



2023008102



OFICIO NO. DGPGI/LMARAPF.15/ANA-036/2023
REGISTRO SCG_INDAABIN: PRES/2023/1076
Ciudad de México, 02 de octubre de 2023
ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.



ÁNGEL ANNUAR RUBIO MORENO
TITULAR DE LA COORDINACIÓN DE CONSERVACIÓN
Y SERVICIOS GENERALES Y RESPONSABLE INMOBILIARIO
INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
COZUMEL 43, PISO 9, COLONIA ROMA NORTE, C.P. 06700,
ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero a su oficio número **09 52 84 1200/1464**, presentado el 01 septiembre del 2023 en el Centro de Contacto de este Instituto, mediante el cual solicita la autorización para arrendar el inmueble con domicilio en **Avenida Morelos sin número, entre Mariano Escobedo y Ramón Corona, Colonia Constitución, C.P. 85820, Navojoa, Sonora**, con destino de Oficinas Administrativas Subdelegacionales, que será administrado por el Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada (OOAD) Estatal Sonora.

En ese tenor y de conformidad con lo previsto en los artículos 2, 16, 17, 31 fracciones XXIX y XXX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1 y 8 primer párrafo de la Ley Federal de Austeridad Republicana; 29 fracciones I y XXI, 50, 143 fracción XII, y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales; 4 apartado G, fracción V, 6 fracción XXXV, 48 y 49 del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; 1, 3 fracción XXI, 6 fracción VIII, 10 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el numeral 15 de los **LINEAMIENTOS EN MATERIA DE AUSTRIDAD REPUBLICANA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL** (en adelante "LINEAMIENTOS"); el Capítulo IX "Arrendamiento de Inmuebles al Servicio de las Instituciones Públicas" del **ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES, vigente** (en adelante "ACUERDO"), así como lo previsto en el Oficio Circular PRES/001/2022 y oficio P/136/2022 signados por el Presidente de este Instituto; se señala:

Con el fin de determinar la procedencia de su solicitud, la cual se analiza en términos de lo dispuesto en el "ACUERDO", el cual en su numeral 146 establece la documentación con la que deberán contar las Instituciones Públicas para proceder con la celebración de nuevos arrendamientos; en relación con lo anterior se advierte que el solicitante presentó lo siguiente:

No.	REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL NUMERAL 146	DOCUMENTOS PROPORCIONADOS	SE DESPRENDE QUE:
I.	Copia fotostática del testimonio de la escritura pública del inmueble a arrendar;	<ul style="list-style-type: none"> Copia simple de la Escritura Pública Número 139, del 16 de marzo 1998, ante la fe del Licenciado René Balderrama Sánchez, Titular de la Notaría Pública número 7, del Estado de Sonora, con residencia en el Municipio de Navojoa, Sonora, México, y ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Distrito Judicial 	<ul style="list-style-type: none"> Se trata del inmueble. Se acredita la propiedad a favor de "Inversiones Inmobiliarias del Mayo, S.A. de C.V."

CEP / ENM3 / CDH / XAH/2023



OFICIO NO. DCPGI/LMARAPF.15/ANA-036/2023
REGISTRO SCG_INDAABIN: PRES/2023/1076
 Ciudad de México, 02 de octubre de 2023
ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.

No.	REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL NUMERAL 146	DOCUMENTOS PROPORCIONADOS	SE DESPRENDE QUE:
		<p>del mismo nombre, en la que hace constar la Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable [...].</p> <p>[...]</p> <p>CLÁUSULAS</p> <p>[...]</p> <p>PRIMERA. - Los CC. Horacio Santini Almada y Agustín Alberto de Jesús Robinson Bours Cabrera, constituyen una SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, [...] que se denominará EMPAQUE DE LEGUMBRES LOS COMPADRES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE [...]</p> <p>[...]</p> <p>CUARTA. - El objeto de la Sociedad será:</p> <p>[...]</p> <p>E) La adquisición y enajenación de todo tipo de bienes muebles e inmuebles que sean necesarios para el cumplimiento del objeto social.</p> <p>F) La celebración de contratos y actos que sean requeridos para la ejecución del cumplimiento del objeto social.</p> <p>[...]</p> <p>Capítulo Tercero</p> <p>DE LA ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD.</p> <p>[...]</p> <p>DECIMA SEXTA. - El Consejo de Administración o el Administrador Único, en su caso tendrán las siguientes facultades.</p> <p>A) Poder general para pleitos y cobranzas [...].</p> <p>B) Poder general para actos de administración</p> <p>C) Poder general para actos de dominio,</p> <p>[...]</p>	

[Handwritten signature]





OFICIO NO. DCPGI/LMARAPF.15/ANA-036/2023

REGISTRO SCG_INDAABIN: PRES/2023/1076

Ciudad de México, 02 de octubre de 2023

ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.

No.	REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL NUMERAL 146	DOCUMENTOS PROPORCIONADOS	SE DESPRENDE QUE:
		<ul style="list-style-type: none"> • Copia simple de la Escritura Número 9,746, del 29 de octubre 2013, ante la fe del Licenciado René Balderrama Sánchez, Titular de la Notaría Pública número 7, del Estado de Sonora, con residencia en el Municipio de Navojoa, Sonora, México, y en ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Distrito Judicial del mismo nombre, en la que hace constar la protocolización del acta levantada con motivo de la asamblea, que por unanimidad de votos de los concurrentes la Asamblea General de Accionistas de EMPAQUE DE LEGUMBRES LOS COMPADRES, S.A. DE C.V., acuerda cambiar la denominación social para que en lo sucesivo sea INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL MAYO, S.A. DE C.V. • Copia simple de la Escritura Pública Número 115, del 20 de enero 2023, ante la fe de la Licenciada Airam Guadalupe Guerrero López, Titular de la Notaría Pública número 96, del Estado de Sonora, con residencia en el Municipio de Santa Ana, Estado de Sonora, y ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al distrito judicial de Magdalena de Kino, Sonora, en la que hace constar el Contrato de Compraventa que celebran por una parte el C. José Alfredo Gaxiola Villalba y Gloria Cecilia Ibarra López, como parte "vendedora" y por otra parte la C. Yazmín Doret Rochín Álvarez, en representación de la negociación Mercantil denominada "Inversiones Inmobiliarias del Mayo, S.A. de C.V. y la subdivisión de predio urbano que otorga por declaración unilateral de voluntad INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL 	

REP / EMMI / CDH / EMMI / JMS





OFICIO NO. DGPCI/LMARAPF.15/ANA-036/2023

REGISTRO SCG_INDAABIN: PRES/2023/1076

Ciudad de México, 02 de octubre de 2023

ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.

No.	REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL NUMERAL 146	DOCUMENTOS PROPORCIONADOS	SE DESPRENDE QUE:
		<p>MAYO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE a quien se le denominará como "Compradora" del inmueble ubicado en Av. José María Morelos y Calle Mariano Escobedo, identificado como fracción (2), de los lotes (42 y 43) de la Colonia Constitución, con clave catastral (5200 01 168 005) y superficie de 11,372.54 m² [...]</p> <p>CLAUSULAS</p> <p>PRIMERA. - [...] "INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL MAYO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE" compra y adquiere para sí, el inmueble consistente en lote de terreno urbano (en construcción) ubicado en Av. José María Morelos y Calle Mariano Escobedo, identificado como fracción (2), de los lotes (42 y 43) de la Colonia Constitución en Navojoa Sonora, con clave catastral 5200 01 168 005, con una superficie de 11,372.54 m2 [...] [...]</p> <p>SUBDIVISIÓN [...]</p> <p>PRIMERA. - Declara el propietario que es único propietario y poseedor de los siguientes inmuebles: Lote de terreno urbano (en construcción) ubicado en Avenida José María Morelos y Calle Mariano Escobedo, identificado como fracción dos de los lotes 42 y 43 de la colonia Constitución, con clave catastral 5200 01 168 005, en Navojoa Sonora [...].</p> <p>SEGUNDA. - [...] que obtuvo autorización [...] para subdividir el lote de terreno urbano [...].</p> <p>TERCERA. - [...] manifiesta el propietario que al formalizar la</p>	

SCG / EMM3 / GZH / EAH / JMH



OFICIO NO. DGPGI/LMARAPF.15/ANA-036/2023
REGISTRO SCG_INDAABIN: PRES/2023/1076
 Ciudad de México, 02 de octubre de 2023
ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.

