

Vol 223003620



GOBIERNO DE MÉXICO



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

ACUSE

8234

Of. N. 095/431450/

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 Alta, Colonia Las Américas, C.P. 20230, en Aguascalientes, Ags., con destino de Centro de Capacitación y Calidad, el cual se encuentra proyectado bajo la figura de "Renovación con Incremento" para el ejercicio 2023.

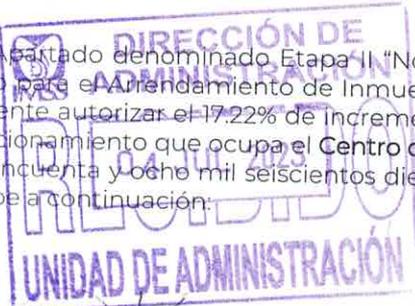
En ese sentido, le comunico que en apego al Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, texto vigente, la División de Arrendamiento y Comercialización dependiente de esta Coordinación Técnica a mi cargo, realizó el análisis correspondiente 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.

Asimismo, 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, por una superficie rentable de 1,590m² sin cajones de estacionamiento, por el total del inmueble que aloja al Centro de Capacitación y Calidad y otro; 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 del 25.31% contra el importe de renta que actualmente se paga, lo que representa una cantidad de \$62,655.00; atendiendo los Lineamientos de Austeridad Republicana para la Administración Pública Federal, esta Normativa procedió al análisis del índice de inflación del mes de diciembre de 2020, que fue el último incremento otorgado, al mes de mayo del presente año, resultando un índice de inflación acumulado del 17.22%, lo que equivale a un importe de \$58,610.00; análisis que fue sometido a la consideración de ese OOAD, el cual determinó procedente aceptar el incremento de renta por el índice inflacionario, cuya cantidad incluso está por debajo del monto que arrojó el Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica.

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 17.22% de incremento al importe de renta de la superficie rentable de 1,590 m² sin estacionamiento que ocupa el Centro de Capacitación y Calidad, a fin de erogar la cantidad de \$58,610.00 (cincuenta y ocho mil seiscientos diez pesos 00/100 m.n.) más IVA, a partir del 1º de julio de 2023, describe a continuación:





| Importe de renta mensual actual | | | | | Autorización de incremento a partir del 1º de julio de 2023 | | |
|--|----------------------------------|---|--------------------------|---------------------|---|--------------------------|----------------------------|
| Domicilio | Servicio | Área rentable | Costo por m ² | Importe mensual | Área rentable | Costo por m ² | Importe mensual |
| República de Ecuador No. 205, Colonia Las Américas, C.P. 20230, Aguascalientes, Ags. | Centro de Capacitación y Calidad | 630.00m ² sin cajones de estacionamiento | \$79.37 | \$50,000.00 más IVA | 630.00m² sin cajones de estacionamiento | \$93.0317 | \$58,610.00 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 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/WVO

Desc. Vol. S/N



GENÉRICO DEL INDAABIN: EA-1001901-B
SECUENCIAL DEL INDAABIN: 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 de 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.

Maria Irma Avila Guzman

De: Octavio Cardona Guzman
Enviado el: viernes, 30 de junio de 2023 03:37 p.m.
Para: Víctor Velez Orozco
CC: Jose Pedroza Arredondo; Magaly Jusepe Salazar; Carlos Francisco Trujillo Santos; Maria Irma Avila Guzman; Julio Cesar Moreno Ortega
Asunto: RV: INCREMENTO CEDECAL
Datos adjuntos: Análisis de autorización de incremento CEDECAL 29-06-2023.docx

Importancia: Alta

Lic. Victor Vélez Orozco
Jefe de Área de Arrendamientos

Buenas tardes.

En seguimiento al correo que antecede, me permito informarle que por indicaciones del Ing. Jose Pedroza Arredondo resulta favorable la aplicación del índice de inflacionario del 17.22% en la renta del inmueble que aloja al Centro de Calidad, por lo que, solicito cordialmente se aplique dicho monto a partir del 1 de julio de 2023.

