



**Convenio Modificatorio No. 1 (Uno)
al Contrato No. S4M0002**

CONVENIO MODIFICATORIO NÚMERO 1 (UNO) AL CONTRATO N°. S4M0002 PARA EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, A TRAVÉS DE LA UNIDAD DEL PROGRAMA IMSS-BIENESTAR, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL INSTITUTO"**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL DR. MANUEL CERVANTES OCAMPO, TITULAR DE LA UNIDAD DEL PROGRAMA IMSS-BIENESTAR EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, Y POR LA OTRA PARTE, LA INMOBILIARIA HIDAKA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR SU APODERADO LEGAL LA C. LUZ LILIANA LUCIO ESCALERA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDADOR"**, Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ **"LAS PARTES"**, AL TENOR DE LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

1. Con fecha 08 de enero de 2024, **"LAS PARTES"** suscribieron el Contrato N°. S4M0002, en lo sucesivo **"EL CONTRATO"**, para la prestación del servicio de Arrendamiento Inmobiliario respecto del inmueble ubicado en el número 07 de la Calle Havre, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, en la Ciudad de México el cual comprende una superficie rentable de 3490 m² y 06 cajones de estacionamiento, en lo sucesivo **"EL INMUEBLE"**.
2. En las Cláusula Séptima de **"EL CONTRATO"**, **"EL INSTITUTO"** se obligó a pagar a **"EL ARRENDADOR"** o a quien sus derechos represente, una renta mensual por la cantidad de \$827,758.00 (Ochocientos veintisiete mil setecientos cincuenta y ocho pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen de Justipreciación de Renta Electrónico número Genérico EA-1004945-B y Secuencial número 11481 emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
3. El segundo párrafo de la Cláusula Séptima en cita, **"LAS PARTES"** acordaron que una vez emitido el dictamen de justipreciación de renta tradicional por parte del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), y de este se desprendiera un monto de renta distinto al arrojado en el dictamen de justipreciación electrónico en virtud del cual se celebró **"EL CONTRATO"**, se llevaría a cabo la modificación respectiva mediante la celebración de convenio modificatorio, siempre y cuando no exceda de los montos autorizados por el H. Consejo Técnico mediante Acuerdo ACDO.SA2.HCT.250723/193. P.DA en la sesión ordinaria celebrada el 25 de julio de 2023.
4. Mediante dictamen de justipreciación de renta tradicional emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, con el número Genérico A-05859-ZNC y Secuencial número 03-24-82, se obtuvo que el monto de renta mensual máximo a pagar del inmueble arrendado es de \$1,421,000.00 (Un millón cuatrocientos veintiún mil pesos 00/100 M.N.) Se anexa dicho documento como **Anexo 1 (Uno)**.
5. Mediante Memorándum Interno No. 59-54-81-61-0722/712 del 05 de junio de 2024, el Departamento de Servicios Generales solicita al Departamento de Recursos Materiales, se realicen las acciones administrativas a efecto de elaborar un convenio modificatorio a **"EL CONTRATO"**, en virtud del acuerdo con **"EL ARRENDADOR"** respecto al incremento del 6% mensual que corresponde a la cantidad de \$877,423.48



**Convenio Modificatorio No. 1 (Uno)
al Contrato No. S4M0002**

(Ochocientos setenta y siete mil cuatrocientos veintitrés pesos 48/100 M.N.), a aplicarse a partir del mes de junio de 2024. Se anexa dicho documento como **Anexo 2 (Dos)**.

DECLARACIONES

Ambas partes declaran, a través de sus Representantes Legales, que:

- I. Están de acuerdo en celebrar el presente Convenio, con fundamento en el artículo 1792 del Código Civil Federal, el Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, y las Políticas para la Administración Inmobiliaria del Instituto Mexicano del Seguro Social, Apartado B: Arrendamiento Inmobiliario.
- II. Modificar la Cláusula Séptima de "EL CONTRATO" derivado del resultado obtenido mediante dictamen de justipreciación de renta tradicional emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, con el número Genérico A05859ZNC y Secuencial número 032482, incrementándose en un 6% el importe estipulado en "EL CONTRATO".
- III. Reconocen la personalidad que ostentan en "EL CONTRATO" y manifiestan que sus facultades no les han sido modificadas, canceladas ni revocadas de forma alguna, para los efectos que se deriven del presente instrumento legal.
- IV. Para cubrir las erogaciones que se deriven del presente Convenio, **"EL INSTITUTO"**, cuenta con recursos disponibles suficientes, no comprometidos de conformidad con el certificado de disponibilidad presupuestal previo folio 0000009590-2024, el cual se anexa al presente convenio como **Anexo 3 (Tres)**.
- V. **"LAS PARTES"** acordaron en la Cláusula Séptima de "EL CONTRATO" la viabilidad de llevar a cabo la modificación a dicho instrumento durante la vigencia del mismo.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- "LAS PARTES" en este acto convienen en modificar el monto de renta mensual previsto en la Cláusula Séptima de "EL CONTRATO" y se elimina segundo párrafo de la cláusula en referencia, para quedar en los términos siguientes:

SÉPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA.

"EL INSTITUTO" pagará a **"EL ARRENDADOR"** o a quien sus derechos represente, una renta mensual por la cantidad de **\$877,423.48 (OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 48/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen de Justipreciación de Renta Tradicional número A-05859-ZNC y Secuencial número 03-24-82, emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

SEGUNDA.- "LAS PARTES" acuerdan que, la modificación al monto de renta mensual a pagar a **"EL ARRENDADOR"**, comenzará a partir del mes junio y hasta el 31 de diciembre de 2024, a mes vencido conforme a lo estipulado en la Cláusula Octava de "EL CONTRATO".



