

Vol. 2023004770



GOBIERNO DE MÉXICO



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

Of. 1953454DO/ **10910**

Ciudad de México, a **12 3 AGO 2023**

Ing. José Pedroza Arredondo
Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos
en el Órgano de Operación Administrativa
Desconcentrada Estatal Aguascalientes
Presente



Me refiero al inmueble en arrendamiento ubicado en Calle República de Ecuador No. 205, Planta Baja, Colonia Las Américas, C.P. 20230, Aguascalientes, Ags., con destino de Oficinas Administrativas de la Subdelegación Metropolitana Sur, el cual se proyectó bajo la figura de "Renovación con Incremento" para el ejercicio 2023.

En ese sentido, le comunico que 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 de Inmuebles para el año 2023, IMSS-Arrendatario Régimen Ordinario, aprobado por el H. Consejo Técnico de este Instituto mediante el Acuerdo número ACDO.SA2.HCT.251022/315.P.DA, en la sesión ordinaria del 25 de octubre de 2022. Asimismo, en apego a los Lineamientos Generales para la Administración y Optimización del Patrimonio Inmobiliario Institucional, y en cumplimiento a lo dispuesto por el numeral 6 en relación con el 5 del Apartado "B" de 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, se integró el expediente del inmueble que nos ocupa, con la documentación requerida.

En tal virtud, al contar con los requisitos normativos para solicitar el Dictamen de Justipreciación de Renta, la División de Arrendamiento y Comercialización acudió ante el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), obteniendo el Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica con No. Genérico EA-1001901-B y número Secuencial 11162, de fecha 9 de junio de 2023, el cual se adjunta para los efectos conducentes, y sea utilizado de manera discrecional.

En ese contexto, aunque el arrendador del inmueble en cita solicitó un incremento de renta por un porcentaje del 25.31% con referencia al importe de renta que actualmente se paga, lo que representa una cantidad de \$106,513.50; conforme al monto unitario por metro cuadrado de superficie rentable, el Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica arrojó únicamente el 11.33% en el incremento, lo que representa un importe de \$94,630.60, esta Normativa sólo podrá autorizar el incremento sobre este porcentaje, en apego a lo dispuesto en el numeral 159 del citado Acuerdo, que a la letra dice:

"159. Las Instituciones Públicas sólo podrán aceptar incrementos al monto de la renta, después de que transcurra un año de pagar el mismo monto mensual, y si el monto del arrendamiento es igual o inferior al determinado en un nuevo dictamen valuatorio de justipreciación de renta tradicional o electrónica, según sea el caso."

Stamp: DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN 24 AGO 2023
Stamp: RECEBIDO 24 AGO 2023
Stamp: UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN 112
Stamp: 2023
Stamp: FRANCISCO VILLA
Stamp: EL REVOLUCIONARIO DEL NUEVO

Handwritten signature



En tal virtud, conforme a lo estipulado en el numeral 45 del Apartado denominado Etapa II "Notificación a los OOAD del incremento del monto de renta", del Procedimiento para el Arrendamiento de Inmuebles al Servicio del Instituto Mexicano del Seguro Social, se determina procedente autorizar el 11.33% de incremento al importe de renta de la superficie rentable de 903.98m² que ocupa el servicio de que se trata en el inmueble en cita, a fin de erogar la cantidad mensual de \$94,630.50 (noventa y cuatro mil seiscientos treinta pesos 50/100 m.n.) más IVA, a partir del 1º de septiembre de 2023, tal como se describe a continuación:

Importe de renta mensual actual					Autorización de incremento a partir del 1º de septiembre de 2023		
Domicilio	Servicio	Área rentable	Costo por m ²	Importe mensual	Área rentable	Costo por m ²	Importe mensual
Calle República de Ecuador No. 205, Colonia Las Américas, C.P. 20230, Aguascalientes, Ags.	Oficinas Administrativas de la Subdelegación Metropolitana Sur	903.98m ²	\$94.03	\$85,000.00 más IVA	903.98m ²	\$104.68	\$94,630.50 más IVA

En observancia a lo anterior, ese Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada deberá formalizar el Convenio Modificatorio 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 de dicho instrumento 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:

- Dr. Óscar Arturo Martínez Rodríguez. Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Aguascalientes.
- 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.
- Mtro. Carlos Francisco Trujillo Santos. Titular de la División de Arrendamiento y Comercialización.