No.	REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL NUMERAL 146	DOCUMENTOS PROPORCIONADOS	SE DESPRENDE QUE:
		subdivisión autorizada conservará tres fracciones identificadas de la siguiente manera: 1. Fracción "A" con superficie de 1,403.10 m2 [...]. 2. Fracción "B" con superficie de 499.38 m2 [...]. 3. Fracción "C" con superficie de 9,470.06 m2 [...]. CUARTA - Con lo anterior queda formalizada la subdivisión de los inmuebles por lo que el presente instrumento sirve de título de propiedad para las tres fracciones resultantes.	
II.	Copia fotostática de la boleta predial correspondiente al último bimestre o periodo de pago;	<ul style="list-style-type: none"> • Copia simple del recibo de pago del Impuesto Predial, emitido por la Tesorería Municipal de Navojoa, el 23 de enero de 2023, número de cuenta 520001168005, a nombre de José Alfredo Gaxiola Villalba, predio ubicado: Mariano Escobedo fracción 2 de los lotes 42 y 43 y Av. Morelos s/n, que señala concepto del Trimestre 1, 2, 3 y 4 del 2023, con sello que indica pagado del 23 enero de 2023. • Copia simple del oficio No. DI-1545/08/2023, signado por Ing. Silvia Leticia Coronado Soto, Directora de Ingresos, en la Tesorería Municipal de Navojoa, por el que certifica que C. Inversiones Inmobiliarias del Mayo, S.A de C.V., no tiene ningún tipo de adeudo al día 17 de agosto de 2023. • Copia simple del Certificado de no adeudo de Impuesto Predial, signado por la C.P. María del Rosario Santiago Vizcarra, la cual certifica que el bien inmueble a nombre de Inversiones Inmobiliarios del Mayo S.A. de C.V. con la clave catastral 520001168005, con domicilio de José María Morelos Fracción A de la Fracción 2 de los L42 y L43 y Av. Morelos S/N Col. Constitución 	<ul style="list-style-type: none"> • El inmueble con clave catastral 5200 01 168 005 se encuentra al corriente de pago del impuesto predial.

ICGP / EMMI / OSM / EAH / JRM





OFICIO NO. DGPGI/LMARAPP.15/ANA-036/2023

REGISTRO SCG_INDAABIN: PRES/2023/1076

Ciudad de México, 02 de octubre de 2023

ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.

No.	REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL NUMERAL 146	DOCUMENTOS PROPORCIONADOS	SE DESPRENDE QUE.
		CP.85820, Navojoa y que se ubica en el L42 y 43 fracción 2, no tiene adeudos de impuesto predial pendientes con hacienda municipal, hasta el día 31 de diciembre de 2023.	
III.	Archivo electrónico en AUTOCAD o, en su defecto, copia fotostática de los planos arquitectónicos actualizados;	<p>• 1 Plano Arquitectónico, clave ARQ, denominado Estructural de Azotea, Propietario: Inversiones Inmobiliarias del Mayo S.A. de C.V., de septiembre de 2021, con sello del Ing. Rafael Antonio Gil Corral, Cédula Prof: 1058980 / DRO 77, signado por la Dra. Maria de Lourdes Diaz Espinosa, Titular del IMSS de Sonora y el Lic. Juan Pedro Beltrán Muñoz, Matrícula: 311270099, con dirección: Av. Morelos entre Calle Mariano Escobedo y Calle Ramón Corona, Col. Constitución, área de superficie terreno 1403.10 m2 y área rentable 1118.00 m2, el cual se detalla a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Control de acceso y de salida ✓ Recursos Humanos ✓ Cuarto eléctrico / Checador ✓ Cuarto de máquinas ✓ Salida de emergencia ✓ Sala de Juntas ✓ Archivo (4 cuartos) ✓ Auditoría a Patrones ✓ Cobranza ✓ Afiliación y vigencia ✓ Jubilados y Pensionados ✓ Almacén interno consumibles ✓ Comedor A.A. ✓ WC hombres y WC mujeres ✓ Área de servicio ✓ Cuarto de limpieza 	<ul style="list-style-type: none"> • El plano arquitectónico coincide con la ubicación del inmueble que pretenden arrendar.
IV.	Copia fotostática, en su caso del poder notarial de la persona que pretenda suscribir el contrato en representación del arrendador;	<p>• Copia simple de la Escritura Pública Número 13,074, del 10 de julio de 2017, ante la Fe del Licenciado René Balderrama Sánchez, Titular de la Notaría Pública número 7, del Estado de Sonora, con residencia en el Municipio de Navojoa, Sonora</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La C. Yazmín Doret Rochín Álvarez, cuenta con poder general para actos de administración para representar a Inversiones Inmobiliarias del Mayo, S.A. de C.V.

ELCP / EMMAT / CDH / EAH / JPH





OFICIO NO. DGPGI/LMARAPP.15/ANA-036/2023

REGISTRO SCG_INDAABIN: PRES/2023/1076

Ciudad de México, 02 de octubre de 2023

ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.

No.	REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL NUMERAL 146	DOCUMENTOS PROPORCIONADOS	SE DESPRENDE QUE
		<p>México, y ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Distrito Judicial del mismo nombre, en la que hace constar que compareció el C. José Alfredo Gaxiola Villalba, en su carácter de delegado especial para este otorgamiento de la Asamblea General Extraordinaria de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Inversiones Inmobiliarios del Mayo S.A. de C.V., otorga en favor de la C. Yazmín Doret Rochin Álvarez poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, poder general para actos de dominio, poder para la suscripción de títulos de crédito y facultades expresas para conferir y revocar poderes.</p>	
V.	Copia fotostática de la Cédula de Identificación Fiscal (CIF) del arrendador;	<ul style="list-style-type: none"> • Copia simple de la Constancia de Situación Fiscal con Cédula de Identificación Fiscal con fecha de emisión del 17 de julio de 2023, que indica el RFC ELC980325UJ7, cuyo nombre hace referencia a Inversiones Inmobiliarias del Mayo, Sociedad Anónima de Capital Variable, con actividad económica Alquiler de Oficinas y locales comerciales y Régimen General de Ley Personas Morales. • Copia simple de la Constancia de Situación Fiscal con Cédula de Identificación Fiscal con fecha de emisión del 29 de agosto de 2023, que indica el RFC ROAY800124H24, cuyo nombre, hace referencia a Yazmín Doret Rochin Álvarez, con actividad económica: Alquiler de Oficinas y locales comerciales y Régimen Simplificado de Confianza. 	<ul style="list-style-type: none"> • Las Cédulas de Identificación Fiscal presentadas corresponden a la persona moral propietaria del inmueble y al representante legal respectivamente.
VI.	Copia fotostática de la identificación oficial vigente con fotografía y firma del arrendador o su representante legal;	<ul style="list-style-type: none"> • Copia simple de la Credencial para Votar, emitida por el Instituto Nacional Electoral, a nombre de Yazmín Doret Rochin Álvarez, con clave de elector 	<ul style="list-style-type: none"> • La identificación corresponde a Yazmín Doret Rochin Álvarez quien, con base en la documentación presentada por la Institución, es la

CCO / EMNO / GEH / EAH / JMM



OFICIO NO. DGPGI/LMARAPP.15/ANA-036/2023

REGISTRO SCG_INDAABIN: PRES/2023/1076

Ciudad de México, 02 de octubre de 2023

ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.

No.	REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL NUMERAL 146	DOCUMENTOS PROPORCIONADOS	SE DESPRENDE QUE:
		RCALYZ80012426M800 y código de identificación de credencial IDMEX1554997468, vigente hasta 2027.	representante legal de la persona moral propietaria del inmueble.
VII.	Copia fotostática del comprobante de domicilio del arrendador;	<ul style="list-style-type: none"> Copia simple del recibo de pago emitido por Comisión Federal de Electricidad, a nombre de Inv Inmob del Mayo S.A de C.V., con dirección en Morelos 206 García Morales y Toledo Reforma Navojoa Son., C.P. 85830, con periodo facturado del 22 junio 23 - 21 julio 23. 	<ul style="list-style-type: none"> Los datos del domicilio referido coinciden con los datos de la Constancia de Situación Fiscal y con el proyecto de contrato de arrendamiento para oír y recibir notificaciones.
VIII.	Plano de distribución de personal y la conveniente integración física de las oficinas públicas acompañada del cuadro resumen de acuerdo a la Tabla SMOI vigente;	<ul style="list-style-type: none"> 1 Plano Arquitectónico, clave ARQ, denominado Estructural de Azotea. Propietario: Inversiones Inmobiliarias del Mayo S.A. de C.V., de septiembre de 2021, con sello del Ing. Rafael Antonio Gil Corral, Cédula Prof: 1058980 / DRO 77, signado por la Dra. María de Lourdes Díaz Espinosa, Titular del IMSS de Sonora y el Lic. Juan Pedro Beltrán Muñoz, Matrícula: 311270099, con dirección: Av. Morelos entre Calle Mariano Escobedo y Calle Ramón Corona, Col. Constitución, área de superficie terreno 1403.10 m² y área rentable 1118.00 m², el que indica 136 personas, el cual se detalla a continuación: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Control de acceso y de salida ✓ Recursos Humanos ✓ Cuarto eléctrico / Checador ✓ Cuarto de máquinas ✓ Salida de emergencia ✓ Sala de Juntas ✓ Archivo (4 cuartos) ✓ Auditoría a Patronos ✓ Cobranza ✓ Afiliación y vigencia ✓ Jubilados y Pensionados ✓ Almacén interno consumibles ✓ Comedor A.A. ✓ WC hombres y WC mujeres ✓ Área de servicio 	<ul style="list-style-type: none"> El espacio que pretenden tomar en arrendamiento albergará a 136 empleados, en una superficie de 1118.00 m².

CGP / EMM3 / G24 / 649 / 2023





OFICIO NO. DGPGI/LMARAPF.15/ANA-036/2023

REGISTRO SCG_INDAABIN: PRES/2023/1076

Ciudad de México, 02 de octubre de 2023

ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.