**Convenio Modificatorio No. 1 (Uno)
al Contrato No. S4M0002**

CUARTA.- “LAS PARTES” convienen expresamente que, salvo lo previsto en el presente Convenio, no sufre modificación, alteración o novación en forma alguna el Contrato N°. S4M0002 celebrado el 08 de enero de 2024.

QUINTA.- Para la interpretación y cumplimiento de este instrumento jurídico, así como para todo aquello que no esté expresamente estipulado en el mismo, **“LAS PARTES”** se someten a la jurisdicción de los Tribunales Federales competentes de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero presente o futuro que por razón de su domicilio les pudiera corresponder.

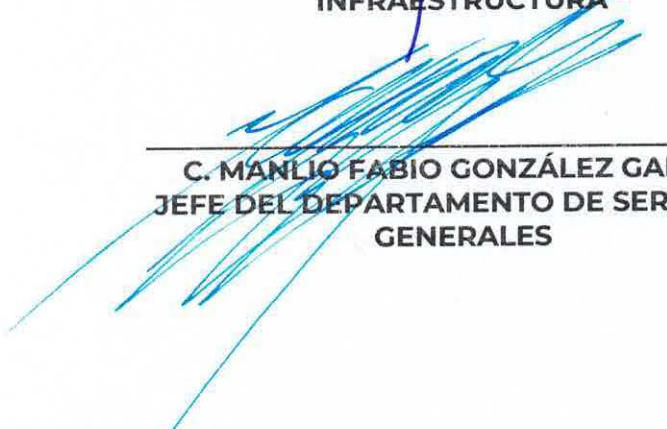
Previa lectura y debidamente enteradas **“LAS PARTES”** del contenido, alcance y fuerza legal del presente convenio, en virtud de que se ajusta a la expresión de su libre voluntad y que su consentimiento no se encuentra afectado por dolo, error, mala fe, ni otros vicios de la voluntad, lo firman y ratifican en todas sus partes, por cuadruplicado, en la Ciudad de México, el día **10 de junio de 2024**, quedando un ejemplar en poder de **“EL PROVEEDOR”** y los restantes en poder de **“EL INSTITUTO”**.

POR “EL INSTITUTO”




DR. MANUEL CERVANTES OCAMPO
APODERADO LEGAL

MTRO. LUIS FERNANDO TAGLIABUE
RODRÍGUEZ
COORDINADOR DE FINANZAS E
INFRAESTRUCTURA



C. MANLIO FABIO GONZÁLEZ GARCÉS
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE SERVICIOS
GENERALES

POR “EL ARRENDADOR”



LIC. LUZ LILIANA LUCIO ESCALERA
REPRESENTANTE LEGAL

Las firmas que anteceden corresponden al Contrato de Arrendamiento Inmobiliario celebrado entre **“EL INSTITUTO”**, a través de la Unidad IMSS-Bienestar y **“EL ARRENDADOR”** el 10 de junio de 2024.

ANEXO 1

Dictamen de Justipreciación de Renta
Tradicional

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' or 'L' shape with a diagonal stroke.A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' or 'L' shape with a diagonal stroke.



SOLICITUD: 2024-102
SECUENCIAL: 03-24-82
GENÉRICO: A-05859-ZNC

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México, a 01 de Marzo 2024

PROMOVENTE:	Instituto Mexicano del Seguro Social
POSIBLES USUARIOS:	Instituto Mexicano del Seguro Social
ACTIVO(S) QUE SE JUSTIPRECIA(N):	Edificio de oficinas (incluye 6 cajones de estacionamiento).
PROPIETARIO DEL ACTIVO:	Compañía de Inversiones El Havre S.A.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Propiedad privada

DOMICILIO DEL ACTIVO(S):

UBICACIÓN:	Havre
NÚMERO EXTERIOR:	7
NÚMERO INTERIOR:	N/A
COLONIA O EJIDO:	Juárez
CÓDIGO POSTAL:	06600
CIUDAD O POBLACIÓN:	Ciudad de México
ENTIDAD FEDERATIVA:	Ciudad de México
ALCALDÍA O MUNICIPIO:	Cuauhtémoc

ALCANCES DEL DICTAMEN

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO:	Arrendamiento
PROPÓSITO:	Estimar Monto de Renta Mensual
FINALIDAD:	Determinar el monto de renta mensual máxima a pagar de los activos que tomen en arrendamiento las Dependencias o Entidades de la Administración Pública Federal.
FECHA EFECTIVA DEL VALOR:	29/01/2024

DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO:	372.0000000 m ²
USO DEL SUELO:	HM 5/20/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, 20% mínimo de área libre y densidad: A = 1 Viv C/33.0 m ² de terreno). Superficie Máxima de Construcción: 1,534.30 m ² . Número máximo de viviendas permitidas: 12. De acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 48874-151GUMA20D, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Gobierno de la Ciudad de México, con fecha de expedición 07 de octubre de 2020, proporcionado por el promovente y que obra en la base informativa.
ÁREA CONSTRUIDA:	3490.0000000 m ²
ÁREA RENTABLE:	3,490.0000000 m ²
ESTACIONAMIENTOS:	6 cajón(es).
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Mixta: Habitacional, comercial, oficinas y de servicios de primer orden, conforme a lo observado en visita al activo.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	Edificios modernos de departamentos y oficinas, calidad buena y mediana, hasta 20 niveles; locales comerciales
DOMINANTE EN LA ZONA:	de calidad buena, de 1 y 2 niveles; casas habitación con uso comercial de calidad buena, de 2 y 3 niveles.



