

VOL. 2023003623



GOBIERNO DE MÉXICO



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

ACUSE

Of. N° 09534314D0/ 8263

Ciudad de México, a 30 JUN 2023

Lic. Moises Siddharta Bailón Jiménez
Titular de la Jefatura de Servicios
Administrativos Órgano de Operación
Administrativa Desconcentrada
Estatal Oaxaca

Presente



Me refiero al inmueble ubicado en **Calle Mariano Arista N° 165, Colonia La Piragua, CP. 68300, Tuxtepec, Oaxaca**, que actualmente aloja el servicio de **Tienda N° 110 IMSS SNTSS**, del cual se aprobó su arrendamiento para el presente ejercicio 2023, bajo la figura de "Renovación con Incremento".

Al respecto, es importante mencionar que con fecha 4 de octubre de 2022, 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"; disponiendo en su artículo 4 que "Tratándose de continuación de arrendamientos, cuyo objeto son los inmuebles previstos en el numeral 141 de las Disposiciones, en los cuales se modifique el área rentable, será necesario solicitar la emisión de un nuevo dictamen de justipreciación de rentas tradicional, por lo tanto, se requerirá obtener la autorización del nuevo arrendamiento"; en éste caso, al tratarse de modificación al importe de renta por Renovación con Incremento, no deberá ser gestionado como un nuevo arrendamiento en términos de lo dispuesto en el citado numeral 15 de los Lineamientos.

Sobre el particular, le comunico que en apego al Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en materia de Recursos Materiales y Servicios Generales (Acuerdo), la División de Arrendamiento y Comercialización dependiente de esta Coordinación Técnica a mi cargo, realizó el análisis correspondiente al 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 IMSS-Arrendatario Régimen Ordinario 2023, 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; así mismo, 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, Apartado B, (Políticas), instrumentos normativos que determinan el procedimiento y requisitos para la contratación de inmuebles en arrendamiento, y en concordancia con la documentación requerida en el numeral 6 en relación con el 5 del Apartado "B" de las citadas Políticas, se integró el expediente del inmueble actualmente ocupado, por el que el Instituto ha pagado el mismo monto de renta desde el ejercicio 2012, solicitando el propietario un importe de \$25,000.00, que equivale a un 167.38% contra el importe de renta que actualmente se paga; por lo que a fin de no rebasar el monto máximo de renta autorizado, se solicitó el Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica con número Genérico EA-5333-J-VSA-A y Secuencial 11165, de fecha 13 de junio de 2023, por una superficie rentable de 741 m², mismo que se adjunta para los efectos conducentes y que deberá ser utilizado por ese OOAD de manera discrecional.

En ese contexto, atendiendo los Lineamientos de Austeridad Republicana para la Administración Pública Federal, esta Normativa procedió al análisis del índice de inflación de los 11 años en los que no se proporcionó incremento, resultando un 63.49%, porcentaje que fue ofrecido como propuesta de incremento y que ese OOAD en la negociación con el propietario, acordaron fijarlo como incremento, resultando un importe de renta de \$15,286.31 más IVA., monto muy por debajo de la solicitud inicial del propietario y del Dictamen de Justipreciación.





En ese sentido, 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, en salvaguarda de los intereses Institucionales se determina procedente autorizar el incremento del importe de renta de la superficie rentable de 741 m², a fin de erogar la cantidad mensual de **\$15,286.31 (Quince mil doscientos ochenta y seis pesos 31/100 m.n.)** mas I.V.A., a partir del 1º de julio de 2023, tal como se 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
Calle Mariano Arista N°. 165, Colonia La Piragua, CP. 68300, Tuxtepec, Oaxaca.	Tienda N° 110 IMSS SNTSS	741 m ²	\$12.61	\$9,350 sin I.V.A.	741 m ²	\$20.6293	\$15,286.31 sin I.V.A.

En observancia a lo anterior, ese Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada deberá formalizar el Contrato de Arrendamiento para el presente ejercicio y remitir a la División de Arrendamiento y Comercialización, en un término de veinte días naturales posteriores a su suscripción, un ejemplar de dicho instrumento.

