



GOBIERNO DE MÉXICO



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

2023004237

ACUSE

Of. N.º 09-31-31-00/

9639

Ciudad de México, a 26 JUL 2023

M.P.A.S.S.P. Wendy Guadalupe Lora Aroche

Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos del
Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada
Estatal Quintana Roo

Presente

Me refiero al inmueble ubicado en **Av. Calzada Veracruz No. 247, Colonia Adolfo López Mateos, C.P. 77010, Othón P. Blanco, Quintana Roo**, que actualmente aloja el servicio de **Tienda 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-Arendatario 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 141, relación al 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 2018, solicitando inicialmente el propietario un incremento de \$35,000.00 más I.V.A., que equivale a un 33.47% 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 número Genérico EA-1003656-A y Secuencial 11158 de fecha 09 de junio de 2023, por una superficie rentable de 490m², 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 a análisis del índice de inflación de los 5 años en los que no se ha incrementado, resultando un 24.49% porcentaje que fue ofrecido como propuesta de incremento y que ese OOAD en la negociación con el propietario, acordaron fijarlo, resultando un importe de renta de \$32,600.00 más IMSS monto muy por debajo de la solicitud inicial del propietario y del Dictamen Valuatorio.

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN
UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN
27 JUL 2023
COORDINACIÓN DE CONSERVACIÓN Y
SERVICIOS GENERALES

UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN

Handwritten signature

Handwritten signature



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

1/2

Handwritten signature



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 490m², a fin de erogar la cantidad mensual de **\$32,600.00 (Treinta y dos mil, seiscientos pesos 00/100 m.n.)** sin I.V.A., a partir del 1º de agosto de 2023, tal como se describe a continuación:

Importe de renta mensual actual					Autorización de incremento a partir del 1º de agosto de 2023		
Domicilio	Servicio	Área rentable	Costo por m ²	Importe mensual	Área rentable	Costo por m ²	Importe mensual
Av. Calzada Veracruz No. 247, Colonia Adolfo López Mateos, C.P. 77010, Othón P. Blanco, Quintana Roo.	Tienda IMSS-SNTSS	490 m ²	\$53.5204	\$26,225.00 más I.V.A.	490 m ²	\$66.5306	\$32,600.00 más I.V.A.

En observancia a lo anterior, ese Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada deberá formalizar el Convenio Modificadorio del Contrato de Arrendamiento S3M0049 del ejercicio 2023 y remitir a la División de Arrendamiento y Comercialización, en un término de veinte días naturales posteriores a su suscripción, un ejemplar del mismo, acompañado de los acuses de registro del instrumento respectivo emitido por el portal del INDAABIN.

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. Cecilia Barragán Villasota
Analista Supervisor en el Área de Arrendamiento Inmobiliario Zonas Centro y Sur.

Anexo: Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica numero Genérico EA-1003656-A y Secuencial 11158 de fecha 09 de junio de 2023.

Con copia a:

- 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.
- Dr. José Miguel Ángel Van-Dick Puga. Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Quintana Roo.
- Mtro. Carlos Francisco Trujillo Santos. Titular de la División de Arrendamiento y Comercialización.

MGPR/CFTS/CIFCH/CBV

Desc. s/Vol.





GENÉRICO DEL INDAABIN:
SECUENCIAL DEL INDAABIN:

EA-1003656-A
11158

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: Avenida Calzada Veracruz
Núm. Ext: 247
Colonia: Adolfo López Mateos
Estado: Quintana Roo

Núm. Int:
Alcaldía o Municipio: Othón P. Blanco
C.P.: 77010

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): 492.47

Superficie Construida (m²): 490

Área Rentable (m²): 490

Clave de Colonia según clasificación del INEGI: 6

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: 0



GENÉRICO DEL INDAABIN: EA-1003656-A
SECUENCIAL DEL INDAABIN: 11158

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 \$
Local Comercial	490	\$139.27	\$68,242.30
TOTAL MONTO DE RENTA MENSUAL CONCLUSIVO (en números redondos)			\$68,242.00

CONCLUSIÓN

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

\$68,242.00

(Sesenta y ocho mil doscientos cuarenta y dos 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.