SOLICITUD: 2024-102
SECUENCIAL: 03-24-82
GENÉRICO: A-05859-ZNC

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

Escritura No. 26,277, de fecha 30 de junio de 2010, ante la fe del Lic. Jorge A. D. Hernández Arias, Titular de la Notaría Pública No. 152 del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México).

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al oriente	15.50	Con la calle Havre, vía pública de su ubicación.
Al Sur	24.00	Con terrenos vendidos del Señor Licenciado Don Rafael Ramos.
Al Poniente	15.50	Con propiedad que es o fue de la Fundación Rafael Dondé.
Al Norte	24.00	Con propiedad que es o fue del Señor Don Rodolfo Gaona.

DESCRIPCIÓN Y USO DEL ACTIVO:

Se trata de un terreno urbano intermedio, con un frente a vialidad, de forma regular, sobre el cual se desplanta un edificio con 11 niveles (sótano, planta baja y 9 niveles), así como azotea. Cuenta con la siguiente distribución arquitectónica:

Planta baja: Acceso principal al edificio se encuentra recepción, pasillo de distribución, un elevador, cubo de escaleras, sanitarios para mujeres y hombres, área de almacenamiento, taller de conservación, almacén de recursos materiales, escalera de emergencia, bodega, planta de emergencia, tres bodegas, área de recolección de basura, biblioteca y ductos de instalaciones.

Sótano: Pasillo de distribución, un elevador, cubo de escaleras, almacén de recursos materiales, dos cuartos de guardado de material y archivo muerto y ductos de instalaciones.

Niveles 1o., 2o. y 6o.: Pasillo de distribución, un elevador, cubo de escaleras, una oficina privada con sala de juntas y baño, once oficinas, cuatro módulos para oficina, área de sanitarios, cuarto de comunicaciones, escalera de emergencia y ductos de instalaciones.

Nivel 3o.: Pasillo de distribución, un elevador, cubo de escaleras, sala de espera, área secretarial, oficina de dirección general con sala de descanso, cocineta, sanitario y bodega, cuarto de site, cuatro oficinas, sanitarios para hombres y mujeres, escalera de emergencia y ductos de instalaciones.

Nivel 4o.: Pasillo de distribución, un elevador, cubo de escaleras, diez oficinas, una sala de reuniones, cuatro módulos para oficina, cocineta, cuarto de telecomunicaciones, sanitarios para mujeres y hombres, escalera de emergencia y ductos de instalaciones.

Nivel 5o.: Pasillo de distribución, un elevador, cubo de escaleras, sala de juntas, siete oficinas, dos módulos para oficina, cocineta, cuarto de telecomunicaciones, sanitarios para mujeres y hombres, escalera de emergencia y ductos de instalaciones.

Nivel 7o.: Pasillo de distribución, un elevador, cubo de escaleras, diez oficinas, dos módulos para oficina, cocineta, cuarto de telecomunicaciones, cuarto de rack, sanitarios para mujeres y hombres, escalera de emergencia y ductos de instalaciones.

Nivel 8o.: Pasillo de distribución, un elevador, cubo de escaleras, una oficina con sala de espera con área secretarial, sala de juntas, sanitario, cocineta y cuarto de telecomunicaciones, una oficina con bodega, seis oficinas, dos módulos para oficina, cocineta, sanitarios para mujeres y hombres, escalera de emergencia y ductos de instalaciones.

Nivel 9o.: Pasillo de distribución, un elevador, cubo de escaleras, cinco oficinas, cuatro módulos para oficina, un sanitario, cuarto de site, tres terrazas, escalera de emergencia y ductos de instalaciones.