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.

Atentamente
La Coordinadora Técnica

Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos.

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

Revisó
Mtro. Carlos Israel Flores Chávez
Responsable de Área de Arrendamiento Inmobiliario Zonas Centro y Sur.

Elaboró
Lic. David Reyes Hernández
Analista en el Área de Arrendamiento Inmobiliario Zonas Centro y Sur.

Con copia a:

- 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.
- Dr. Julio Mercado Castruita. Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Oaxaca.
- Mtro. Carlos Francisco Trujillo Santos. Titular de la División de Arrendamiento y Comercialización.

MGPR/CFTS/CIFCH/DRH

Desc. s/Vol.



GENÉRICO DEL INDAABIN:
SECUENCIAL DEL INDAABIN:

EA-5333-J-VSA-A
11165

**DICTAMEN VALUATORIO DE
JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA ELECTRÓNICA**

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México a martes, 13 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: ARISTA

Núm. Ext: 185

Colonia: La Piragua

Estado: Oaxaca

Núm. Int:

Alcaldía o Municipio: San Juan Bautista Tuxtepec

C.P.: 68300

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):741

Superficie Construida (m²): 741

Área Rentable (m²): 741

Clave de Colonia según clasificación del INEGI: 6

Calidad del inmueble: Buena

Ubicación en la Manzana: Inmueble Intermedio 1 frente.

Zona: Al menos un frente a calle superior a la calle tipo o predominante o a un parque o plaza .

Cajones de Estacionamiento: 0



GENÉRICO DEL INDAABIN: EA-5333-J-VSA-A
SECUENCIAL DEL INDAABIN: 11165

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 m²	MONTO UNITARIO \$/m²	MONTO RENTA MENSUAL \$
Local Comercial	741	\$176.76	\$130,979.16
TOTAL MONTO DE RENTA MENSUAL CONCLUSIVO (en números redondos)			\$130,979.00

CONCLUSIÓN

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

\$130,979.00

(Ciento treinta mil novecientos setenta y nueve 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.

ASUNTO: EL QUE SE INDICA.

OAXACA DE JUAREZ, OAXACA A 18 DE ENERO DE 2023.

**C. DR. JULIO MERCADO CASTRUITA
TITULAR DEL ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA
EN OAXACA.**

EL QUE SUSCRIBE C. **JORGE FELIPE LOYO SENTIES**, ANTE USTED
RESPECTUOSAMENTE EXPONGO:

POR MEDIO DEL PRESENTE, EN MI CALIDAD DE PROPIETARIO DEL INMUEBLE
UBICADO EN **CALLE ARISTA NUMERO 85, COLONIA LA PIRAGUA, S. J. B.
TUXTEPEC, OAXACA. C. P. 68310** MANIFIESTO MI DESEO DE INCREMENTO EN LA
RENTA DEL INMUEBLE ANTES DESCRITO DE ACUERDO A LA NORMATIVIDAD
VIGENTE DEL IMSS, COMPROMETIÉNDONOS A ENTREGAR LA DOCUMENTACIÓN
REQUERIDA.

ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE EL IMPORTE PRETENDIDO PARA LA RENTA
ES DE \$ 25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) MÁS EL IMPUESTO
AL VALOR AGREGADO (I.V.A.) MENSUALES, AJUSTÁNDOME AL MONTO QUE
DETERMINE EL INDAABIN; ASÍ COMO NOS COMPROMETEMOS A REALIZAR
POR NUESTRA CUENTA LAS ADAPTACIONES Y MEJORAS AL INMUEBLE
PARA EL USO INSTITUCIONAL.