CD. CHETUMAL, QUINTANA ROO; junio 06, 2023.

**INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
A QUIEN CORRESPONDA**

En atención a su interés la que suscribe VICTORIA NOEMI CANTO CHACON manifiesto bajo protesta de decir verdad que el inmueble ubicado en la siguiente dirección AV. CALZADA VERACRUZ # 247 COL. ADOLFO LOPEZ MATEOS de esta ciudad, se encuentra en condiciones óptimas de rentabilidad, conforme a los requisitos exigidos por el IMSS, que no desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público y que no existe conflicto de intereses para la celebración del contrato, o en su caso, que a pesar de desempeñarlo, con la formalización del contrato correspondiente no se actualiza un conflicto de interés, en términos del artículo 49 fracción IX de la ley General de responsabilidades Administrativas.

Acepto rentar mi inmueble de acuerdo con la normatividad vigente del IMSS, comprometiéndome a entregar la documentación requerida y la renta actualizada sería \$32,600.00 (Treinta y dos mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) más IMPUESTOS menos RETENCIONES.

Manifiesta su conformidad para que el importe de la renta por el inmueble ofrecido sea ajustado de acuerdo con lo que determine el INDAABIN, previo acuerdo por escrito de VICTORIA NOEMI CANTO CHACON una vez conocida la propuesta de ajuste.

Sin otro en particular y agradeciendo de antemano sus atenciones, me es grato quedar de usted.

Atentamente


PROFRA. VICTORIA NOEMI CANTO CHACON



**GOBIERNO DE
MÉXICO**



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

Ciudad de México, a 08 de junio de 2023.

ACUSE

ATENTA NOTA

Para: Lic. Mauricio Flores Ronquillo
Jefe de Área de Control Presupuestal

De: Mtro. Carlos Israel Flores Chávez
Responsable del Área de Arrendamiento
Inmobiliario Zonas Centro y Sur.

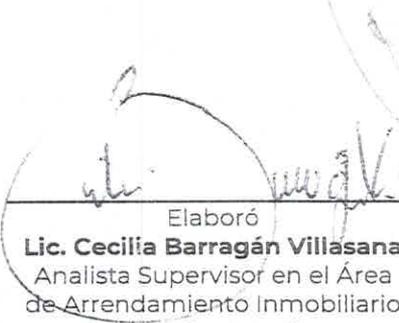
Asunto: Solicitud de Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica.

Por este conducto, me permito solicitar su intervención a fin de obtener la actualización del Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica ante el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, del inmueble que a continuación se describe, toda vez que de conformidad con el numeral 6 del apartado B de las Políticas para la Administración Inmobiliaria del Instituto Mexicano del Seguro Social, el Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Quintana Roo tuvo a bien proporcionar las documentales solicitadas, acreditándose los requisitos normativos y formales para el cumplimiento de la integración del expediente inmobiliario de "Renovación con Incremento".

Dirección	Servicio	M ² Rentables/ Construidos	M ² de Terreno	Cajones de Estacionamiento	Solicitud de importe de Renta
Avenida Calzada Veracruz No. 247, Colonia Adolfo López Mateos, C.P. 77010, Chetumal, Othón P. Blanco, Quintana Roo.	Tienda IMSS- SNTSS	490 M ²	492.47 M ²	0	\$32,600.00 pesos más I.V.A.

Atentamente


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


Elaboró
Lic. Cecilia Barragán Villasana
Analista Supervisor en el Área
de Arrendamiento Inmobiliario
Zonas Centro y Sur

Índice Nacional de Precios al

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

Consumidor

Índice General

Periodo: Ene 1969 - Abr 2023

Índice base segunda quincena de julio 2018 = 100

Inflación de /

a /

24.49%

Inflación de Ene 2019 a Abr 2023

0.43%

Tasa Promedio Mensual de Inflación de Ene 2019 a Abr 2023

Calcular

Cerrar

\$32,647.5005



\$32,600.00 + IVA

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)

Renta actual \$26,225.00

(<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/)

(/servicios/rss)



GOBIERNO DE
MÉXICO



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

Dirección: calzada Veracruz No. 247, colonia Adolfo López Mateos, Chetumal, Quintana Roo.
Importe de Renta: 490.00 m² x \$ 153.93 = \$ 75,425.7 mensual más IVA.