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚO DE BIENES NACIONALES

SOLICITUD: 2024-102
SECUENCIAL: 03-24-82
GENÉRICO: A-05859-ZNC

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



MACROLOCALIZACIÓN



MICROLOCALIZACIÓN



FACHADA PRINCIPAL DEL INMUEBLE



VISTA DE CALLE HAVRE



ACCESO PRINCIPAL AL INMUEBLE



VESTÍBULO DE ACCESO AL EDIFICIO



SOLICITUD: 2024-102
SECUENCIAL: 03-24-82
GENÉRICO: A-05859-ZNC



ALMACEN EN PLANTA BAJA



ALMACEN EN PLANTA BAJA



BODEGA EN PLANTA BAJA



SANITARIOS EN PLANTA BAJA



VISTA INTERIOR DE SANITARIO



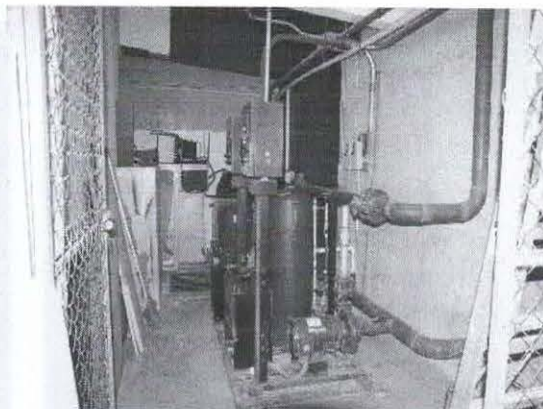
BODEGA EN SÓTANO



SOLICITUD: 2024-102
SECUENCIAL: 03-24-82
GENÉRICO: A-05859-ZNC



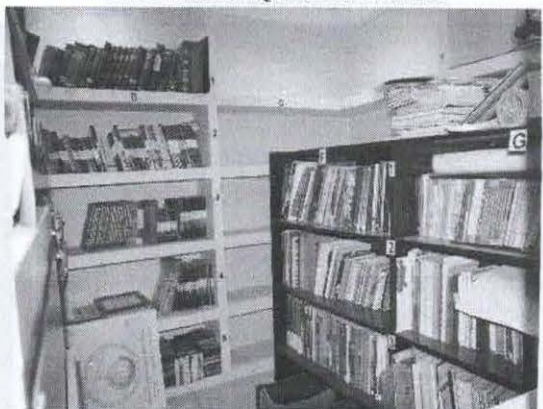
OFICINA EN SÓTANO



CUARTO DE MAQUINAS EN SÓTANO



OFICINAS EN PLANTA BAJA



BIBLIOTECA EN PLANTA BAJA



ESCALERA DE PLANTA BAJA A SÓTANO



ÁREA DE ELEVADOR DE PLANTA BAJA



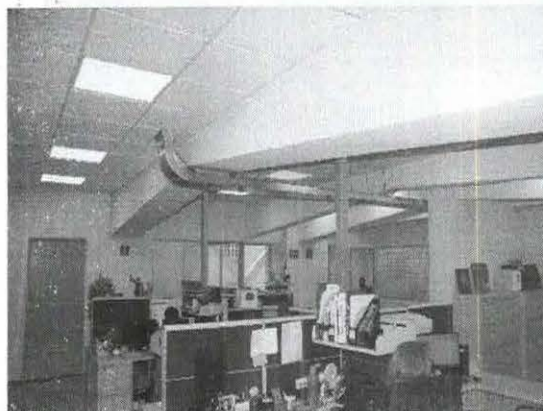
HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

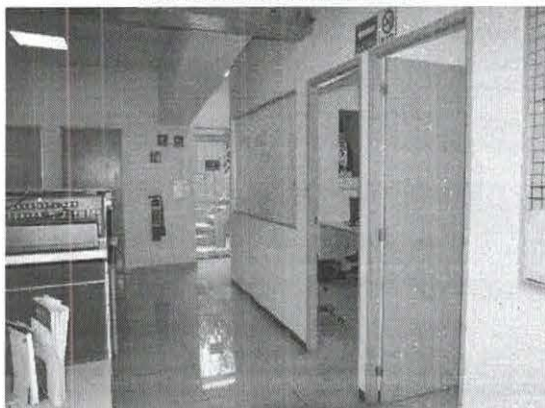
SOLICITUD: 2024-102
SECUENCIAL: 03-24-82
GENÉRICO: A-05859-ZNC



OFICINAS EN PRIMER NIVEL



OFICINAS EN PRIMER NIVEL



OFICINAS EN PRIMER NIVEL



OFICINAS EN PRIMER NIVEL



OFICINAS EN PRIMER NIVEL



VESTÍBULO SEGUNDO NIVEL



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

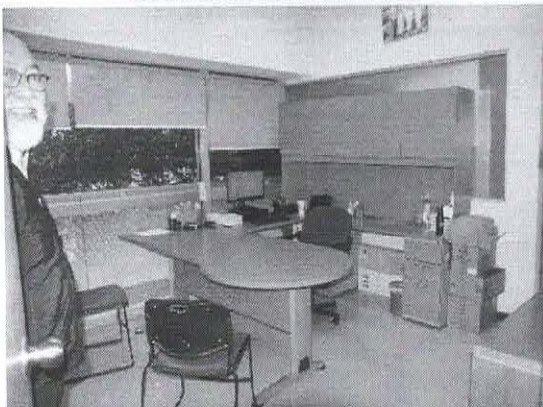
SOLICITUD: 2024-102
SECUENCIAL: 03-24-82
GENÉRICO: A-05859-ZNC



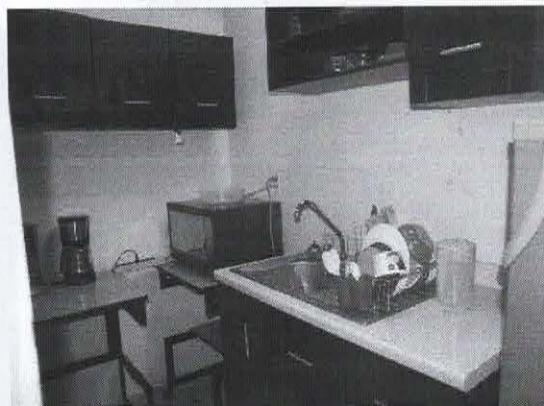
OFICINAS EN SEGUNDO NIVEL



OFICINAS EN SEGUNDO NIVEL



OFICINA PRIVADA EN SEGUNDO NIVEL



COCINETA EN SEGUNDO NIVEL



VISTA DE ESCALERA



OFICINAS EN TERCER NIVEL



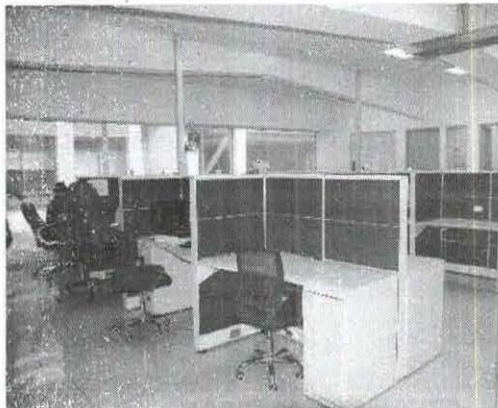
HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