No.	REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL NUMERAL 146	DOCUMENTOS PROPORCIONADOS:	SE DESPRENDE QUE:																				
		<p>Juan Pedro Beltrán Muñoz, Jefe de Servicios Administrativos del OOAD Estatal Sonora Enlace Inmobiliario; en el cual proponen 3 opciones de inmuebles posibles de arrendar y a continuación, se describe:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Dirección</th> <th>Superficie rentable</th> <th>Renta más IVA</th> <th>Costo por M²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Av. José María Morelos S/N entre calle Mariano Escobedo y Calle Ramón Corona, Colonia Constitución, CP 83400, Navojoa, Sonora</td> <td>178 m² y 10 capones de estacionamiento</td> <td>\$100,000.00</td> <td>\$56.53</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Avenida Morelos No. 208, CP 83840, Colonia Reforma, Navojoa, Sonora</td> <td>600 m²</td> <td>\$100,000.00</td> <td>\$166.66</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Boulevard María Tabea Beltrones Rivera esquina con calle Amulfo B. Gómez, CP 83804, Colonia Beltrones, Navojoa, Sonora</td> <td>1700 m²</td> <td>\$140,000.00</td> <td>\$82.35</td> </tr> </tbody> </table> <p>[...] determina que la primera propuesta, del inmueble ubicado en Avenida Morelos sin número, entre Mariano Escobedo y Ramón Corona, Colonia Constitución, Navojoa, Sonora, resulta ser la mejor opción para el Instituto, porque el inmueble cuenta con la superficie necesaria y las características para ser habilitado [...] lo que permite alojar 136 trabajadores entre el personal de base, confianza, estatuto y trabajadores por tiempo determinado [...].</p>		Dirección	Superficie rentable	Renta más IVA	Costo por M ²	1	Av. José María Morelos S/N entre calle Mariano Escobedo y Calle Ramón Corona, Colonia Constitución, CP 83400, Navojoa, Sonora	178 m ² y 10 capones de estacionamiento	\$100,000.00	\$56.53	2	Avenida Morelos No. 208, CP 83840, Colonia Reforma, Navojoa, Sonora	600 m ²	\$100,000.00	\$166.66	3	Boulevard María Tabea Beltrones Rivera esquina con calle Amulfo B. Gómez, CP 83804, Colonia Beltrones, Navojoa, Sonora	1700 m ²	\$140,000.00	\$82.35	necesaria y las características para ser habilitado.
	Dirección	Superficie rentable	Renta más IVA	Costo por M ²																			
1	Av. José María Morelos S/N entre calle Mariano Escobedo y Calle Ramón Corona, Colonia Constitución, CP 83400, Navojoa, Sonora	178 m ² y 10 capones de estacionamiento	\$100,000.00	\$56.53																			
2	Avenida Morelos No. 208, CP 83840, Colonia Reforma, Navojoa, Sonora	600 m ²	\$100,000.00	\$166.66																			
3	Boulevard María Tabea Beltrones Rivera esquina con calle Amulfo B. Gómez, CP 83804, Colonia Beltrones, Navojoa, Sonora	1700 m ²	\$140,000.00	\$82.35																			

Adicionalmente, la fracción XI del numeral 146 refiere que, para proceder con la celebración del nuevo arrendamiento, las Instituciones Públicas deberán de contar con la Justificación del arrendamiento de acuerdo con lo establecido en los numerales 143 y 144, los cuales establecen:

Numeral 143	Numeral 144
Las Instituciones Públicas, sólo podrán tomar inmuebles en arrendamiento cuando:	Las Instituciones Públicas que pretendan tomar en arrendamiento, deberán observar por lo menos los siguientes criterios:

[Handwritten signatures]



OFICIO NO. DGPGI/LMARAPF.15/ANA-036/2023
REGISTRO SCC_INDAABIN: PRES/2023/1076
 Ciudad de México, 02 de octubre de 2023
ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.

No.	REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL NUMERAL 146	DOCUMENTOS PROPORCIONADOS	SE DESPRENDE QUE:
		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Cuarto de limpieza ✓ Escalera de Servicio ✓ Cajones de estacionamiento <ul style="list-style-type: none"> • Copia simple del oficio número 270704679000/0001756, del 02 de Junio del 2023, dirigido al Lic. Felipe Castro López, Responsable de Proyectos, Encargado de Arrendamientos Delegacionales, signado por la Lic. Nadia Michie Hinojosa Taomori, Subdelegada del IMSS en Navojoa, por medio del cual remite la plantilla completa que corresponde a la Subdelegación de Navojoa, Sonora, incluyendo personal por Contratación por tiempo Determinado, siendo en total 136 personas. • Copia simple de documento denominado Tabla SMOI Oficinas AD, Subdele. Navojoa, Sonora, signado por el Lic. Juan Pedro Muñoz Beltrán, Enlace Inmobiliario Delegacional, el cual indica una superficie máxima a ocupar por Institución de 1,128.08, para albergar a 136 servidores públicos. 	
IX.	Tabla de superficie máxima a ocupar por institución;	Copia simple del Acuse de Registro de Tabla de Superficie Máxima a Ocupar por Institución (SMOI) emitida por el INDAABIN, con folio 13162 , del 05 de junio de 2023, la cual refiere una superficie Máxima a Ocupar de 1128.08 m² para albergar a 136 empleados de estructura .	• El acuse de Registro de la Tabla SMOI, indica una superficie de 1128.08 m² para alojar a 136 empleados de estructura .
X.	Cuadro comparativo que manifieste ahorros económicos y en espacios físicos.	• Copia simple del documento denominado Investigación de Mercado y Cuadro Comparativo , signado por la Dra. María de Lourdes Díaz Espinosa, Titular del Órgano de Operación Administrativa desconcentrada Estatal Sonora Coordinador Inmobiliario y el Lic.	• Derivado de la Investigación de Mercado la institución concluyó que el inmueble ubicado en Avenida Morelos sin número, entre Mariano Escobedo y Ramón Corona, Colonia Constitución, Navojoa, Sonora , es la mejor opción por que cuenta con la superficie

ICOP / EMM47 / 0201 / EAPV 2001

OFICIO NO. DGPGI/LMARAPF.15/ANA-036/2023
REGISTRO SCG_INDAABIN: PRES/2023/1076
Ciudad de México, 02 de octubre de 2023
ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.

Numeral 143	Numeral 144
<p>I. Las disposiciones presupuestarias así lo permitan;</p> <p>II. Resulte estrictamente indispensable para asegurar la continuidad en la prestación de los servicios públicos a cargo de las Instituciones Públicas;</p> <p>III. No cuenten con los inmuebles necesarios para realizar programas, obras y servicios a su cargo;</p> <p>IV. Se deroga;</p> <p>V. No existan Inmuebles federales disponibles que cubran sus necesidades, una vez revisada la información relativa a los inmuebles y superficies de propiedad federal disponibles, y</p> <p>VI. No sea posible o conveniente adquirirlos en propiedad, ya sea en pago de contado, a plazos o mediante arrendamiento financiero, o por cualquier otro título, sujetándose a los criterios de disciplina presupuestaria que determine el Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal correspondiente, o aquéllos que emita la SHCP.</p>	<p>I. La distribución de la población por servir;</p> <p>II. Las necesidades de espacio, seguridad, higiene y funcionalidad para el público, los usuarios y el personal, considerando la Tabla SMOI, los requerimientos de acceso, tránsito y desplazamiento de las personas con discapacidad;</p> <p>III. La austeridad que debe observar la Administración Pública Federal, de conformidad con las disposiciones aplicables;</p> <p>IV. El importe de las erogaciones y el tiempo necesario para remodelar y adaptar los inmuebles, así como para instalar los equipos especiales que, en su caso se requieran, y</p> <p>V. El cumplimiento de la normativa aplicable en materia de uso del suelo, estacionamientos, construcciones, seguridad estructural, protección civil, protección del medio ambiente y uso eficiente de energía.</p> <p>VI. La conveniencia de la ubicación del inmueble, en función de las atribuciones de las Instituciones Públicas solicitantes del arrendamiento, y</p> <p>VII. La conveniente integración física de las unidades administrativas adscritas a las Instituciones Públicas.</p> <p>La determinación de tomar en arrendamiento un inmueble será de la exclusiva responsabilidad de la Institución Pública correspondiente, deberá constar por escrito, ser suscrita por el Oficial Mayor o su equivalente, y sustentarse en los criterios a que se refieren las fracciones anteriores.</p>

En tanto, la fracción XI del numeral 146 refiere que, para proceder con la celebración del nuevo arrendamiento, las Instituciones Públicas deberán de contar con la Justificación del arrendamiento de acuerdo con lo establecido en los numerales 143 y 144, al respecto, el **Instituto Mexicano del Seguro Social**, adjuntó copia simple del documento denominado **"Justificación del Nuevo Arrendamiento del Inmueble con domicilio en Avenida José María Morelos y Pavón S/N, entre calle Mariano Escobedo y Ramón Corona, Colonia Constitución, C.P. 85820, Navojoa, Sonora"**, signado por la Dra. María de Lourdes Díaz Espinosa, Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Sonora [...] y el Lic. Juan Pedro Beltrán Muñoz, Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Sonora, del cual se desprenden los siguientes extractos:

[...] **Justificación para la contratación del inmueble ubicado en Avenida José María Morelos y Pavón S/N, entre calle Mariano Escobedo y Ramón Corona, Colonia Constitución, C.P. 85820, en Navojoa, Sonora, con destino de Oficinas Administrativas Subdelegaciones, servicio que actualmente se encuentran operando en el inmueble arrendado ubicado en Av. Abasolo N°902, esq. Otero, Colonia Centro, C.P. 85800, en Navojoa, Sonora, para el servicio al público [...].**

OFICIO NO. DPGI/LMARAPF.15/ANA-036/2023
REGISTRO SCC_INDAABIN: PRES/2023/1076
 Ciudad de México, 02 de octubre de 2023
ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.