Sin más por agregar, le envió un cordial saludo.



Lic. Octavio Cardona Guzmán
Jefe de Servicios Complementarios
Avenida Alameda 704 Colonia del Trabajo
Aguascalientes, Ags. C.P. 20180
Teléfono: (044) 9 75 2200 Ext. 41157

Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada
Estatal Aguascalientes
Jefatura de Servicios Administrativos
Dpto. De Conservación y Servicios Administrativos
Oficina de Servicios Complementarios



De: Víctor Velez Orozco
Enviado el: viernes, 30 de junio de 2023 12:06 p.m.
Para: Jose Pedroza Arredondo



**GOBIERNO DE
MÉXICO**



Órgano de Operación Administrativa
Desconcentrada Aguascalientes
Jefatura de Servicios Administrativo
Departamento de Conservación y Servicios Generales

Of. N° 01 9001140100/COM188/2023

Aguascalientes, Ags., a 14 de junio de 2023

Mtro. Carlos Francisco Trujillo Santos

Titular de la División de Arrendamiento y Comercialización
Tokio No. 104, piso 4, Colonia Juárez
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, CDMX
Presente

Referente al oficio No. 09 52 84 1200/1826 de 07 de diciembre de 2022 numeral Séptimo, en el que menciona "en caso que del estudio de mercado y del análisis ponderado se desprenda que la mejor opción para el IMSS es continuar arrendando el inmueble actualmente ocupado en lugar de proceder a la sustitución".

Bajo ese contexto se envió oficio Of. N° 01 9001140100/COM073/2023 de fecha 15 de marzo de 2023, en el que se hace mención no se procederá a realizar la sustitución de dicho inmueble.

Por lo que, anexo la solicitud de incremento en el monto de renta para el inmueble ubicado en Blvd. A Zacatecas No. 701 Fraccionamiento Las Hadas, en la Ciudad de Aguascalientes, C.P. 20140, con destino de **Oficinas Administrativas de la Subdelegación Metropolitana Norte;** para que se modifique por la figura de "Renovación con Incremento" en apego al numeral 5 del Apartado B de las Políticas para la Administración Inmobiliaria del Instituto Mexicano del Seguro Social.

Este documento se contempla como el último para completar el expediente de arrendamiento para el presente ejercicio, debido a que, anteriormente se envió el resto de documentación.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

Ing. José Pedroza Arredondo

Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos y Enlace Inmobiliario

| Actividad | Nombre del Servidor Público | Cargo | Firma |
|-----------|--------------------------------|--|-------|
| Autorizó | Ing. Julio Cesar Moreno Ortega | Jefe del Depto. de Conservación y Serv. Generales | |
| Revisó | Lic. Octavio Cardona Guzmán | Jefe de Oficina de Complementarios | |
| Elaboró | Lic. Magaly Jusepe Salazar | Responsable de la Oficina de Arrendamientos y Archivo de Concentración | |



PLAGRO

INMOBILIARIA

C.P. LAURA PATRICIA GUTIEREZ COLLAZO
BLVD. ZACATECAS 701, COL. LAS HADAS.
C. P. 20140 TELEFONO (449) 1531075

Aguascalientes, Ags., a 13 de Junio de 2023.

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

A quien corresponda:

Por medio del presente solicito un incremento en el importe de renta del inmueble ubicado en Calle blvd. A zacatecas 701, ,P. baja, P. Piso, Colonia Las Hadas, C.P. 20140, en donde se ubican las oficinas de la Subdelegación Norte del IMSS; el importe solicitado es de 149,599.14 (Ciento cuarenta y nueve mil quinientos noventa y nueve pesos 14/100 M.N.) más IVA, este cálculo debido a la inflación de los años.

Sin embargo, menciono que es mi voluntad ajustarme a la justipreciación que realice el INDAABIN.

Atentamente:



C.P Laura Patricia Gutierrez Collazo
Representante Legal
Plaza Agropecuario, SA DE CV