RESPECTUOSAMENTE



C. JORGE FELIPE LOYO SENTIES

Índice Nacional de Precios al

Ayuda (/app/indicesdeprecios/documentos/Calculadora_de_Inflacion.pdf)

Consumidor

Índice General

Período: Ene 1969 - May 2023

Índice base segunda quincena de julio 2018 = 100

Inflación de

Ene

/

2012

a

May

/

2023

63.49%

Inflación de Ene 2012 a May 2023

0.36%

Tasa Promedio Mensual de Inflación de Ene 2012 a May 2023

Calcular

Cerrar

Contacto

800 111 46 34 (tel:800 111 46 34)

Chat

atencion.usuarios@inegi.org.mx (mailto:atencion.usuarios@inegi.org.mx)

Directorio (/inegi/contacto.html#Directorios)

Solicitud de información (/inegi/contacto.html)

<http://www.facebook.com/pages/inegi-informa/180299958681029>http://twitter.com/inegi_informa<https://www.youtube.com/user/INEGIInforma>https://www.instagram.com/inegi_informa/

De: Carlos Francisco Trujillo Santos

Enviado el: viernes, 30 de junio de 2023 12:59 p. m.

Para: Moises Siddharta Bailon Jimenez; Yolanda Matilde Lopez Perez; Obed Cacoulides Godinez

CC: Martha Guadalupe Pineda Rios; Carlos Israel Flores Chavez

Asunto: RV: Incremento Tienda 110 Oaxaca

Importancia: Alta

**Lic. Moises Siddharta Bailón
Jiménez**

Titular de la Jefatura de Servicios
Administrativos Órgano de
Operación Administrativa
Desconcentrada
Estatal Oaxaca

Presente

Me refiero al inmueble ubicado en **Calle Arista N° 165, Colonia Centro, CP. 68300, Tuxtepec, Oaxaca**, que actualmente aloja el servicio de **Tienda N° 110 IMSS SNTSS**, del cual se aprobó su arrendamiento para el presente ejercicio 2023, bajo la figura de "Renovación con Incremento", al cual se le otorgó el último incremento de renta en el año 2012, por el monto de \$9,350.00 más I.V.A., cifra que se continúa pagando a la fecha.

Sobre el particular, me permito comunicarle que derivado del análisis al importe de renta pretendido por el propietario de **\$25,000.00 más IVA**, se observa que dicha cifra es equivalente al **167.38 %** de incremento sobre el monto de renta que actualmente se paga, por lo que esta Normativa realizó un cálculo del índice de inflación del año 2012 al mes de mayo del 2023, resultando un **63.49 %**, tal como a continuación se representa para mejor proveer:

Importe de renta mensual actual				Autorización de incremento a partir del 1° de julio de 2023			
Servicio	Área rentable	Costo por m2	Importe mensual	% de incremento	Costo por m²	Diferencia mensual	\$ Importe de renta mensual
Tienda N° 110 IMSS SNTSS	741 m2	\$12.61	\$9,350 más I.V.A.	63.49 % Índice inflacionario del año 2012 a mayo del 2023	\$20.62	\$5,936.315	\$15,286.315 más I.V.A. Total \$17,732.1254

Por tal razón, se le comunica que el importe de renta considerado para el arrendamiento que nos ocupa será de \$15,286.315 más I.V.A., por lo que se agradecerá su amable respuesta al respecto, enviando la actualización de la carta de ofrecimiento del propietario por el importe arriba señalado o en su caso el importe pactado, a fin de continuar con el trámite de incremento que nos ocupa.

Es importante mencionar que, de conformidad con lo establecido en la Ley Federal de Austeridad Republicana y de los Lineamientos en materia de Austeridad Republicana para la Administración Pública Federal, el Instituto Mexicano del Seguro Social ha tomado diversas medidas de administración y ejecución de los recursos, de tal manera que se ha priorizado hacer frente a las necesidades de servicios médicos y de hospitalización, derivados de la pandemia SARS- CoV2 (COVID 19), implementando programas de austeridad que permitan la adecuada inyección de los recursos a los diferentes Órganos de Operación Administrativa Desconcentrada, y con esto dar

cumplimiento al objeto de creación de este Instituto, que es brindar la atención y proporcionar los servicios médicos a toda población.

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.



The business card features the IMSS logo at the top left, a portrait of Francisco Villa with the text '2023 ANOS Francisco VILA' below it, and a '30 ANOS DE SEGURIDAD Y SOLIDARIDAD SOCIAL' anniversary logo on the right. The central text identifies the holder as Mtro. Carlos Francisco Trujillo Santos, Titular de la División de Arrendamiento y Comercialización, with contact information and organizational details.