Inmueble actual	Superficie rentable	Tabla SMOI	Contrato primigenio	Renta mensual	Inmueble propuesto	Superficie rentable	Tabla SMOI	Contrato Primigenio	Renta mensual \$
Avenida Abasco No. 902, esquina Calle Otero, Colonia Centro, C.P. 06500, en Navojoa, Sonora	760 m ² 6 cajones de estacionamiento	95 empleados	1997 al 2023	\$31,840.00 más IVA.	Av. José María Morelos S/N entre calle Mariano Escobedo y Calle Ramón Corona, Colonia Constitución n. C.P. 95820, Navojoa, Sonora.	1,118 m ² y 10 cajones de estacionamiento	118 m ² con 136 empleados	Se proyecta para el 2023	\$100,000.00 Mas IVA.

[...]

➤ **En comodato o bajo otra figura de ocupación sin costos para el IMSS:**

[...] se carece de inmuebles susceptibles de aprovechamientos, en donde se pueden alojar las oficinas administrativas de atención al público en cita.

➤ **Espacios en inmueble propios o arrendadores existentes:**

[...] requiere contar con los inmuebles suficientes y adecuados para el fin para el que están destinados recurriendo al arrendamiento inmobiliario cuando no se dispone de una infraestructura inmobiliaria propia [...]

Justificación

[...] tiene la urgente necesidad de obtener la autorización por parte de ese Instituto para el arrendamiento del inmueble propuesto, en virtud de que la arrendadora del recinto que actualmente se ocupa para la prestación del servicio, interpuso [...] un Juicio Especial en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, solicitando la terminación del contrato de arrendamiento celebrado con el IMSS, (Cédula de Notificación), así como la entrega del inmueble [...]

[...]

[...] la Subdelegación Administrativa de Navojoa, cuenta con una plantilla de 136 trabajadores [...] para brindar el servicio a una población de 45,708 trabajadores asegurados y sus respectivos beneficiarios, así como a 3,802 patrones registrados, para lo cual es menester proporcionar al personal de la Subdelegación, un instrumento que facilite la organización, dirección y operación de los servicios que prestan [...]

El inmueble propuesto cuenta con instalaciones totalmente nuevas, espacios adecuados a las necesidades de la Subdelegación, cumplen con la seguridad, higiene y funcionalidad para los trabajadores, derechohabientes y personas en general, la superficie es de 1,118.00 m² de área rentable con 10 cajones de estacionamiento, esta construido con estructura de concreto armado con armaduras de acero, su estado de conservación es bueno, cuenta con planta de emergencia, instalaciones hidráulicas y sanitarias, máquinas de aire acondicionado de distintas capacidades y subestación eléctrica, resaltando que cumple con las disposiciones en materia de protección civil y seguridad estructural, así mismo, se encuentra ubicado en una zona céntrica, segura y de fácil acceso en transporte público o particular.






OFICIO NO. DGPGI/LMARAPF.15/ANA-036/2023
REGISTRO SCG_INDAABIN: PRES/2023/1076
Ciudad de México, 02 de octubre de 2023
ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.

[...]procedió a realizar la búsqueda de alternativas Inmobiliarias para alojar el servicio de Subdelegación [...]

➤ **Inmuebles Federales Disponibles en la página del INDAABIN.**

Se realizó consulta en la página del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales confirmando que al mes de junio de 2023 no existen inmuebles disponibles [...].

➤ **Solicitud de Disponibilidad de Inmuebles federales vía oficio a INDAABIN, incluyendo la respuesta que se otorgó.**

[...] oficio número DPI/O-DISPIF/0923/2023 [...] informa que tras la búsqueda de inmuebles disponibles realizada [...] no se encontró alguno con las características y ubicación requerida [...].

Al confirmar la inexistencia de inmuebles [...] se realizó un estudio de mercado [...] la mejor opción para alojar a la Subdelegación [...] es el inmueble propuesto ubicado en Avenida José María Morelos y Pavón S/N, entre Mariano Escobedo y Ramón Corona, Colonia Constitución, C.P. 85820, en Navojoa, Sonora [...]

	Dirección	Superficie rentable	Valor Estimado de la Renta	Costo por M ²
1	Av. José María Morelos S/N entre calle Mariano Escobedo y Calle Ramón Corona, Colonia Constitución, C.P. 85820, Navojoa, Sonora.	1,118 m ² y 10 cajones de estacionamiento.	\$100,100.00 más IVA	\$ 89.53
2	Avenida Morelos No. 206, C.P. 85840, Colonia Reforma, Navojoa, Sonora.	600 m ²	\$ 100,000.00 más IVA	\$166.66
3	Boulevard Manlio Fabio Beltrones Rivera esquina con calle Arnulfo R. Gómez, C.P. 85864, Colonia Beltrones, Navojoa, Sonora.	1,700 m ²	\$140,000.00 más IVA	\$82.35

Las anteriores propuestas fueron evaluadas en igualdad de circunstancias, por lo que se determinó que el inmueble de mérito es la mejor opción en virtud del precio en renta ofertado y que el arrendador cumplió con la entrega [...].

[...]se integró el expediente respectivo con los requisitos señalados [...].

143. Las Instituciones Públicas, sólo podrán tomar inmuebles en arrendamiento cuando:

97 / ENMI / GEN / ENVI 2023





OFICIO NO. DGPGI/LMARAPF.15/ANA-036/2023
REGISTRO SCC_INDAABIN: PRES/2023/1076
Ciudad de México, 02 de octubre de 2023
ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.

I. Las disposiciones presupuestarias así lo permitirán;

[...] se acredita la disponibilidad presupuestaria para cubrir las erogaciones por parte del IMSS, para el pago correspondiente pensiones rentísticas [...] número de folio 0000277647-2023 [...]

II. Resulte estrictamente indispensable para asegurar la continuidad en la prestación de los servicios públicos a cargo de las Instituciones Públicas;

[...] el arrendamiento del inmueble propuesto resulta estrictamente indispensable para asegurar la continuidad eficiente de los servicios que se otorgan en esa sede [...]

III. No cuente con los inmuebles necesarios para realizar programas, obras y servicios a su cargo;

El IMSS no cuenta en la ciudad de Navojoa, Sonora, con un inmueble propio, ni bajo otra figura ocupación [...]

[...]se confirmó en la página del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, que, al mes de junio de 2023, no existen inmuebles disponibles en Navojoa [...]

[...]

V. No existan inmuebles federales disponibles que cubran sus necesidades, una vez revisada la información relativa a los inmuebles y superficies de propiedad federal disponibles;

[...] con el oficio número DPI/O-DISPIF/0923/2023 [...] no existen un inmueble de propiedad federal que cumpla con los requerimientos para la prestación del servicio en cita.

VI. No sea posible o conveniente adquirirlos en propiedad, ya sea en pago de contado, a plazos o mediante arrendamiento financiero, o por cualquier otro título, sujetándose a los criterios de disciplina presupuestaria que determine el Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal correspondiente, o aquellos que emita la SHCP.

El IMSS no cuenta con los recursos presupuestales para la adquisición de un inmueble [...]

El inmueble seleccionado, no está en venta y no es posible adquirirlo en propiedad por cualquier título [...]

144. Para seleccionar los inmuebles que pretendan tomar en arrendamiento, las instituciones públicas deberán por lo menos considerar los siguientes criterios:

I. La distribución de la población por servir;

El inmueble ubicado en Avenida José María Morelos S/N entre calle Mariano Escobedo y Calle Ramón Corona Colonia Constitución C.P. 85820, Navojoa, Sonora tiene la superficie necesaria para alojar la Subdelegación [...] teniendo como objetivo albergar una plantilla de 136 trabajadores dividida en 93 plazas de base y confianza y 43 trabajadores de tiempo determinado [...]

II. Las necesidades de espacio, seguridad, higiene y funcionalidad para el público, los usuarios y el personal, considerando los requerimientos de acceso, tránsito y desplazamiento de las personas con discapacidad;

[Handwritten signature]
DGP / EMMJ / GZH / EAU / JMS



OFICIO NO. DGPGI/LMARAPF.15/ANA-036/2023
REGISTRO SCG_INDAABIN: PRES/2023/1076
Ciudad de México, 02 de octubre de 2023
ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización
de nuevo arrendamiento.

El inmueble propuesto cumple con todos y cada uno de los requisitos referidos [...] como se manifiesta en el dictamen estructural [...].

