



Of. N° 09 53 43 14D0/

15998

Ciudad de México, a 3 0 NOV 2023

**C.P. César Manuel Manríquez Solís**

Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos  
en el Órgano de Operación Administrativa  
Desconcentrada Regional Michoacán  
Presente



Me refiero al inmueble en arrendamiento con domicilio en **Calle Dr. Emilio García Norte No. 90, Colonia José María Morelos, C.P. 61518, Zitácuaro, Michoacán**, con destino de **Oficinas Administrativas Subdelegacionales**; el cual fue autorizado bajo la figura de "Renovación con Incremento" en el Programa de Arrendamiento de Inmuebles para el año 2023, IMSS-Arendatario Régimen Ordinario, aprobado por el H. Consejo Técnico de este Instituto mediante el Acuerdo ACDO.SA2.HCT.251022/315.P.DA del 25 de octubre de 2022, y hecho del conocimiento de esa Sede a través del similar número 09 52 84 1200/1841 del 7 de diciembre de 2022, suscrito por el Mtro. Ángel Anuar Rubio Moreno, Titular de la Coordinación de Conservación y Servicios Generales, donde además se informó el presupuesto asignado a ese Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Regional para la ejecución de dicho Programa.

En ese sentido, le comunico que en apego al Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en materia de Recursos Materiales y Servicios Generales (Acuerdo), texto vigente, la División de Arrendamiento y Comercialización dependiente de esta Coordinación Técnica a mi cargo, realizó el análisis correspondiente del tema que nos ocupa, desprendiéndose lo siguiente:

La figura de "Renovación con incremento" para el arrendamiento de mérito, se encuentra contemplada en el Programa de Arrendamiento de Inmuebles para el año 2023, IMSS-Arendatario Régimen Ordinario, aprobado por el H. Consejo Técnico de este Instituto mediante el Acuerdo número ACDO.SA2.HCT.251022/315.P.DA, en la sesión ordinaria del 25 de octubre de 2022. Asimismo, en apego a los Lineamientos Generales para la Administración y Optimización del Patrimonio Inmobiliario Institucional, y en cumplimiento a lo dispuesto por el numeral 6 en relación con el 5 del Apartado "B" de las Políticas para la Administración Inmobiliaria del Instituto Mexicano del Seguro Social (Políticas), instrumentos normativos que determinan el procedimiento y requisitos para la contratación de inmuebles en arrendamiento, se integró el expediente del inmueble que nos ocupa, con la documentación requerida, entre la cual se encuentra el escrito de fecha 02 de mayo de 2023, mediante el cual el arrendador solicita la actualización del importe de renta, proponiendo la cantidad de \$150,000.00 más IVA.

En tal virtud, al contar con los requisitos normativos para solicitar el Dictamen de Justipreciación de Renta, la División de Arrendamiento y Comercialización acudió ante el INDAABIN, obteniendo el Dictamen Valuadorio de Justipreciación de Renta Electrónica con No. Genérico EA-3950-H-2 y número Secuencial 11399, de fecha 18 de octubre de 2023, por una superficie rentable de 1,271.00m<sup>2</sup> con 0 cajones de estacionamiento, el cual se adjunta para los efectos conducentes, y sea utilizado de manera discrecional.

Atento a lo anterior, mediante correo electrónico del 11 de octubre de 2023, se puso a la consideración de esa Jefatura a su digno cargo, el análisis del importe de renta solicitado por el arrendador, así como el monto de renta resultante al aplicar el índice inflacionario acumulado del 67.27%, calculado desde la fecha del último incremento otorgado al inmueble que nos ocupa, a fin de que se procediera a llevar a cabo una negociación con el arrendador y definir el monto de incremento.

En respuesta, por la misma vía se recibió escrito de fecha 30 de noviembre de 2023, en el cual el arrendador del inmueble propone que el nuevo monto de renta sea de \$95,000.00 más IVA; cantidad que es menor al importe máximo a pagar que establece el citado Dictamen Valuadorio de Justipreciación de Renta Electrónica.