SOLICITUD: 2024-102
SECUENCIAL: 03-24-82
GENÉRICO: A-05859-ZNC



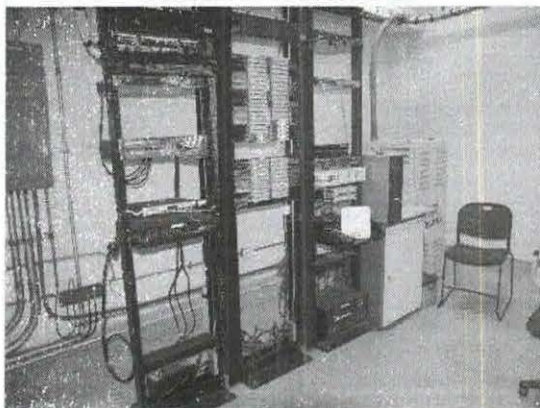
OFICINA PRIVADA EN TERCER NIVEL



OFICINAS EN CUARTO NIVEL



SALA DE JUNTAS EN CUARTO NIVEL



SITE EN CUARTO NIVEL



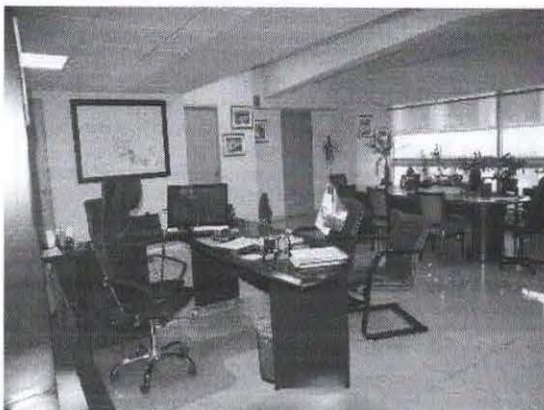
OFICINA PRIVADA EN QUINTO NIVEL



OFICINAS EN QUINTO NIVEL



SOLICITUD: 2024-102
SECUENCIAL: 03-24-82
GENÉRICO: A-05859-ZNC



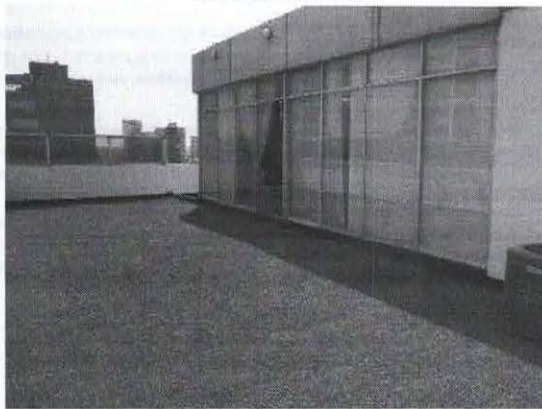
OFICINA CON SALA DE JUNTAS Y BAÑO



SALA DE JUNTAS



ESCALERA DE EMERGENCIA



TERRAZA



SOLICITUD: 2024-102
SECUENCIAL: 03-24-82
GENÉRICO: A-05859-ZNC

MAYOR Y MEJOR USO

LEGALMENTE PERMISIBLE:

Conforme a la base documental proporcionada y derivado de que el activo cuenta con uso de suelo HM 5/20/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, 20% mínimo de área libre y densidad: A = 1 Viv C/33.0 m². de terreno). Superficie Máxima de Construcción: 1,534.30 m². Número máximo de viviendas permitidas: 12. De acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 48874-151GUMA20D, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Gobierno de la Ciudad de México, con fecha de expedición 07 de octubre de 2020, correspondiente a la condición y pretensión de uso, se considera que no existen restricciones o regulaciones de ningún tipo que impidan el desarrollo de activos similares al que se representa en este estudio y cumple con la normativa de uso autorizado de la zona; se considera por tanto, legalmente permisible.

FÍSICAMENTE POSIBLE:

Con base a lo observado del entorno tipológico constructivo y características intrínsecas de la propiedad, no se aprecia ningún elemento o factor que limite el establecimiento y desarrollo del activo que se analiza, por tanto, se considera que es físicamente posible.

FINANCIERAMENTE VIABLE:

Dado el tipo de inversión representativa, en virtud de la necesidad de activos similares en razón al mercado inmobiliario de la zona, se estima que es potencialmente adecuada para generar un beneficio económico; por lo que se considera, no existe limitante y es financieramente viable.

MAYOR PRODUCTIVIDAD DE ACUERDO A SU USO:

Dadas las características de la propiedad en análisis, su localización en correspondencia al entorno de la localidad, las condiciones de la oferta y demanda en el mercado inmobiliario de la zona, se considera que la mayor productividad obtenida del activo es la que actualmente se representa bajo su uso habitacional mixto.

CONCLUSIÓN:

El activo en cuestión ha cumplido los criterios bajo el principio de mayor y mejor uso; por lo tanto, teniendo en cuenta la viabilidad jurídica, física y financiera de la propiedad objeto de análisis se concluye que, de acuerdo a las condiciones actuales de la propiedad, la inspección y la investigación realizada, el mayor y mejor uso de esa propiedad es el uso actual.



SOLICITUD: 2024-102
SECUENCIAL: 03-24-82
GENÉRICO: A-05859-ZNC

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

SUPUESTOS:

La propiedad legal no se verificó ni se investigaron gravámenes o reservas de dominio que pueda tener el activo objeto de este Dictamen Valuatorio.

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

SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS:

El contacto para realizar la visita de inspección física se realizó a través del C. Manlio Fabio González Garcés, Jefe de Departamento de Servicios Generales del Instituto Mexicano del Seguro Social, quien instruyó a la Lic. Andrea Bautista Prado, Supervisora de Proyectos del Instituto Mexicano del Seguro Social, para que me recibiera en el activo y en compañía de la Lic. Andrea Bautista Prado y el C. Manlio Fabio González Garcés identificaron y mostraron físicamente el activo motivo del presente servicio valuatorio.