III. La austeridad que debe observar la administración Pública Federal, de conformidad con las disposiciones aplicables:

Del estudio de mercado [...] se determinó que el inmueble propuesto es el más económico [...].

[...]

[...]el arrendador, aceptó el importe de renta mensual de \$100,000.00 [...] constatando que se encuentra por debajo del indicado en el Dictamen de Justipreciación de Renta de INDAABIN.

IV. El importe de las erogaciones y el tiempo necesario para remodelar y adaptar los inmuebles; así como para instalar los equipos especiales que en su caso requieran.

[...] la erogación de un monto aproximado de \$750,000.00 [...].

V. El cumplimiento de la normatividad aplicable en materia de uso de suelo, estacionamientos, construcciones, seguridad estructural, protección civil, protección del medio ambiente y uso eficiente de energía:

[...] Normatividad que se cumple [...] Estructural, Protección Civil, y Bomberos, Licencia de Uso de Suelo, [...].

VI. La conveniencia de la ubicación del inmueble en función de las atribuciones de las instituciones públicas solicitantes del arrendamiento.

[...] se encuentra ubicado en avenida de alto flujo vehicular y circulación de transporte público; facilitando el acceso [...].

VII. La conveniente integración física de las Unidades Administrativas adscritas a las Instituciones.

[...] tiene cercanía con otros centros de trabajo del IMSS [...].

[...]

[...] resulta necesario llevar a cabo una sustitución inmobiliaria responsable, pronta y acorde a las funciones que por mandato de ley han sido encomendadas al órgano fiscal y recaudador del Instituto [...].

[...]

Así mismo, presentó el Oficio No. 09 52 17 1000/0819/2023 del 22 de agosto de 2023, signado por el **Lic. Borsalino González Andrade, Director de Administración del Instituto Mexicano del Seguro Social**, por el cual emite la determinación a que alude el último párrafo del numeral 144 del Acuerdo, para que la Titular del OOAD Estatal Sonora, en ejercicio de sus facultades, proceda a formalizar el contrato de arrendamiento del inmueble que se ha servido proponer para el Servicio de Oficinas Administrativas Subdelegacionales.

ICC / EMM / CZH / EMM / 3MM

OFICIO NO. DGPCI/LMARAPP.15/ANA-036/2023
REGISTRO SCG_INDAABIN-PRES/2023/1076
 Ciudad de México, 02 de octubre de 2023
ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.

Por otra parte, con base en lo establecido en el ACUERDO, el solicitante presentó lo siguiente:

No.	REQUISITOS ADICIONALES ESTABLECIDOS EN EL ACUERDO	DOCUMENTOS PROPORCIONADOS:																																																																		
A	Numeral 143, fracción I. <i>(Oficio de Autorización de Reserva Presupuestal y/o disponibilidad presupuestaria)</i>	<ul style="list-style-type: none"> Copia simple del documento denominado "Dictamen de Disponibilidad Presupuestal Previo", del 19 de julio de 2023, por concepto: <i>OF. 9168, recibido el 17/07/2023, para el programa arrendamiento de inmuebles para el año 2023. Inmueble Av. José María Morelos y Pavón S/N Col. Constitución, Navojoa, Sonora.</i> Signado por la Laura Natalia López Tinajero, Titular Div de Ctrl y Seguimiento al Ppo de Oper en Ámbito Central, con la siguiente información: <table border="1"> <tr> <td>Total comprometido (en pesos)</td> <td>\$580,580.00</td> </tr> <tr> <td>Cuenta: 42061302 - Arrendamiento de Inmuebles</td> <td>Unidad de Información: 099001 Centro de costos: 140000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Partida Presupuestal SHCP: 32201 - Arrendamiento de Edificios y Locales</td> </tr> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="12">COMPROMETIDO MENSUAL (en miles de pesos)</th> </tr> <tr> <th>ENE</th> <th>FEB</th> <th>MAR</th> <th>ABR</th> <th>MAY</th> <th>JUN</th> <th>JUL</th> <th>AGO</th> <th>SEP</th> <th>OCT</th> <th>NOV</th> <th>DIC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>116.0</td> <td>116.0</td> <td>116.0</td> <td>232.0</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="12">DISPONIBLE (en miles de pesos)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>2,847.00</td> <td>2,847.00</td> <td>2,847.00</td> <td>9,315.70</td> </tr> </tbody> </table>	Total comprometido (en pesos)	\$580,580.00	Cuenta: 42061302 - Arrendamiento de Inmuebles	Unidad de Información: 099001 Centro de costos: 140000	Partida Presupuestal SHCP: 32201 - Arrendamiento de Edificios y Locales		COMPROMETIDO MENSUAL (en miles de pesos)												ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	0	0	0	0	0	0	0	0	116.0	116.0	116.0	232.0	DISPONIBLE (en miles de pesos)												0	0	0	0	0	0	0	0	2,847.00	2,847.00	2,847.00	9,315.70
Total comprometido (en pesos)	\$580,580.00																																																																			
Cuenta: 42061302 - Arrendamiento de Inmuebles	Unidad de Información: 099001 Centro de costos: 140000																																																																			
Partida Presupuestal SHCP: 32201 - Arrendamiento de Edificios y Locales																																																																				
COMPROMETIDO MENSUAL (en miles de pesos)																																																																				
ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC																																																									
0	0	0	0	0	0	0	0	116.0	116.0	116.0	232.0																																																									
DISPONIBLE (en miles de pesos)																																																																				
0	0	0	0	0	0	0	0	2,847.00	2,847.00	2,847.00	9,315.70																																																									
B	Numeral 143, fracción V. <i>(Oficio de respuesta del INDAABIN sobre la No disponibilidad de inmuebles federales.)</i>	<ul style="list-style-type: none"> Copia simple del oficio número DPI/O-DISPIF/0923/2023 de 24 de mayo de 2023, emitido por el INDAABIN el cual indica que, tras la búsqueda de inmuebles disponibles realizada en el Portafolio Inmobiliario Federal, no se encontró alguno con las características de superficie de 1,118 m², en el Municipio de Navojoa, Estado de Sonora, para uso de Subdelegación Administrativa. 																																																																		
C	Numeral 144, fracción V. <i>Dictamen Estructural, Constancia de uso de suelo y Dictamen de protección civil.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Copia simple del documento denominado DICTAMEN ESTRUCTURAL, de junio 2022, signado por el Ing. Rafael Antonio Gil Corral, Cédula Profesional 1058980, DRO No. 77, Cédula Estatal 068150; el cual señala: Área total de la construcción: 1403.10 m² Capacidad para: 100 personas. <i>[...] Comentarios previos a la Conclusión:</i> 																																																																		

RGCP / ENM3 / CZH / BAW JNH

OFICIO NO. DGPGI/LMARAPF.15/ANA-036/2023
REGISTRO SCG_INDAABIN: PRES/2023/1076
Ciudad de México, 02 de octubre de 2023
ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.

No.	REQUISITOS ADICIONALES ESTABLECIDOS EN EL ACUERDO	DOCUMENTOS PROPORCIONADOS:
		<p><i>En general las áreas del Local no presentan ninguna falla estructural de ningún tipo, la construcción está en su etapa final casi terminada. Se recomienda, seguir con un mantenimiento continuo en azotea, aplanados y pintura, para alargar la vida útil de la edificación.</i></p> <p>CONCLUSIÓN</p> <p><i>La estructura del inmueble observada se puede utilizar para oficinas, con toda seguridad estructural, para el número de personas a las que se hace mención en este dictamen; debido a que las condiciones en las que se encuentra son adecuadas.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Copia simple del oficio folio: 064/05/2023, del 12 de mayo del 2023, Licencia de Uso de Suelo, signado por el Arq. Jesús Héctor Padilla Yepiz, Secretario de Infraestructura Urbana y Ecología y el Arq. Jorge Alberto Zambada Castro, Director de Desarrollo Urbano; en el que informan lo siguiente: <p><i>[...] según el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Navojoa, Sonora, el predio en mención se encuentra ubicado sobre un Corredor mixto tipo B (CMB), el cual es compatible para la operación de "LOCALES COMERCIALES Y/O OFICINAS ADMINISTRATIVAS"</i></p> • Copia simple del oficio número 63-20/07-22, del 20 de julio del 2022, con el Asunto: Verificación Satisfactoria, signado por el CMDTE. Jesús Edmundo Valdez Reyes, Director del Cuerpo de Bomberos y Protección Civil Municipal, en el que indica lo siguiente: <p><i>Se verificó inmueble con domicilio en Av. José M. Morelos y C. Ramón Corona Colonia Constitución, Navojoa Sonora. Por tal motivo se emite DICTAMEN SATISFACTORIO DE SEGURIDAD Y SISTEMA CONTRA INCENDIO.</i></p>
D	<p>Numeral 151, <i>(Justipreciación Renta.)</i> de</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Copia simple del documento denominado Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta, emitido por el INDAABIN, del 10 de julio de 2023, con Solicitud 2023-3909, Secuencial 01-23-673 y Genérico A-05460-ZNA, para el inmueble ubicado en Avenida José María Morelos y Pavón, entre Mariano Escobedo y Ramón Corona, sin número, Colonia Constitución, C.P. 85820, Navojoa, Sonora, que establece como monto de renta mensual conclusivo por el área rentable de 1,118.00 m² incluye 10 cajones de estacionamiento, la cantidad de \$ 100,200.00 sin IVA y cuyo monto unitario por m² es de \$89.61 sin IVA.

