



GOBIERNO DE MÉXICO



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

Of. N° 09534314D0/

14556

ACUSE

Ciudad de México, a

31 OCT 2023

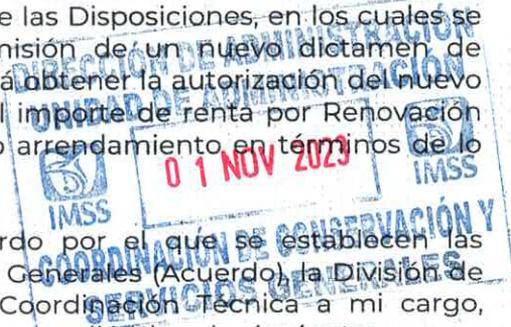
Ing. Noé Olvera Villanueva

Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos
Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada
Regional Estado de México Poniente

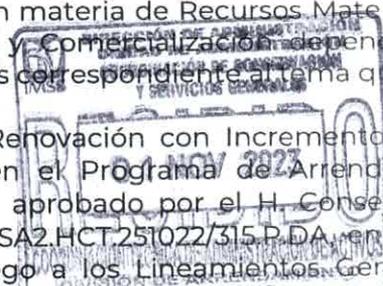
Presente

Me refiero al inmueble ubicado en **Calle Josefa Ortiz de Domínguez N° 210 Sur, Barrió San Sebastián, C.P. 50090, Toluca, Estado de México**, que actualmente aloja el servicio de **Oficinas Administrativas Delegacionales**, del cual se aprobó su arrendamiento para el presente ejercicio 2023, bajo la figura de "Renovación con Incremento".

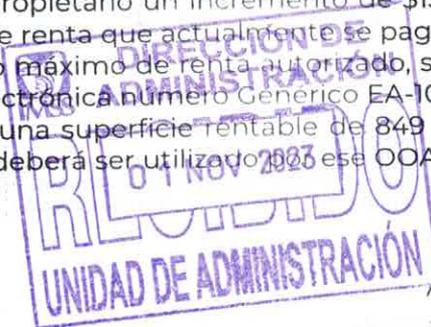
Al respecto, es importante mencionar que con fecha 4 de octubre de 2022, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales"; disponiendo en 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.D.A. en la sesión ordinaria del 25 de octubre de 2022; así mismo, en apego a los Lineamientos Generales para la Administración y Optimización del Patrimonio Inmobiliario Institucional, así como a las Políticas para la Administración Inmobiliaria del Instituto Mexicano del Seguro Social, Apartado B. (Políticas), instrumentos normativos que determinan el procedimiento y requisitos para la contratación de inmuebles en arrendamiento, y en concordancia con la documentación requerida en el numeral 6 con 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 2014, solicitando inicialmente el propietario un incremento de \$130,000.00 más I.V.A., que equivale a un 225% contra el importe de renta que actualmente se paga de \$40,000.00 más IVA; 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-1001040-A y Secuencial 11371 de fecha 10 de octubre de 2023, por una superficie rentable de 849 m², mismo que se adjunta para los efectos conducentes y que deberá ser utilizado ese OOAD de manera discrecional y para los fines Institucionales.



Handwritten signatures



2023 AÑO DE FRANCISCO VILLA EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO



En ese contexto, atendiendo los Lineamientos de Austeridad Republicana para la Administración Pública Federal, esta Normativa solicitó a ese OOAD la negociación con el propietario, resultando de ello una pretensión de \$125,000.00 más I.V.A., monto debajo de la solicitud inicial del propietario y del importe máximo emitido en el citado Dictamen Valuatorio.

Por lo anteriormente expuesto, de conformidad con 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 849 m², a fin de erogar la cantidad mensual de \$125,000.00 (Ciento veinticinco mil pesos 00/100 m.n.) sin I.V.A., a partir del 1º de noviembre de 2023, tal como se describe a continuación:

Table with 2 main columns: 'Importe de renta mensual actual' and 'Autorización de incremento a partir del 1º de noviembre de 2023'. It contains one row of data for 'Calle Josefa Ortiz de Domínguez N° 210 Sur, Barrio San Sebastián, C.P. 50090, Toluca, Estado de México'.

En observancia a lo anterior, ese Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada deberá formalizar el Contrato de Arrendamiento para el ejercicio 2023 y remitir a la División de Arrendamiento y Comercialización, en un término de veinte días naturales posteriores a su suscripción, copia de un ejemplar de este, 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

Handwritten signature of Lic. Martha Guadalupe Bineda Ríos.

Lic. Martha Guadalupe Bineda Ríos.

Handwritten signature of Mtro. Carlos Francisco Trujillo Santos, Supervisor.

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

Handwritten signature of Mtro. Carlos Israel Flores Chávez, Responsable de Área de Arrendamiento Inmobiliario Zonas Centro y Sur.

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

Handwritten signature of Lic. David Reyes Hernández, Analista.

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

Anexo: Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Genérico EA 1001040 A y Secuencial 11371 de fecha 10 de octubre 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.
- Dra. Miralda Aguilar Patraca. Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Estado de México Poniente.
- Mtro. Carlos Francisco Trujillo Santos. Titular de la División de Arrendamiento y Comercialización.

MGPR/CFTS/CIFCH/DRH

Desc. s/Vol.





GENÉRICO DEL INDAABIN:
SECUENCIAL DEL INDAABIN:

EA-1001040-A
11371

**DICTAMEN VALUATORIO DE
JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA ELECTRÓNICA**

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México a martes, 10 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: Josefa Ortiz de Domínguez
Núm. Ext: 210
Colonia: San Sebastián
Estado: México

Núm. Int: -
Alcaldía o Municipio: Toluca
C.P.: 50090

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): 407.01 Superficie Construida (m²): 849 Área Rentable (m²): 849
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-1001040-A
SECUENCIAL DEL INDAABIN: 11371

**DICTAMEN VALUATORIO DE
JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA ELECTRÓNICA**

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, aun 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.

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.

CONCEPTO	ÁREA RENTABLE m ²	MONTO UNITARIO \$/m ²	MONTO RENTA MENSUAL \$
Oficina	849	\$149.88	\$127,248.12
TOTAL MONTO DE RENTA MENSUAL CONCLUSIVO (en números redondos)			\$127,248.00

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

\$127,248.00	(Ciento veintisiete mil doscientos cuarenta y ocho 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.

1966D48A436645C73C548CD6A39DF73FB022FFD5|SERGIO ANDRADE VERA|ING.|DIRECTOR DE AVALÚOS ZONA C