En ese contexto, 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, me permito comunicarle que esta Coordinación Técnica a mi cargo, ha determinado procedente autorizar el incremento al importe de renta que se paga actualmente por la superficie rentable de 1,271.00m<sup>2</sup>, que es ocupada para alojar Oficinas Administrativas Subdelegacionales en el inmueble en cita, a fin de erogar la cantidad mensual de \$95,000.00 (noventa y cinco mil pesos 00/100 m.n.) más IVA, a partir del 1º de diciembre de 2023, tal como se describe a continuación:

Importe de renta mensual actual					Autorización de incremento a partir del 1º de diciembre de 2023		
Domicilio	Servicio	Área rentable	Costo por m <sup>2</sup>	Importe mensual	Área rentable	Costo por m <sup>2</sup>	Importe mensual
Calle Dr. Emilio García Norte No. 90, Colonia José María Morelos, C.P. 61518, Zitácuaro, Michoacán	Oficinas Administrativas Subdelegacionales	1,271.00m <sup>2</sup>	\$15.4885	\$19,686.00 más IVA	1271.00m <sup>2</sup>	\$74.7442	\$95,000.00 más IVA

En observancia a lo anterior, ese Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada deberá formalizar el Convenio Modificatorio correspondiente y remitir un ejemplar del mismo a ésta a mi cargo, en un término de veinte días naturales posteriores a su suscripción, acompañado de los acuses de registro de dicho instrumento emitidos por el portal del INDAABIN.

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.

Atentamente  
La Titular de la Coordinación Técnica

**Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos**

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

Elaboró  
Lic. Víctor Vélez Orozco  
Jefe de Área de Arrendamiento, Zona Norte y Nivel Central

Con copia a:

- Mtra. Ma. Luisa Rodea Pimentel. Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Regional Michoacán.
- C.P. Jesús Eduardo Thomas Ulloa. Titular de la Unidad de Administración.
- Mtro. Ángel Annuar Rubio Moreno. Titular de la Coordinación de Conservación y Servicios Generales.

MGPR/CFTS/MVO





GENÉRICO DEL INDAABIN: EA-3950-H-2  
SECUENCIAL DEL INDAABIN: 11399

**DICTAMEN VALUATORIO DE  
JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA ELECTRÓNICA**

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México a miércoles, 18 de octubre 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: DR. EMILIO GARCIA NORTE

Núm. Ext: 90

Colonia: Jose Maria Morelos

Estado: Michoacán de Ocampo

Núm. Int.

Alcaldía o Municipio: Zitácuaro

C.P. 61518

**USO DEL DICTAMEN VALUATORIO**

Uso del Dictamen Valuatorio: Arrendamiento.

Propósito: Determinar el Monto de Renta Mensual

Finalidad: Determinar el monto de renta mensual máximo a pagar de los activos que tomen en arrendamiento las Dependencias o Entidades de la Administración Pública Federal.

**DATOS DEL INMUEBLE**

Superficie de Terreno (m<sup>2</sup>):1024.94

Superficie Construida (m<sup>2</sup>): 1271

Área Rentable (m<sup>2</sup>): 1271

Clave de Colonia según clasificación del INEGI: 6

Calidad del inmueble: Buena

Ubicación en la Manzana: Inmueble Intermedio 1 frente.

Zona: Único frente a la calle tipo o predominante.

Cajones de Estacionamiento: 0

GENÉRICO DEL INDAABIN: EA-3950-H-2  
SECUENCIAL DEL INDAABIN: 11399

**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**

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 promotor, 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	AREA RENTABLE m²	MONTO UNITARIO \$/m²	MONTO RENTA MENSUAL \$
Oficina	1271	\$75.51	\$95,973.21
<b>TOTAL MONTO DE RENTA MENSUAL CONCLUSIVO (en números redondos)</b>			<b>\$95,973.00</b>

**CONCLUSIÓN**

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

**\$95,973.00**

(Noventa y cinco mil novecientos setenta y tres pesos 00/100 M.N.)

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



El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la e.firma del funcionario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de la resolución, de conformidad con los artículos 38, párrafos primero, fracción V, tercer, 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.