CCP / ENM / CM / EAM / JMH

OFICIO NO. DGPGI/LMARAPP.15/ANA-036/2023
REGISTRO SCC_INDAABIN: PRES/2023/1076
 Ciudad de México, 02 de octubre de 2023
ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización de nuevo arrendamiento.

No.	REQUISITOS ADICIONALES ESTABLECIDOS EN EL ACUERDO	DOCUMENTOS PROPORCIONADOS:
E	Numeral 164. <i>Propuesta de contrato de arrendamiento.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Copia simple de la Propuesta de Contrato de Arrendamiento Inmobiliario que celebran, por una parte, el Instituto Mexicano del Seguro Social, en calidad de arrendatario, a quien se le denomina "EL INSTITUTO", representado en este acto por la Dra. María de Lourdes Díaz Espinosa, en su carácter de Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Sonora y Apoderada Legal, y por la otra parte Inversiones Inmobiliarias del Mayo, S.A de C.V., representada en este acto por la Lic. Yazmin Doret Rochín Álvarez, al tenor de las siguientes Declaraciones y Cláusulas: <ul style="list-style-type: none"> La superficie rentable es de 1,118 m² y 10 cajones de estacionamiento (Cláusula Primera). Que el uso del inmueble será para Subdelegación Administrativa (Cláusula Tercera). El importe de renta mensual será la cantidad de \$100,100.00 más I.V.A. (Cláusula Séptima) La vigencia del contrato será a partir de la autorización por parte del INDAABIN y hasta el 31 de diciembre del 2023 (Cláusula Décima). Validado por la Lic. Aurora Yerenisell Félix Lara, Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Sonora.
F.	Documentación adicional	<ul style="list-style-type: none"> Copia simple del Testimonio de la Escritura del Poder General, a 21 de julio de 2021, ante la fe del Lic Cesar Álvarez Flores, Titular de la notaría número 87 de esta ciudad, actuando como asociado en el protocolo de la notaría 98 de la Ciudad de México, en el que hace constar el Poder General que otorga el Instituto Mexicano del Seguro Social, en favor de la C. Maria de Lourdes Díaz Espinosa, Tania Clarissa Medina Lopez, Para Pleitos y Cobranzas para que lo ejerzan a separadamente, Poder General para Actos de Administración Limitado, para que lo ejerzan separadamente.

De la consideración de dichas manifestaciones, así como de lo indicado en los documentos proporcionados por la institución solicitante, atendiendo el principio de buena fe en las actuaciones de las autoridades administrativas, no se advierten elementos que impidan el otorgamiento de la autorización a la que hace referencia el artículo 15 de los **LINEAMIENTOS, por lo cual esta autoridad Resuelve:**

Primero. - La procedencia de la solicitud para la celebración del Nuevo Contrato de Arrendamiento, **a partir de la autorización del INDAABIN hasta el 31 de diciembre de 2023**, en los términos y consideraciones que la solicitante manifestó en su escrito de solicitud y propuesta del contrato; lo

WCP/EMM/CDH/EAH/JPH



OFICIO NO. DGPGI/LMARAPP.15/ANA-036/2023
REGISTRO SCG_INDAABIN: PRES/2023/1076
Ciudad de México, 02 de octubre de 2023
ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización
de nuevo arrendamiento.

anterior sin menoscabo de los trámites administrativos que la Institución Pública solicitante, deberá de realizar, con el fin de formalizar la contratación.

Segundo. - Se informa que la presente autorización, no se pronuncia respecto la autenticidad o validez del contenido de la documentación y manifestaciones presentadas, por la Institución Pública, en la solicitud, siendo esta completamente responsabilidad de la autoridad que la emitió o proporcionó.

Tercero.- Tomando en consideración todo lo expuesto, analizado, referido y en específico a las manifestaciones formuladas por parte de los que suscribirán el proyecto de contrato de arrendamiento y servidores públicos relacionados con el trámite del mismo, quedando bajo la estricta responsabilidad del promovente la obtención de las documentales y/o trámites que corresponde para la suscripción del instrumento jurídico, se considera **PROCEDENTE Autorizar la solicitud al INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL**, para tomar el nuevo arrendamiento del inmueble con una superficie de **1,118.00 m²**, con domicilio en Avenida José María Morelos y Pavón sin número, entre Mariano Escobedo y Ramón Corona, Colonia Constitución, C.P. 85820, Navojoa, Sonora, **por un monto mensual de renta de \$100,100.00 más I.V.A.** cuyo monto unitario por metro cuadrado será de **\$ 89.53**, mismo que será ocupado para Oficinas Administrativas Subdelegacionales, cabe hacer mención que para formalizar el contrato de arrendamiento es única y exclusivamente de las partes.

Cuarto.- No omito manifestarles que, una vez suscrito el contrato de referencia, deberá realizar su registro en un plazo que no excederá de 15 días posteriores al inicio de su vigencia en el Sistema de Contratos de Arrendamiento y Otras Figuras de Ocupación (SCAyOFO) del INDAABIN de conformidad con el numeral 165 del Acuerdo por el que se modifica el diverso por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales y su Manual, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 16 de julio de 2010, este correspondiente a la última reforma publicada en el DOF fecha 05 de abril de 2016.

Quinto.- Queda a cargo del o los ejecutores del **INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL** la responsabilidad en el ejercicio de sus funciones y atribuciones dentro del marco jurídico administrativo para la gestión presupuestaria; asimismo, las obligaciones de rendir cuentas por la administración de los recursos públicos, en los términos de las disposiciones aplicables, así como de llevar el seguimiento del ejercicio y destino de los mismos y el cumplimiento de las demás obligaciones que correspondan, precisando que el presente no prejuzga o califica el contenido de los oficios de referencia, ni libera a los mismos de las operaciones, actos o consecuencias con motivo del ejercicio de facultades del **INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL**, que se hayan originado previamente o con posterioridad a lo señalado en este oficio para el ejercicio de los recursos ministrados, los cuales serán de su exclusiva responsabilidad.

Sexto.- Cualquier modificación o adecuación en los términos convenidos con el arrendador y/o subarrendador y/o representantes legales respectivamente, y que no correspondan con la información presentada deberá ser notificada a esta Dirección General, en tal sentido se les hace sabedores de que la presente Autorización quedará sin efectos, requiriendo de una nueva solicitud de Autorización acompañada de todos y cada uno de los documentos, trámites y requisitos para el análisis que corresponda para su eventual aprobación.

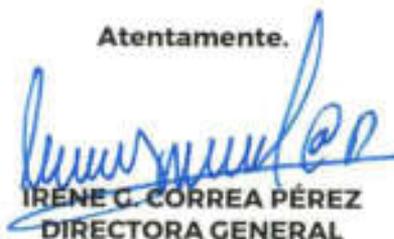
1000 / ENVIADO / 02/10/2023

OFICIO NO. DGPGI/LMARAPP.15/ANA-036/2023
REGISTRO SCG_INDAABIN: PRES/2023/1076
Ciudad de México, 02 de octubre de 2023
ASUNTO: Respuesta a Solicitud de autorización
de nuevo arrendamiento.

Finalmente, y considerando que del documento denominado **"Justificación del Nuevo Arrendamiento del Inmueble con domicilio en Avenida José María Morelos y Pavón S/N, entre calle Mariano Escobedo y Ramón Corona, Colonia Constitución, C.P. 85820, Navojoa, Sonora "**, en cumplimiento con lo establecido en el punto 16 de la Circular N° PRES/001/2022 del 29-06-2022 del INDAABIN.", se desprende que, el tomar en arrendamiento el inmueble en mención, deriva de la necesidad de Sustitución del inmueble actualmente contratado ubicado en Av. Abasolo N°902, esq. Otero, Colonia Centro, C.P. 85800, en Navojoa, Sonora, con **uso de Oficinas Administrativas Subdelegaciones**, por lo que es responsabilidad de esa institución pública evitar que los contratos de arrendamiento de dichos inmuebles se encuentren vigentes al mismo tiempo, ello de acuerdo con las medidas que en materia de austeridad deben observarse en el ejercicio del gasto público federal, así como a los criterios de legalidad, honestidad, eficiencia, eficacia, economía, racionalidad, austeridad, transparencia, control, rendición de cuentas y equidad de género, previstos en los "LINEAMIENTOS".

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente.



IRENE C. CORREA PÉREZ
DIRECTORA GENERAL

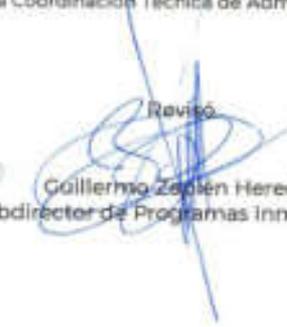
C.c.e.p. **Victor J. Martínez Bolaños**. - Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. - Para su conocimiento.
C.c.e.p. **Borsalino González Andrade**. - Titular de la Dirección de Administración (IMSS). - Para su conocimiento.
C.c.e.p. **Eduardo Thomas Ulloa**. - Titular de la Unidad de Administración (IMSS). - Para su conocimiento.
C.c.e.p. **Martha Guadalupe Pineda Ríos**. - Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos (IMSS). - Para su conocimiento.

