona que en la continuación de arrendamientos en los que se modifique el área rentable, será necesario solicitar la emisión de un nuevo dictamen de justipreciación de rentas tradicional, y obtener la autorización del nuevo arrendamiento.

Por ello mediante oficio número 09 52 84 1200/763 del 5 de mayo de 2023, el Mtro. Ángel Anuar Rubio Moreno, Titular de la Coordinación de Conservación y Servicios Generales, en su carácter de Responsable Inmobiliario de este Instituto, sometió a la consideración del Presidente del INDAABIN el expediente de mérito, solicitando la autorización para el arrendamiento.

Con oficio número DGPGI/293/2023 del 24 de mayo de 2023, la Directora General de Política y Gestión Inmobiliaria del INDAABIN, emitió respuesta a la petición, de la que medularmente se transcribe lo siguiente: "... después del análisis de la documentación presentada por la institución se hace el conocimiento que se identificó que su solicitud versa sobre una actualización de importe de renta y no sobre un nuevo arrendamiento, ya que se identificó registrado un contrato por esa institución en la misma ubicación y con la misma superficie, RIUF 64-00-222-0, de modo que para este Instituto es inviable otorgar la autorización aludida en el multicitado numeral 15 de los LINEAMIENTOS..."

En tal virtud, y en apego al Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en materia de Recursos Materiales y Servicios Generales (Acuerdo) texto vigente, la División de Arrendamiento y Comercialización dependiente de esta Coordinación Técnica a mi cargo, realizó el análisis correspondiente del tema que nos ocupa, desprendiéndose lo siguiente:

La figura de "Renovación con incremento" para el arrendamiento de mérito, se encuentra contemplada en el Programa de Arrendamiento Inmobiliario para el año 2023, IMSS-Arrendatario Régimen Ordinario, aprobado por el H. Consejo Técnico de este Instituto mediante el Acuerdo número ACDO.SA2.HTC.251022/315.P.DA, en la sesión ordinaria del 25 de octubre de 2022, y en apego a los Lineamientos Generales para la Administración y Optimización del Patrimonio Inmobiliario Institucional, así como a las Políticas para la Administración Inmobiliaria del Instituto Mexicano del Seguro Social (Políticas), instrumentos normativos que determinan el procedimiento y requisitos para la contratación de inmuebles en arrendamiento, y específicamente en lo dispuesto por el numeral 5 en relación con el 6 del Apartado "B" de las citadas Políticas, se integró el expediente del inmueble actualmente ocupado, el que incluye la solicitud de incremento en el monto de renta de la arrendadora, que ajustó su pretensión por un importe de \$1'817,000.00 (un millón ochocientos diecisiete mil pesos 00/100 m.n.).

[Handwritten signature]





**GOBIERNO DE
MÉXICO**



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

Por lo anterior, al contar con los requisitos normativos correspondientes, la División de Arrendamiento y Comercialización gestionó y obtuvo de INDAABIN el Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta con número Genérico A-04667-A-1-ZNA y Secuencial 01-22-1712, de fecha 4 de enero de 2023, que determinó un monto de renta mensual conclusivo de \$1'817,000.00, por una superficie rentable de 758.78m² de oficinas, 9,064.29 m² de almacén, 11,038.33m² de terreno excedente de uso exclusivo del IMSS, y 2,100m² de la Nave industrial nueva, con 126 cajones de estacionamiento; mismo que se adjunta para los efectos conducentes.

En ese sentido, conforme a lo estipulado en el Procedimiento para el Arrendamiento de Inmuebles al Servicio del Instituto Mexicano del Seguro Social, que en su numeral 45 del apartado denominado Etapa II "Notificación a los OOAD del incremento del monto de renta", me permito comunicarle que ésta a mi cargo determina procedente autorizar el incremento en el importe de renta, por la superficie rentable total del inmueble que es de 22,961.40m², a fin de erogar la cantidad mensual de \$1'817,000.00 (un millón ochocientos diecisiete mil pesos 00/100 m.n.) más IVA, aplicable a partir del 1º de junio de 2023, como se describe a continuación:

Importe de renta mensual actual				Autorización de incremento a partir del 1º de junio de 2023			
Domicilio	Servicio	Área rentable	Costo por m ² promedio	Importe mensual	Área rentable	Costo por m ² promedio	Importe mensual
Periférico Sur No. 8000, Santa María Tequepepan, Tlaquepaque, Jalisco	Almacén Delegacional	22,961.40m ²	\$62.9317	\$1'445,000.00 más I.V.A.	22,961.40m ²	\$79.1328	\$1'817,000.00 más I.V.A.

En observancia a lo anterior, ese Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada deberá formalizar el contrato de arrendamiento correspondiente y remitir a ésta a mi cargo, en un término de veinte días naturales posteriores a su suscripción, un ejemplar del mismo, acompañado de los acuses de registro del instrumento respectivo y de la opinión favorable para continuar con el arrendamiento, emitidos por el portal del INDAABIN.

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.

Atentamente
La Titular de la Coordinación Técnica

Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos

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

Elaboró
Lic. Víctor Vélez Orozco
Jefe de Área de Arrendamiento, Zona Norte y Nivel Central

Con copia a:

- Dra. Edith Bermúdez Alonzo, Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Jalisco.
- C.P. Jesús Eduardo Thomas Ulloa, Titular de la Unidad de Administración.
- Mtro. Ángel Anuar Rubio Moreno, Titular de la Coordinación de Conservación y Servicios Generales.

MGPR/CFTS/MVO

Desc. Vol. 5V