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

Tokio 104, Piso 4, Col. Juárez,
Alcaldía Cuauhtémoc, CDMX.
Teléfono: 5552382700 Ext. 11548

Unidad de Administración
Coordinación de Conservación y Servicios Generales
Coordinación Técnica de Administración de Activos
División de Arrendamiento y Comercialización

30 ANOS
1993-2023
DE SEGURIDAD
Y SOLIDARIDAD
SOCIAL

ASUNTO: EL QUE SE INDICA

OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA A 30 DE JUNIO DE 2023

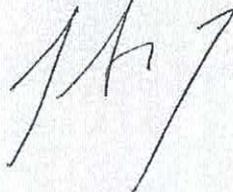
C. DR. JULIO MERCADO CASTRUITA
TITULAR DEL ORGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA
DESCONCENTRADA EN OAXACA.

EL QUE SUSCRIBE C. **JORGE FELIPE LOYO SENTÍES** ANTE USTED RESPETUOSAMENTE EXPONGO:

POR MEDIO DEL PRESENTE, EN MI CALIDAD DE PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN **CALLE MARIANO ARISTA NUMERO 165, COLONIA LA PIRAGUA, EN SAN JUAN BAUTISTA TUXTEPEC, OAXACA. CP. 68310** MANIFIESTO MI DESEO DE INCREMENTO EN LA RENTA DEL INMUEBLE ANTES DESCRITO DE ACUERDO A LA NORMATIVIDAD VIGENTE DEL IMSS, COMPROMETIÉNDONOS A ENTREGAR LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA.

ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE EL IMPORTE PRETENDIDO PARA LA RENTA ES DE \$17,732.13 (DIECISIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 13/100) CON I.V.A INCLUIDO MENSUALES, ASÍ COMO NOS COMPROMETEMOS A REALIZAR POR NUESTRA CUENTA MEJORAS AL INMUEBLE PARA EL USO INSTITUCIONAL.

RESPETUOSAMENTE



C. JORGE FELIPE LOYO SENTÍES.

**C. JORGE FELIPE LOYO SENTIES Y COPS.
C MARIANO ARISTA 175
BARR LA PIRAGUA 68310
SAN JUAN BAUTISTA TUXTEPEC, OAX.**

El H. Ayuntamiento Municipal Constitucional de este Municipio de San Juan Bautista Tuxtepec, Oax. a través de la Subdirección de Desarrollo Urbano, hace de su conocimiento que en reunión de Cabildo celebrada el día 21 de Mayo de 1993, se acordó por unanimidad la reordenación de la actual Nomenclatura existente en la ciudad, por consiguiente y mediante la presente:

CONSTANCIA DE NÚMERO OFICIAL

Se le informa que el Domicilio ubicado en: Calle Mariano Arista

entre las calles Avenida Independencia y Avenida 20 de Noviembre de la acera

Izquierda de la colonia Colonia la Piragua el nuevo y definitivo

Número Oficial que le corresponde es el:

165

Con fundamento en el Artículo 20, Fracción II del Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca, deberá colocar dicho Número en una parte visible de su propiedad debiendo ser claramente legible a un mínimo de 20 metros de distancia.

Para los fines que al interesado convenga se extiende la presente en la Ciudad de Tuxtepec, Oaxaca, a los **Diecinueve días del Mes de Mayo del año Dos Mil Veintitrés.**

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN
"EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ"

TUXTEPEC
ARQ. JOSÉ MARCIANO ANDRÉS DE
DESARROLLO URBANO
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
Mpio. de San Juan
Bautista Tuxtepec
Dpto. Tuxtepec, Oax.
2023-2024

c.c.p. Archivo
JNA/vam*

AVENIDA 5 DE MAYO #. 281, COL. CENTRO C. P. 68306
SAN JUAN BAUTISTA TUXTEPEC, OAX.
TEL. 01 (237) 87 5 25 25