La visita de inspección del edificio se realizó el día 29 de enero de 2024, ese día se pudo constatar las condiciones del edificio y son las que se reflejan en este estudio, no es responsabilidad del perito las situaciones que se hayan presentado posteriores a esa fecha, por lo que no se asume ninguna responsabilidad posterior a la fecha de la visita.

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.

La superficie de terreno, así como el área de construcción y rentable se considera de acuerdo a la solicitud de servicio número 2024-102, de fecha 10 de enero de 2024.

El número de cajones de estacionamiento se considera de acuerdo a la solicitud de servicio número 2024-102, de fecha 10 de enero de 2024.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS:

No se consideran condiciones hipotéticas.

CONDICIONES LIMITANTES:

Es responsabilidad del promovente la celebración del contrato de arrendamiento respecto del activo citado en el presente dictamen dentro de los límites de la renta unitaria mensual por metro cuadrado señalados en el acuerdo de referencia, así como celebrar el respectivo contrato en los términos de la SMOI aplicable.

Considerando 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, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de octubre de 2023, menciona lo siguiente:

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 \$354.00 (Trescientos cincuenta y cuatro pesos 00/100 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 \$394.00 (Trescientos noventa y cuatro pesos 00/100 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 renta sea mayor.

RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS



SOLICITUD: 2024-102
SECUENCIAL: 03-24-82
GENÉRICO: A-05859-ZNC

Mediante solicitud de servicio número 2024-102, con fecha de pago registrado el 23 de enero de 2024 y oficio número 59-54-81-61-109, de fecha 10 de enero de 2024, recibidos en este Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el C. Manlio Fabio González Garcés, Jefe de Departamento de Servicios Generales, del Instituto Mexicano del Seguro Social, solicita la elaboración del servicio valuatorio de justipreciación de rentas 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. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de junio de 2017.

Base documental proporcionada por el promovente para la realización del presente servicio valuatorio:

- Copia simple de oficio número 59-54-81-61-109, de fecha 10 de enero de 2024, signado por el C. Manlio Fabio González Garcés, Jefe de Departamento de Servicios Generales del Instituto Mexicano del Seguro Social.
- Copia simple de Testimonio de la Escritura No. 26,277, Libro 394, de fecha 30 de junio de 2010, ante la fe del Lic. Jorge A. D. Hernández Arias, Titular de la Notaría Pública No. 150 del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México).
- Copia simple de Boleta Catastral con número de cuenta 01119014000-1 de fecha 11 de diciembre de 2022, emitida por la Secretaría de Administración y Finanzas del Gobierno de la Ciudad de México.
- Copia simple de Tabla SMOI Unidad del Programa IMSS-BIENESTAR
- Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 48874-151GUMA20D, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Gobierno de la Ciudad de México, con fecha de expedición 07 de octubre de 2020.
- Copia simple de Georeferenciación de la Unidad del Programa IMSS-Bienestar (IMSS) ubicado en Havre No. 7, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México.
- Copia simple de plano de linderos y colindancias T01.
- Copia simple de planos arquitectónicos en PDF de: Sótano, Planta baja y del primero al noveno nivel.
- Copia simple de hoja de ayuda para el pago en ventanilla bancaria de Derechos Productos y Aprovechamientos.

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

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: Se hizo el recorrido en la zona de ubicación del activo sujeto para analizar relación de oferta y demanda, operaciones recientes de renta o alquiler. De este análisis se utilizaron las muestras más representativas.

Tanto el activo sujeto de estudio como los activos comparables existentes en el mercado abierto se analizaron de acuerdo a sus características intrínsecas y extrínsecas para determinar cuáles influyen en su valor y que ameritan realizar un proceso de homologación con la aplicación de los respectivos factores.

Resultado de ello, con la homologación aplicada y sustentada, en este enfoque se estimó un monto unitario de renta para el activo sujeto. El enfoque de mercado refleja el principio de sustitución y el de oferta y demanda.

ENFOQUE DE COSTOS: No aplica el enfoque de costos dado que no se cuentan con los elementos suficientes para estimar dicho enfoque. El enfoque de costos refleja el principio de sustitución.

ENFOQUE DE INGRESOS: No aplica, el enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

Obtenidos los indicadores de valor por cada uno de los enfoques valuatorios 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 Valuatorio con el Monto de Renta Mensual Máximo a pagar para el activo en estudio.



SOLICITUD: 2024-102
SECUENCIAL: 03-24-82
GENÉRICO: A-05859-ZNC

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 Avalúo 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 párrafo segundo del artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 09 de octubre de 2023.

"Acuerdo por el que se modifica el diverso por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, publicado el 16 de julio de 2010.", publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de abril de 2016.

Conforme a lo previsto por el artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales, el presente Dictamen Valuatorio 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 valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúo 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 valuatorio, éste no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno.

El presente Dictamen Valuatorio se firma de conformidad con lo que señala el artículo 15, fracciones II y III, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúo de Bienes Nacionales y las Normas Décima Octava, fracción; II, III, IV y Décima Novena, 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 Avalúo de Bienes Nacionales, así como el oficio circular DGAO/726/2018, emitido por la Dirección General de Avalúos y Obras de fecha 9 de Mayo de 2018.