MGPR/CFTS/VVO

Dato: Vol. S/N



GENÉRICO DEL INDAABIN:
SECUENCIAL DEL INDAABIN:

EA-1001901-B
11162

DICTAMEN VALUATORIO DE JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA ELECTRÓNICA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México a viernes, 09 de junio de 2023

DATOS DEL SOLICITANTE

SOLICITANTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

Con base en la información capturada y bajo protesta de decir verdad por:
Mauricio Flores Ronquillo

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle: República de Ecuador
Núm. Ext: 205
Colonia: Las Américas
Estado: Aguascalientes

Núm. Int:
Alcaldía o Municipio: Aguascalientes
C:P: 20230

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO

Uso del Dictamen Valuatorio: Arrendamiento.

Propósito: Determinar el Monto de Renta Mensual

Finalidad: Determinar el monto de renta mensual máximo a pagar de los activos que tomen en arrendamiento las Dependencias o Entidades de la Administración Pública Federal.

DATOS DEL INMUEBLE

Superficie de Terreno (m²):2025 Superficie Construida (m²): 1590 Área Rentable (m²): 1590
Clave de Colonia según clasificación del INEGI: 6
Calidad del inmueble: Buena
Ubicación en la Manzana: Inmueble Intermedio 1 frente.
Zona: Único frente a la calle tipo o predominante.
Cajones de Estacionamiento: 0



DICTAMEN VALUATORIO DE JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA ELECTRÓNICA

FUNDAMENTO LEGAL

Conforme a lo previsto por el artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales, el presente dictamen tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión. 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 día 4 de octubre de 2022. Artículo 2.- Tratándose de contratos de arrendamiento nuevos o continuación, cuyo objeto son inmuebles sin cajones de estacionamiento, que se ubiquen en cualquier zona del territorio nacional, a que se refieren las fracciones I y III del numeral 141 de las Disposiciones, el importe de la renta que las dependencias, la Oficina de la Presidencia de la República y las entidades pacten en carácter de arrendatarias, no podrá rebasar el monto de \$335.43 (Trescientos treinta y cinco pesos 43/100 M.N.) por metro cuadrado de área rentable, antes del Impuesto al Valor Agregado. Para las mismas clases de inmuebles antes señaladas, pero que cuenten con cajones de estacionamiento, siempre y cuando se cumpla con el número de cajones establecido en la normatividad local en materia de construcción, el importe de la renta que se pacte no podrá rebasar el monto de \$373.43 (Trescientos setenta y tres pesos 43/100 M.N.) por metro cuadrado de área rentable, antes del Impuesto al Valor Agregado. Para contratos de arrendamiento nuevos, o continuación, cuyo objeto son los inmuebles indicados en los dos párrafos anteriores, las dependencias, la Oficina de la Presidencia de la República y las entidades, no podrán pactar en su carácter de arrendatarias montos superiores a los ya mencionados, aún y cuando el monto indicado en el dictamen de justipreciación de rentas sea mayor. Se emite de acuerdo con el artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales, fracción XII. Previamente a la celebración de los actos jurídicos a que se refiere el presente artículo en los que intervengan las dependencias, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y, en su caso, las entidades, corresponderá a la Secretaría dictaminar. El monto de las rentas que las dependencias, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades deban pagar cuando tengan el carácter de arrendatarias.

SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES QUE INFLUYEN EN EL VALOR DICTAMINADO

De conformidad con el Decreto que establece las medidas de austeridad y disciplina del Gasto de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de diciembre de 2006, es responsabilidad directa del promovente celebrar el respectivo contrato de arrendamiento del inmueble citado en la presente certificación, además de atender los términos de la SMOI aplicable.

CERTIFICADO DE VALOR

Table with 4 columns: CONCEPTO, ÁREA RENTABLE m², MONTO UNITARIO \$/m², MONTO RENTA MENSUAL \$. Row 1: Oficina, 1500, \$104.68, \$166,441.20. Row 2: TOTAL MONTO DE RENTA MENSUAL CONCLUSIVO (en números redondos), \$166,441.00.

CONCLUSIÓN

El Monto de Renta Mensual Máxima a pagar del inmueble en el presente documento asciende a:

\$166,441.00

(Ciento sesenta y seis mil cuatrocientos cuarenta y un pesos 00/100 M.N.)

EL MONTO DE RENTA MENSUAL NO INCLUYE EL I.V.A.