Elaboró



Elizabeth Aguilan Hernández
Colaboradora de la Subdirección de
Programas Inmobiliarios.

Revisó



Guillermo Zapata Heredia
Subdirector de Programas Inmobiliarios

Vb. Bo.



Edna Ma. Mateos Jaimes
Directora de Planeación Inmobiliaria

CCP / ENM3 / GZH / EAH / JMA

Página 20 de 20





SOLICITUD: 2023-3909
SECUENCIAL: 01-23-673
GENÉRICO: A-05460-ZNA

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 10 de Julio 2023

PROMOVENTE: Instituto Mexicano del Seguro Social
POSIBLES USUARIOS: Instituto Mexicano del Seguro Social
ACTIVO(S) QUE SE JUSTIPRECIA(N): Oficinas para atención al público.
PROPIETARIO DEL ACTIVO: Inversiones Inmobiliarias del Mayo, S.A. de C.V.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad privada

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN: Avenida José María Morelos y Pavón entre Mariano Escobedo y Ramón Corona
NÚMERO EXTERIOR: Sin número **NÚMERO INTERIOR:** N/A
COLONIA O EJIDO: Constitución **CÓDIGO POSTAL:** 55520
CIUDAD O POBLACIÓN: Navojoa **ENTIDAD FEDERATIVA:** Sonora
ALCALDÍA O MUNICIPIO: Navojoa
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: **Latitud:** 27.080806 **Longitud:** -109.460665

ALCANCES DEL DICTAMEN

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO: Arrendamiento
PROPÓSITO: Estimar el Monto de Renta Mensual.
FINALIDAD: Determinar el monto de la renta mensual máxima a pagar del inmueble que toma en arrendamiento la entidad de la Administración Pública Federal.
FECHA EFECTIVA DEL VALOR: 19/06/2023

DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO: 1,403.1000000 m²
USO DEL SUELO: Corredor Mixto Tipo B (CMB), compatible para: Locales comerciales y/o Oficinas administrativas, según Licencia de uso de suelo.
ÁREA CONSTRUIDA: 1118.000000 m²
ÁREA RENTABLE: 1,118.0000000 m²
ESTACIONAMIENTOS: 10 cajón(es).
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Comercial y de servicios, según lo observado al realizar la visita de inspección.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: Locales comerciales, de construcción moderna de mediana calidad, en uno y dos niveles.



SOLICITUD: 2023-3909
SECUENCIAL: 01-23-673
GENÉRICO: A-05460-ZNA

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Según Plano Clave TOP-01 y de fecha septiembre de 2021, firmado por el Ing. Rafael Antonio Gil Corral.

CUADRO DE RUMBOS Y DISTANCIAS		
Estacion	Distancia	Rumbo
1-2	40.05	N50°30'30"E
2-3	24.60	S90°00'00"E
3-4	63.50	S83°50'10"W
4-1	29.60	N43°60'00"W

DESCRIPCIÓN Y USO DEL ACTIVO:

Se trata de un terreno urbano, de topografía plana, irregular, colindante a una vía de circulación vehicular primaria y secundaria de la ciudad, en el cual se encuentra desplantada una construcción con uso de oficinas y/o locales comerciales de un nivel. Se pretende usar como local para atención al público del Instituto Mexicano del Seguro Social, dicho local esta compuesto por área de estacionamiento frontal, acceso, área pública de atención, área interior con cubículos y baños.



SOLICITUD: 2023-3909
SECUENCIAL: 01-23-673
GENÉRICO: A-05460-ZNA

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



Vista de fachada principal



Vista del entorno por Avenida José María Morelos y Pavón



Vista interior del activo en estudio



Vista interior del activo en estudio



SOLICITUD: 2023-3909
SECUENCIAL: 01-23-673
GENÉRICO: A-05460-ZNA



Vista interior del activo en estudio



Vista interior del activo en estudio



Vista interior del activo en estudio (baño)



Vista interior del activo en estudio (equipos de aire acondicionado)

SOLICITUD: 2023-3909
SECUENCIAL: 01-23-673
GENÉRICO: A-05460-ZNA

MAYOR Y MEJOR USO

LEGALMENTE PERMISIBLE:	De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población donde se ubica la justipreciación de renta en estudio, el uso legalmente permisible es Corredor Mixto Tipo B (CMB), compatible para, Locales comerciales y/o Oficinas administrativas, según Licencia de uso de suelo proporcionada, siendo compatible con dicho Programa y cumpliendo con el uso permitido en la zona, por lo que no existen restricciones o regulaciones que impidan éste uso y sus construcciones en el sitio.
FÍSICAMENTE POSIBLE:	Puesto que no existe alguna característica física del terreno donde se ubica la justipreciación de renta en estudio, que afecte o limite totalmente el establecimiento de dicho uso, se puede establecer que el uso legalmente permitido también es físicamente posible, es decir son apropiados.
FINANCIERAMENTE VIABLE:	Considerando que el terreno se ubica en una zona comercial y de servicios, donde existen construcciones para usos comercial y de servicios, y que dichos usos tiene buena demanda en la zona, es probable que produzca ingresos que satisfagan los costos de operación y financieros.
MAYOR PRODUCTIVIDAD DE ACUERDO A SU USO:	Observando las características internas y externas del inmueble en estudio, terreno urbano con uso comercial en el cual se asientan construcciones, entre otros, consideramos que el uso que aporta mayor productividad es el de comercio y servicios, y su uso actual es dicho uso, mismo que es propicio por su ubicación.
CONCLUSIÓN:	El sitio en cuestión ha cumplido los criterios para el mayor y mejor uso. Es legalmente permitido. Como se muestra en este informe, la propiedad objeto está dentro de un área que tiene acceso a todos los servicios. La aprobación permite la reedificación comercial. Asumimos que esto es correcto y confiable. Por lo tanto teniendo en cuenta la viabilidad jurídica, física y financiera de la propiedad objeto podemos concluir que, de acuerdo a las condiciones actuales de la propiedad, la inspección física y la investigación realizada, consideramos que el mayor y mejor uso de esa propiedad es el Comercial y de Servicios.

SOLICITUD: 2023-3909
SECUENCIAL: 01-23-673
GENÉRICO: A-05460-ZNA

SUPUESTOS, SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS, CONDICIONES HIPOTÉTICAS Y CONDICIONES LIMITANTES USADAS EN EL SERVICIO VALUATORIO

SUPUESTOS:

El presente servicio valuatorio se desarrolla con fundamento en los términos de referencia presentados en la base documental proporcionada por el promovente, así como en las normas, criterios técnicos y metodologías autorizadas por el INDAABIN.

La verificación de la condición física del activo fue basada en una inspección visual superficial, pudiendo existir vicios ocultos, los cuales pudieron pasar inadvertidos.

SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS:

Por haber sido el promovente el que identificó y mostró el activo para la realización del presente servicio valuatorio, es el único responsable de su correcta identificación. Por lo anterior, este dictamen valuatorio será inválido en caso de que existan diferencias con respecto a la ubicación y/o documentación legal que ampare la propiedad y situación jurídica del activo valuado, liberando al INDAABIN, al perito valuador de bienes nacionales, al representante legal, así como al personal técnico involucrado en la ejecución del presente servicio valuatorio de cualquier responsabilidad al respecto.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS:

El presente trabajo valuatorio se realizó con la base informativa proporcionada por el promovente, por lo que es responsabilidad del Instituto Mexicano del Seguro Social, la veracidad de la información proporcionada. Cualquier información distinta a la proporcionada inicialmente, no será elemento de reconsideración y se atenderá conforme a lo indicado en la circular PRES-002/2020, emitida el 9 de octubre de 2020 por la Dirección General de Avalúos y Obras.

CONDICIONES LIMITANTES:

La propiedad legal no se verificó ni se investigaron gravámenes o reservas de dominio que pueda tener el bien objeto de este dictamen. La ubicación del activo se toma conforme lo señalado en la solicitud de servicio 2023-3909. Así mismo, de la visita de inspección, el Lic. Felipe Castro, del Instituto Mexicano del Seguro Social, identificó y mostró el activo para la realización del presente servicio valuatorio.

RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS

Mediante solicitud de servicio número 2023-3909 con fecha de pago registrado el 13 de junio de 2023 y oficio 09 5343 14D0/6312, de fecha 22 de mayo de 2023, el Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos del Instituto Mexicano del Seguro Social, solicita la elaboración del servicio valuatorio del activo que se describe.

Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para dictaminar el monto de las rentas de los activos: bienes inmuebles, muebles y negocios, de fecha 9 de junio de 2017.

El presente servicio se elaboró de acuerdo a la base documental proporcionada.

Solicitud de servicio 2023-3909, de fecha 06 de junio de 2023, responsable del servicio Mauricio Flores Rosquillo del Instituto Mexicano del Seguro Social.

Oficio número 09 5343 14D0/6312, de fecha 22 de mayo de 2023, firmado por la Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos, Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos del Instituto Mexicano del Seguro Social.