REPORTE DE VALOR

CONCEPTO	ÁREA (rentable) m2	MONTO UNITARIO \$/m2	MONTO DE RENTA MENSUAL \$
Edificio de oficinas (incluye 6 cajones de estacionamiento)	3,490.000000 m2	407.22	1,421,197.80
Total			\$ 1,421,197.80
EL MONTO DE RENTA MENSUAL CONCLUSIVO (en números redondos):			\$ 1,421,000.00

CONCLUSIÓN

El Monto de Renta Mensual máxima a pagar, del activo descrito en el presente documento asciende a:

\$ 1,421,000.00

UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL PESOS 00/100 M.N.

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

PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

A1kC2yE/pl8WaT4VcJvUgyeycMQrZy/Nc6WzymESerEaHqGutEqsGqZmL.S1/opJ7WJG6KcAQpmyrXeoJwIAOmQc1Pq
jOPHXHKF4Ze7X+y9D8a3xqSCE+nldmw6BSjmdXWolnkEWowJPa5My+rr89wiaMgxCaZl5RF8ynWx59yxpklMgtwD31pWDqejsgZG1x8KqnlSubUcxQFrGi

NO. REGISTRO: INDAABIN-0106

NOMBRE DEL PERITO: Arq. Edith Amalia Romero Sastré

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

CUERPO COLEGIADO

COMISIONADO 1

spOH96w6lUVXnBWKIGXNQ24VIPT08m2TDNnt5eE5ZANYpBHndoBk0qgms24eibvoGWnWoQDdTG9DhD8eU3nnQzXbHn
nKaW4ezGg9k7C/LAV8B2zQBefdwPKAQx4EOCewmEoPeOogVxSjx9WMNC0k/Tpwx6ecfRy0sp8oFhN0jyu7g8WtxIRycRFcyYF2PS4HGUb7t5mI+dvj0j0:

Francisco Fuentes Villalón

COMISIONADO 2

U6azwEx98YuyTDf6kmax16voPmN7xD1k2u0oQ0NLyk5GKAofXqsJLtkq1IVVIZ74/SlgYR2B3nVUx/rINg2oy8Vg1
HMXd4pXmo208J6o+naTrvU6f7eaXZvnHGFS66bybqGcPthF8WifysJFxI7u7yau0Tuz8OdxgT4GMYPuUeiVPhNX8HWUHQoLAhqDsWHNAwJqJ00SYrYj6v



SOLICITUD: 2024-102
SECUENCIAL: 03-24-82
GENÉRICO: A-05859-ZNC

Pablo Israel Escalona Almeraya



SOLICITUD: 2024-102
SECUENCIAL: 03-24-82
GENÉRICO: A-05859-ZNC

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 Trigésimo Tercera y Trigésimo 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

A1kC2yEpl8WaT4VcJvUgycyMQZyNc6WzYmESErEaHqGutEqsGqZmLS1/opJ7WJG6KcAQpmyrXeoJwIAOmQClPq
jOPHXHKF4Ze7X+y9D8a3xqSCE+nldmw6BSjmdXWohnkEWowJPa5My+r89wiaMgxCaZi5RF8ynWx59yxpkiMgtwD31pWDqejsZG1x8KqmISubUcxQFlrGi

NO. REGISTRO: INDAABIN-0106

NOMBRE DEL PERITO: Arq. Edith Amalia Romero Sastré

ESPECIALIDAD: Valuación Inmobiliaria

Cadena original

R_DGAO[38;96578]50492[EAAP7912074W3][Tm%20Feb%2029%202024%2010:07:12%20GMT-0600%20(hora%20es
t%ac3%sa1ndar%20centra)]3085[354e0ea4d5af43f79cf7e947b6715421]pescalon

Sello digital

FLkvq8wIzdlDuAdwFLhNu+Oj6gpFMPDJDPo0rwomUULBIDnYj3F978Ryu9UDEJBZQ0oPaNNoeEx4qjnmVcvKWL
TulGniaLKx3d2HrWaxD1A6xqDNhXaHUVlymJFb2DuQ0I8YAwaBjsYhL7PjqXR8PHQALA2RrJnzXEakhQRYCBfSJAW
SzLD1fhrBJxCwkVxAc+nmEtNu9C/EQC6uUEkz547ECvutNsPdFsCYQ6tTPRWfabZCH4fur0Ez0B1qRvtO3lso=



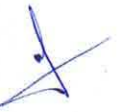
Fecha de autorización

29/02/2024 10:07 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 para 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

ANEXO 2

Memorándum Interno No. 59-54-81-61-
0722/712





Para: Mtro. Lázaro Ibarra Molina
Jefe del Departamento de
Recursos Materiales

Ref. 59-54-81-61-0722/712

De: Departamento de Servicios Generales

Fecha: junio 05, 2024

Asunto:

Elaboración de convenio modificatorio al contrato S4M0002 del
arrendamiento para la Unidad del Programa IMSS-Bienestar

Me refiero al contrato S4M0002 para el arrendamiento del inmueble ubicado en la calle
havre No. 7 col. Juárez, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600 en la CDMX, para la Unidad del
Programa, en el cual se establece en la cláusula SÉPTIMA lo siguiente:

"SÉPTIMA. - IMPORTE DE LA RENTA.