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO

INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO

INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES

**JUSTIPRECIACIÓN
DE RENTA ELECTRÓNICA**

Mauricio Flores Rocaquili

Inicio Paso 1. Consulta de Importes Máx./Mín. de Rentas Paso 2. Captura de Solicitud Paso 3. Búsqueda y Registro de Pago Manual de Usuario

Cerrar Sesión

CONSULTA DE MONTOS UNITARIOS DE RENTA

Documento de Apevo Calidad de Colonia INEGI

RESULTADOS DE LA BÚSQUEDA

Regresar

Contrato	Estado	Municipio	Ciudad	Calidad Colonia	Tipo Inmueble	Calidad Inmueble	Ubicación	Zona	Cajones	Arrendable	Fechas	Monto U. Total (\$/m ²)
Arrendamiento	Quintana Roo	Oché P. Blanco	Chetumal	6	Local Comercial	Buena	1.11575	1.05	0	490	1.1746875	\$153.93

“A partir de este momento ya conoce el MONTO UNITARIO de renta máximo a pagar o mínimo a cobrar que aparecerá en su certificación de justipreciación de renta electrónica

Si desea continuar con este trámite deberá capturar la solicitudes de manera formal en el Paso 2 Captura de Solicitud y posteriormente registrar los datos del comprobante de pago en el Paso 3 Búsqueda y Registro de Pago , finalmente, el sistema le generará el documento de la Justipreciación Electrónica”

Para el caso de que las pretensiones del arrendador sean superiores al importe máximo de renta fijado para la zona y tipo de inmueble de que se trate, y de que la institución pública mantenga su interés en continuar ocupando el inmueble arrendado, aquélla podrá solicitar al INDAABIN que efectúe la respectiva justipreciación de renta, en los términos previstos por los puntos 151 y 152 del Acuerdo citado en el primer párrafo.

¿Desea realizar su justipreciación de forma tradicional? [Entre Aquí](#)

Av. México No. 151, Colonia Del Camón, Alcaldía Coyoacán, C.P. 06140, Ciudad de México, Tel. (55) 55 63 26 99

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES, MÉXICO - ALGUNOS DERECHOS RESERVADOS © 2010 - POLÍTICAS DE PRIVACIDAD



CD. CHETUMAL, QUINTANA ROO; ENERO 31, 2023.

**INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
A QUIEN CORRESPONDA**

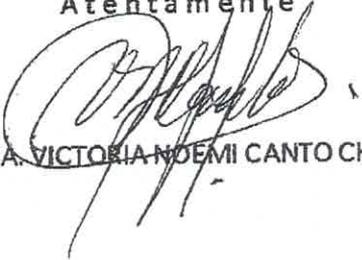
En atención a su interés la que suscribe VICTORIA NOEMI CANTO CHACON manifiesto bajo protesta de decir verdad que el inmueble ubicado en la siguiente dirección AV. CALZADA VERACRUZ # 247 COL. ADOLFO LOPEZ MATEOS de esta ciudad, se encuentra en condiciones óptimas de rentabilidad, conforme a los requisitos exigidos por el IMSS, que no desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público y que no existe conflicto de intereses para la celebración del contrato, o en su caso, que a pesar de desempeñarlo, con la formalización del contrato correspondiente no se actualiza un conflicto de interés, en términos del artículo 49 fracción IX de la ley General de responsabilidades Administrativas.

Acepto rentar mi inmueble de acuerdo a la normatividad vigente del IMSS, comprometiéndome a entregar la documentación requerida y la renta actualizada sería \$35,000.00 (Treinta y cinco mil pesos 00/100 M.N.) más IMPUESTOS menos RETENCIONES.

Solicitud inicial

Sin otro en particular y agradeciendo de antemano sus atenciones, me es grato quedar de usted.

Atentamente


PROFRA. VICTORIA NOEMI CANTO CHACON