Recibo oficial de pago de predial Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Navojoa de fecha 23 de enero de 2023.

Escritura número 13,074, Libro 230, de fecha 10 de julio de 2017, Lic. René Balderrama Sánchez, Notario Público 7, Navojoa, Sonora.

Licencia de uso de suelo Folio 064/05/2023, de fecha 12 de mayo de 2023.

Plano Clave TOP-01 y de fecha septiembre de 2021, firmado por el Ing. Rafael Antonio Gil Corral.

Plano Clave ARQ-02 y de fecha septiembre de 2021, firmado por el Ing. Rafael Antonio Gil Corral.

Plano de ubicación sin número y sin fecha.

Dictamen estructural sin número de fecha junio de 2022, firmado por Ing. Rafael Antonio Gil Corral.

En el presente servicio Valuatorio se elaboraron los siguientes enfoques valuatorios:

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR COMPARATIVO DE MERCADO.

Se aplica el enfoque ya que se consultaron publicaciones especializadas de bienes inmuebles en oferta para analizar relación de oferta y demanda. De este análisis se utilizaron las muestras más representativas.

ENFOQUE DE COSTOS: Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir una propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR FÍSICO o VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

Se aplica el enfoque como una referencia de valor ya que se encontraron muestras suficientes en el mercado que nos permiten obtener el valor según el enfoque de mercado.

ENFOQUE DE INGRESOS: Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se



SOLICITUD: 2023-3909
SECUENCIAL: 01-23-673
GENÉRICO: A-05460-ZNA

está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerarse una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se riesgos se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un periodo proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

No se proporcionó información suficiente para realizar el análisis.

Obtenidos los indicadores de valor por cada uno de los enfoques valuadores aplicados, se analizaron las fortalezas y debilidades de cada uno de ellos de acuerdo a la certidumbre de la información utilizada. Resultado de este análisis es la conclusión del Dictamen Valuadorio con el Monto de Renta Mensual (Enfoque de Mercado) para el activo en estudio por medio del enfoque de mercado.

SOLICITUD: 2023-3909
 SECUENCIAL: 01-23-673
 GENÉRICO: A-05460-ZNA

FUNDAMENTO LEGAL

Artículo 143, fracción XII y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales y 3, fracción IV del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
 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 4 de octubre de 2022.
 Acuerdo por el que se reforma el diverso por lo que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, de fecha 16 de julio del 2010, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de abril de 2016.
 Conforme a lo previsto por el artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, el presente Dictamen Valuador tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión. Como lo señala la Norma Vigésima Séptima del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuadores regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el Promoviente podrá solicitar al INDAABIN, a través de la Dirección General de Avalúos y Obras, la reconsideración de los dictámenes cuando existan circunstancias que lo ameriten dentro de los 60 días naturales siguientes a su entrega.
 "Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuador, éste no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno"
 El presente Dictamen Valuador se firma de conformidad con lo que señala el artículo 12, fracción I y párrafo último, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y el Acuerdo por el que se delegan facultades en el Director General Adjointo de Avalúos y en los Directores de Avalúos de Zona del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de agosto de 2012, así como el oficio circular P/BE/2014, emitido por la Presidencia del Instituto el 9 de junio de 2014.

REPORTE DE VALOR

CONCEPTO	AREA RENTABLE m ²	MONTO UNITARIO \$/m ²	MONTO DE RENTA MENSUAL \$
Oficinas para atención al público.	1,118.00	\$9.61	100,183.98
Total			\$ 100,183.98
EL MONTO DE RENTA MENSUAL CONCLUSIVO (en números redondos)			\$ 100,200.00

CONCLUSIÓN

El monto de renta mensual máxima a pagar, del activo descrito en el presente documento asciende a:

\$ 100,200.00 CIEN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.

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

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

VKHMB6pUzLbNZY3BBuy7M52IS5Vip+zkro57cTG7ru'j5rZp9HgwwT3lm8-HkkZ+p2R2Octzy00JzYB6Awm5
 b3OOkzf4YRmOcqQX+KvZY740H4Hajdes0DFLGwSx3LDBWCoWzTdKpLrakulPpK8QKuGgSuhZTICyNAoIFOmV+TAgpS3+uaWNv3QS+ShdLkx9EHK

NO. REGISTRO: INDAABIN-0146

NOMBRE DEL PERITO: Arq. Manuel de Jesús Loustauan Quintero

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

DIRECTOR DE AVALÚOS

em87YqVEEmF4teKpne5YXUY3pIX4R/WVJkYadHspB5Gc3PN49GhdJkFsh5+pcdZ16gpe97xMB7uafCRZnQyKKIUHQ
 b6WwGME+HidrlTMwr4eDcPzIT5kKA4TeR9D1HUmE3VvKkd6PQ8dXC2pQfImGmyV4o9QMPBGB0RMzpu0GBaxYR4jptXOv2wXpZ5MEplphDXnoL7

Jesús Eduardo Rivera Gómez

ZONA A



SOLICITUD: 2023-3909
SECUENCIAL: 01-23-673
GENÉRICO: A-05460-ZNA

CERTIFICACIÓN DEL PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

Certifico bajo protesta de decir verdad que:

Las declaraciones de hechos contenidas en este Dictamen Valuatorio son verdaderas y correctas.

Los análisis, las opiniones y conclusiones vertidas son limitadas sólo por los supuestos reportados y por las condiciones limitantes y son mi personal e imparcial análisis profesional, opiniones y conclusiones.

No tengo interés presente o futuro en la propiedad objeto de este Dictamen Valuatorio y tampoco tengo interés personal con respecto a las partes involucradas.

No he realizado servicios como Valuador ni en cualquier otro concepto, sobre la propiedad que es objeto de este Dictamen Valuatorio en el plazo de tres años anteriores a la aceptación de este servicio valuatorio para promoventes distintos al INDAABIN.

He sido imparcial con respecto a la propiedad que es objeto de este Dictamen Valuatorio y con las partes involucradas en el mismo.

Mi compromiso en este servicio valuatorio no está supeditado a desarrollar o reportar resultados predeterminados.

Mi contraprestación por completar este servicio valuatorio no está supeditada al desarrollo del Dictamen Valuatorio con un valor predeterminado o en dirección de un valor que favorezca la causa del promovente, el monto de la opinión de valor, la obtención de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con el uso previsto de este servicio valuatorio.

Mis análisis, opiniones y conclusiones y este Dictamen Valuatorio fueron desarrollados y han sido preparados, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación.

He hecho personalmente, la inspección física de la propiedad que es objeto de este Dictamen Valuatorio. Nadie prestó asistencia significativa en la valuación de la propiedad a la persona que firma esta certificación.

DECLARACIONES

Certifico bajo protesta de decir verdad que he cumplido en su totalidad el Código de Ética de acuerdo a los Estándares Internacionales de Valuación, establecido en las Normas Trigésima Tercera y Trigésima Cuarta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 25 de Julio de 2016.

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

VKJHMI6pUzLbXZY3BBuy7M52ISfVtp+zKro57cTG7ruj5rZgp9RgpwT3lmb4bkZ+rp2R2Octr900JszR6Awm5

h3O0kz4YIznOcqQX+KvZY74084Hajles0DFLGwSx3LDBWCoWzTdKpl.rakdPipK3QKuGgSohZTICyNAoPFOnV+TAqp53+uaWNv3QS+5hdLKw9EHK

NO. REGISTRO: INDAABIN-0146

NOMBRE DEL PERITO: Arq. Manuel de Jesús Loustannus Quintero

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DZ[28:89440;26342;RIGJ790711MW1]07/07/2023%2011.18:29%20a.%20m.(3086)C50E8D06B93A43F382562A36B3D6332Fjesivera

Sello digital

YEz9MPGN6VYU/Qjk2cBb2acp3KU9tdHRPy73wCWFYd8JPMkaOxsh55Ra6DvJTNjhorqz7YMSWf0ORr2aF
Kolb9owK8GFkdD9kx5Jc9KqfW5K.Gfho7qqUfmZpzaB33MOWGWicSboOQqa7SaplJY9FEqSkmtzMw+GQJY2ohm
8Z32FY9xzvPkizNwwW1mr0i8jg=



Fecha de autorización

07/07/2023 11:18 a. m.

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 autenticidad del presente documento se podrá comprobar conforme a lo previsto en la Regla 2.9.3. de la Resolución Fiscal por a 2022, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 2021, que dice: Para los efectos de los artículos 17-I y 38, tercer a quinto párrafos del CFF, cuando los actos administrativos que consten en documentos firmados con la e-firma o sello digital de los funcionarios competentes, se notifiquen personalmente o a través del buzón tributario, los contribuyentes podrán comprobar su integridad y autenticidad conforme a lo siguiente: Opción 1 Tratándose de d



SOLICITUD: 2023-3909
SECUENCIAL: 01-23-673
GENÉRICO: A-05460-ZNA

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 autenticidad de documentos firmados electrónicamente notificados de forma personal o, II. Verifica la integridad y autenticidad de documentos notificados de forma electrónica. Al utilizar cualquiera de los procedimientos mencionados, para efectos de verificar la integridad y autenticidad 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.