"EL INSTITUTO" pagará a "EL ARRENDADOR" o a quien sus derechos represente, una renta mensual por la
cantidad de **\$827,758.00 (OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS
00/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado, a partir de la fecha estipulada en la Cláusula Décima del presente
instrumento, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen del presente instrumento, tomando como
referencia el monto que señala el Dictamen de Justipreciación de Renta Electrónico número Genérico EA-1004945
y Secuencial número 9956 emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

"EL INSTITUTO" manifiesta que el dictamen de justipreciación de renta electrónico descrito en el numeral I.11 del
apartado de Antecedentes, se obtuvo de forma temporal en tanto se contaba con las condiciones para la solicitud
de dictamen de justipreciación de renta tradicional en términos de lo dispuesto en el artículo 3 del Acuerdo, así
como a las fechas para la emisión de dicho documento por parte del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes
Nacionales (INDAABIN); por lo que una vez que se obtenga el dictamen de justipreciación tradicional y el
monto de la renta sea distinto al arrojado en el dictamen de justipreciación electrónico, "LAS PARTES"
acuerdan llevar a cabo la modificación respectiva mediante la celebración del convenio modificatorio en el
que se establezca el monto de renta mensual determinado por el INDAABIN, mismo que comenzará a
aplicarse en el mismo mes de su emisión. Lo anterior, siempre y cuando no exceda de los montos autorizados
por el H. Consejo Técnico mediante Acuerdo ACDO.SA2.HCT.250723/193. P.DA en la sesión ordinaria celebrada
el 25 de julio de 2023.

Énfasis añadido.

De acuerdo con lo anterior, se señaló que se realizaría el ajuste del monto de la renta
una vez que se obtuviera el Dictamen de Justipreciación Tradicional el cual fue emitido
por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) el 1º de
marzo del presente, con número genérico A-05859-ZNC y secuencial 03-24-82,
señalando dentro del mismo un monto de renta mensual máximo a pagar por la
cantidad de \$1,421,000.00 (un millón cuatrocientos veintiún mil pesos 00/100 M.N), el
cual corresponde a un incremento del 71.66% sobre el monto actual, adicional a lo
anterior el monto señalado por el INDAABIN es superior al autorizado por el H. Consejo
Técnico del IMSS a través del Acuerdo ACDO.SA2.HCT.250723/193. P. DA, en la sesión
ordinaria celebrada el 25 de julio de 2023.



Por lo cual se acordó con el arrendador un incremento del 6% mensual, lo que corresponde a la cantidad de \$877,423.48 (ochocientos setenta y siete mil cuatrocientos veintitrés pesos 48/100 M.N.) por mes, aplicándose a partir del mes de junio del presente.

En virtud de lo anterior, se solicita se realice el convenio modificatorio al contrato S4M0002, de conformidad con lo anterior:

Dice:

"SÉPTIMA - IMPORTE DE RENTA

EL INSTITUTO" pagará a "EL ARRENDADOR" o a quien sus derechos represente, una renta mensual por la cantidad de \$827,758.00 (OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado, a partir de la fecha estipulada en la Cláusula Décima del presente instrumento, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen del presente instrumento, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen de Justipreciación de Renta Electrónico número Genérico EA-1004945 y Secuencial número 9956 emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales...."

Debe decir:

"SÉPTIMA - IMPORTE DE RENTA

EL INSTITUTO" pagará a "EL ARRENDADOR" o a quien sus derechos represente, una renta mensual por la cantidad de \$877,423.48 (OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 48/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado, a partir de la fecha estipulada en la Cláusula Décima del presente instrumento, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen del presente instrumento, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen de Justipreciación Tradicional número Genérico A-05859-ZNC y Secuencial número 03-24-82 emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales...."

Le envío un cordial saludo.

Atentamente


Manlio Fabio González Garcés

C.c.p: Dr. Manuel Cervantes Ocampo. - Titular de la Unidad del Programa IMSS-Bienestar
Mtro. Luis Fernando Tagliabue Rodríguez. - Coordinador de Finanzas e Infraestructura

*Copias internas IMSS por el SICGC

ABP

12/06/24

ANEXO 3

Dictamen de Disponibilidad Presupuestal

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' or 'X' shape.A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' or 'J' shape.



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

DIRECCION DE FINANZAS
UNIDAD DE OPERACIÓN FINANCIERA
DELEGACIÓN Distrito Federal Nivel Central
DICTAMEN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PREVIO

FOLIO: 0000009590-2024

☐ Dictamen de Inversión

☒ Dictamen de Gasto

Dependencia Solicitante:

59 Distrito Federal Nivel Central

599001 Oficinas Centrales IMSS Bienestar

070000 Unidad del Programa IMSS Bienestar

Concepto:

Incremento renta anual inmueble

Fecha Elaboración:

13/06/2024

Total Comprometido (en pesos): \$ 403,283.74

Cuenta: 42061302 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Unidad de Información: 599001

Centro de Costos: 070000

Partida Presupuestaria 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	0.0	230.0	38.3	38.3	38.3	38.3	19.9	0.0
DISPONIBLE (en miles de pesos)											
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	18.5	0.0

El presente documento de existencia de respaldo presupuestario se emite en términos de lo señalado en el numeral 7.5.9.4 de la Norma Presupuestaria del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), y de lo establecido en el artículo 6°, 144 y 148 del Reglamento Interior del IMSS, es responsabilidad del área solicitante el destino y aplicación de los recursos. También se informa que este documento únicamente tendrá validez para el ejercicio fiscal en curso, y que con base en la revisión que se efectuó en el Sistema Financiero PREI-Milenium, en el Módulo de Control de Compromisos, en la combinación unidad de información y centro de costos, los montos señalados quedan comprometidos para dar inicio a las gestiones de adquisición de bienes y servicios con base al marco normativo vigente.

ATENTAMENTE

Lic. Armando Israel Olvera

ARMANDO ISRAEL OLVERA INFANTE

DIA	MES	AÑO
DICTAMINADO DEFINITIVO		

DICTAMEN DEFINITIVO

CONTRATO No. _____

IMPORTE DEFINITIVO (EN PESOS):

\$ _____ .00

Clave: 6170-009-001

