

Vol 2023 003621



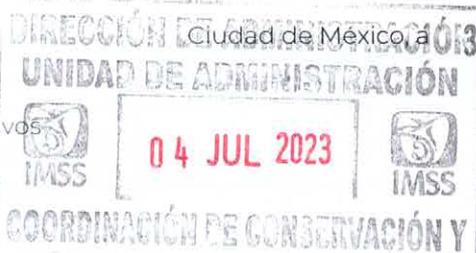
GOBIERNO DE MÉXICO



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

ACUSE

Of N° 09 53 43 14D0/ 8235



0 JUN 2023

Lic. Mauricio Humberto Zebadúa Santos  
Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos  
en el Órgano de Operación Administrativa  
Desconcentrada Regional Nuevo León  
Presente

Me refiero al inmueble en arrendamiento ubicado en Calle Capitán Alonso de León No. 1002, colonia Centro, C.P. 67500, en Montemorelos, Nuevo León, con destino de Oficinas Administrativas Subdelegacionales, 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-Arendatario 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-1003897-B y número Secuencial 11161, de fecha 9 de junio de 2023, por una superficie rentable de 673.75m<sup>2</sup> con 15 cajones de estacionamiento, 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 30% contra el importe de renta que actualmente se paga, lo que representa una cantidad de \$54,600.00; 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 \$49,232.40; análisis que fue sometido a la consideración de ese OOAD, el cual determinó precedente 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 precedente autorizar el 17.22% de incremento al importe de renta de la superficie rentable de 673.75m<sup>2</sup> con 15 cajones de estacionamiento, a fin de erogar la cantidad mensual de \$49,232.40 (cuarenta y nueve mil doscientos treinta y dos pesos 40/100 m.n.) más IVA, a partir del 1º de julio de 2023, tal como se describe en el Anexo 1.



Tokio No. 104, Piso 3, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06600, C. F. M.  
Tel. (55) 52382700, Ext. 11535 www.imss.gob.mx

1/2



2023  
AÑO DE  
Francisco  
VILLA  
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE



Importe de renta mensual actual					Autorización de incremento a partir del 1º de julio de 2023		
Domicilio	Servicio	Área rentable	Costo por m <sup>2</sup>	Importe mensual	Área rentable	Costo por m <sup>2</sup>	Importe mensual
Capitán Alonso de León No. 1002, Colonia Centro, C.P. 67500, Montemorelos, Nuevo León.	Oficinas Administrativas Subdelegacionales	673.75m <sup>2</sup>	\$62.3376	\$42,000.00 más IVA	673.75m <sup>2</sup>	\$73.0722	\$49,232.40 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-1003897-B  
SECUENCIAL DEL INDAABIN: 11161

## 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: Capitán Alfonso de León  
Núm. Ext: 1002  
Colonia: Montemorelos Centro  
Estado: Nuevo León

Núm. Int:  
Alcaldía o Municipio: Montemorelos  
C.P.: 67500

### 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 (m<sup>2</sup>):1406.7      Superficie Construida (m<sup>2</sup>): 673.75      Área Rentable (m<sup>2</sup>): 673.75  
Clave de Colonia según clasificación del INEGI: 7  
Calidad del inmueble: Buena  
Ubicación en la Manzana: Inmueble en Esquina 2 frentes.  
Zona: Único frente o todos los frentes a calle inferior a la calle tipo o predominante.  
Cajones de Estacionamiento: 15



GENÉRICO DEL INDAABIN: EA-1003897-B  
SECUENCIAL DEL INDAABIN: 11161

**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 <sup>2</sup>	MONTO UNITARIO \$/m <sup>2</sup>	MONTO RENTA MENSUAL \$
Oficina	673.75	\$108.59	\$73,162.51
TOTAL MONTO DE RENTA MENSUAL CONCLUSIVO (en números redondos)			\$73,163.00

**CONCLUSIÓN**

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

\$73,163.00

( Setenta y tres mil ciento sesenta y tres 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.