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 autoría del presente documento se podrá comprobar conforme a lo previsto en la Regla 2.9.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2023, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 2022 que 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 autoría conforme a lo siguiente: Opción 1. Tratándose de documentos que cuenten con código de respuesta rápida (código QR), podrán verificarse mediante el uso de un software que permita leer su código de barras bidimensional, o bien, Opción 2. Ingresar a través de Internet en el Portal del SAT mediante la opción "Otros trámites servicios", seleccionar el menú desplegable "Autenticidad de documentos oficiales y personal del SAT" y del listado que se muestra elegir alguna de las siguientes opciones: I. Verifica la integridad y autoría de documentos firmados electrónicamente notificados de forma personal o, II. Verifica la integridad y autoría de documentos notificados de forma electrónica, III. Verifica la integridad y autoría de documentos firmados con la e-firma o sello digital de los funcionarios competentes. Al utilizar cualquiera de los procedimientos mencionados para efectos de verificar la integridad y autoría de documentos impresos o digitales firmados electrónicamente, se mostrará en pantalla la siguiente información: a) Clave en el RFC del contribuyente, nombre, denominación o razón social de la persona a la que va dirigido el documento, b) Documento original con e-firma o sello digital del autor.

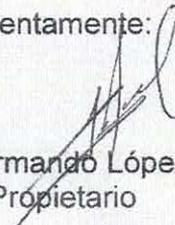
Aguascalientes, Ags., a 18 de agosto de 2023.

**INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA
ESTATAL EN AGUASCALIENTES**

A quien corresponda:

Por medio del presente me permito hacer de su conocimiento que se acepta el incremento en el importe de renta por \$94,630.50 más IVA, del inmueble ubicado en Calle República de Ecuador No. 205 Planta Baja, Colonia El Obraje o Las Américas, C.P. 20230, en donde se ubican las oficinas de la Subdelegación Sur del IMSS.

Atentamente:


C.P Jorge Armando López Cuellar
Propietario



GENÉRICO DEL INDAABIN:
SECUENCIAL DEL INDAABIN:

EA-1001901-B
11162

DICTAMEN VALUATORIO DE JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA ELECTRÓNICA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México a viernes, 09 de junio de 2023

DATOS DEL SOLICITANTE

SOLICITANTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

Con base en la información capturada y bajo protesta de decir verdad por:
Mauricio Flores Ronquillo

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle: República de Ecuador
Núm. Ext: 205
Colonia: Las Américas
Estado: Aguascalientes

Núm. Int:
Alcaldía o Municipio: Aguascalientes
C.P.: 20230

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO

Uso del Dictamen Valuatorio: Arrendamiento.

Propósito: Determinar el Monto de Renta Mensual

Finalidad: Determinar el monto de renta mensual máximo a pagar de los activos que tomen en arrendamiento las Dependencias o Entidades de la Administración Pública Federal.

DATOS DEL INMUEBLE

Superficie de Terreno (m²):2025 Superficie Construida (m²): 1590 Área Rentable (m²): 1590
Clave de Colonia según clasificación del INEGI: 6
Calidad del inmueble: Buena
Ubicación en la Manzana: Inmueble Intermedio 1 frente.
Zona: Único frente a la calle tipo o predominante.
Cajones de Estacionamiento: 0



GENÉRICO DEL INDAABIN: EA-1001901-B
SECUENCIAL DEL INDAABIN: 11162

DICTAMEN VALUATORIO DE JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA ELECTRÓNICA

FUNDAMENTO LEGAL

Conforme a lo previsto por el artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales, el presente dictamen tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión.

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 día 4 de octubre de 2022.

Artículo 2.- Tratándose de contratos de arrendamiento nuevos o continuación, cuyo objeto son inmuebles sin cajones de estacionamiento, que se ubiquen en cualquier zona del territorio nacional, a que se refieren las fracciones I y III del numeral 141 de las Disposiciones, el importe de la renta que las dependencias, la Oficina de la Presidencia de la República y las entidades pacten en carácter de arrendatarias, no podrá rebasar el monto de \$335.43 (Trescientos treinta y cinco pesos 43/100 M.N.) por metro cuadrado de área rentable, antes del Impuesto al Valor Agregado.

Para las mismas clases de inmuebles antes señaladas, pero que cuenten con cajones de estacionamiento, siempre y cuando se cumpla con el número de cajones establecido en la normatividad local en materia de construcción, el importe de la renta que se pacte no podrá rebasar el monto de \$373.43 (Trescientos setenta y tres pesos 43/100 M.N.) por metro cuadrado de área rentable, antes del Impuesto al Valor Agregado.

Para contratos de arrendamiento nuevos, o continuación, cuyo objeto son los inmuebles indicados en los dos párrafos anteriores, las dependencias, la Oficina de la Presidencia de la República y las entidades, no podrán pactar en su carácter de arrendatarias montos superiores a los ya mencionados, aún y cuando el monto indicado en el dictamen de justipreciación de rentas sea mayor.

Se emite de acuerdo con el artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales, fracción XII. Previamente a la celebración de los actos jurídicos a que se refiere el presente artículo en los que intervengan las dependencias, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y, en su caso, las entidades, corresponderá a la Secretaría dictaminar: El monto de las rentas que las dependencias, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades deban pagar cuando tengan el carácter de arrendatarias.

SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES QUE INFLUYEN EN EL VALOR DICTAMINADO

De conformidad con el Decreto que establece las medidas de austeridad y disciplina del Gasto de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de diciembre de 2006, es responsabilidad directa del promovente, celebrar el respectivo contrato de arrendamiento del inmueble citado en la presente certificación, además de atender los términos de la SMOI aplicable.

CERTIFICADO DE VALOR

CONCEPTO	ÁREA RENTABLE m ²	MONTO UNITARIO \$/m ²	MONTO RENTA MENSUAL \$
Oficina	1590	\$104.68	\$166,441.20
TOTAL MONTO DE RENTA MENSUAL CONCLUSIVO (en números redondos)			\$166,441.00

CONCLUSIÓN

El Monto de Renta Mensual Máxima a pagar del inmueble en el presente documento asciende a:

\$166,441.00

(Ciento sesenta y seis mil cuatrocientos cuarenta y un pesos 00/100 M.N.)

EL MONTO DE RENTA MENSUAL NO INCLUYE EL I.V.A.



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 autoría del presente documento se podrá comprobar conforme a lo previsto en la Regla 2.9.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2023, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 2022 que 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 autoría conforme a lo siguiente: Opción 1. Tratándose de documentos que cuenten con código de respuesta rápida (código QR), podrán verificarse mediante el uso de un software que permita leer su código de barras bidimensional; o bien, Opción 2. Ingresar a través de Internet en el Portal del SAT mediante la opción "Otros trámites servicios", seleccionar el menú desplegable "Autenticidad de documentos oficiales y personal del SAT" y del listado que se muestra elegir alguna de las siguientes opciones: I. Verifica la integridad y autoría de documentos firmados electrónicamente notificados de forma personal o. II. Verifica la integridad y autoría de documentos notificados de forma electrónica. III. Verifica la integridad y autoría de documentos firmados con la e.firma o sello digital de los funcionarios competentes. Al utilizar cualquiera de los procedimientos mencionados, para efectos de verificar la integridad y autoría de documentos impresos o digitales firmados electrónicamente, se mostrará en pantalla la siguiente información: a) Clave en el RFC del contribuyente, nombre, denominación o razón social de la persona a la que va dirigido el documento. b) Documento original con e.firma o sello digital del autor.

El inmueble ubicado en **República de Ecuador No. 205, Colonia Las Américas, C.P. 20230, en Aguascalientes, Ags.**, aloja dos servicios: el CEDECAL y las Oficinas Administrativas de la Subdelegación Metropolitana Sur, siendo este último el servicio al que se refiere este análisis. Dicho inmueble fue rentado por primera vez el 01 de noviembre de 1994, y el último incremento data del año 2020, por el que se paga actualmente un monto de renta mensual de \$85,000.00 más IVA, por un área rentable de 903.98m².

Derivado del importe de renta pretendido por el propietario, que es por un monto mensual de \$106,513.50 más IVA, equivalente al 25.31% de incremento, esta Normativa realizó un cálculo de los diferentes escenarios, considerando el importe de renta pretendido, el índice inflacionario desde el último incremento otorgado y el costo por metro cuadrado que arrojó el reciente Dictamen Valuatorio; como a continuación se representa para mejor proveer:

Subdelegación Metropolitana Sur, Aguascalientes

	Monto que se paga actualmente			Autorización de incremento a partir del 1° de septiembre de 2023				
	Área rentable	Costo por m ²	Importe mensual sin IVA	% de incremento	Costo por m ²	Diferencia mensual	Importe mensual sin IVA	Importe mensual con IVA
Índice Inflacionario de diciembre 2020 a junio 2023				17.34%	\$110.33	\$14,739.00	\$99,739.00	\$115,697.24
Solicitud del arrendador	903.98m ²	\$94.03	\$85,000.00	25.31%	\$117.83	\$21,513.50	\$106,513.50	\$123,555.66
Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta del 9 de junio de 2023				11.33%	\$104.68	\$9,630.50	\$94,630.50	\$109,771.38

Es de mencionar que el reciente Dictamen Valuatorio emitido por INDAABIN, estableció el mismo importe máximo de renta a pagar que el dictamen anterior, por lo que no se alcanza a cubrir ni siquiera el monto de incremento resultante de aplicar el índice inflacionario; no obstante, en el presente caso el costo por metro cuadrado de área rentable sí se incrementa, en relación con el importe que se otorgó de incremento al servicio del CEDECAL, por el que se pagó un monto de renta por metro cuadrado de \$93.0317, mientras que para la Subdelegación Metropolitana Sur se pagarán \$104.68 pesos.