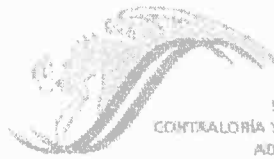


No. Secuencial: A-18480

Dictamen de justipreciación de renta del inmueble ubicado en la Avenida San Jerónimo esquina San Ramón, esquina Río Chico, Colonia Unidad Independencia, Delegación Magdalena Contreras, México, Distrito Federal.

SOLICITANTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.



SECRETARÍA DE
CONTRALORÍA Y DESARROLLO
ADMINISTRATIVO

SECRETARÍA



COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

02-1274 DF

No. Secuencial: A-18480

ASUNTO: DICTAMEN DE JUSTIPRECIACIÓN
DE RENTA.

SOLICITANTE: INSTITUTO MEXICANO DEL
SEGURO SOCIAL.

México, D.F., a 21 de octubre del 2002.

ANTECEDENTES

Mediante oficios números 095343 6600/0148 y 09 53 43 6600/0159, de fechas 23 y 27 de agosto del 2002 respectivamente, recibidos en esta Comisión el día 26 del mismo mes y año, el Ing. José Luis Mercado Pascal, Jefe de la División de Administración Patrimonial del Instituto Mexicano del Seguro Social, solicita la justipreciación de renta del inmueble que se describe a continuación.



SECRETARÍA DE
CONTRALORÍA Y DESARROLLO
ADMINISTRATIVO

SECRETARÍA DE



COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

02-1274 DF

No. Secuencial: A-18480

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:

AVENIDA: San Jerónimo esquina San Ramón, esquina Río Chico

COLONIA: Unidad Independencia.

CIUDAD: México.

DELEGACIÓN: Magdalena Contreras.

CÓDIGO POSTAL: 01010.

ENTIDAD FEDERATIVA: Distrito Federal.

USO DEL SUELO: E – Educación y Comunicaciones Radio Red.

USO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: es un inmueble donde se ubican las instalaciones del Centro Interamericano de Estudios de Seguridad Social (CIESS), integrado por ocho diferentes edificaciones con la siguiente distribución:

Caseta de vigilancia con baño, cuarto de basura y cuarto de la subestación eléctrica, todos en un solo nivel.

Hotel de 24 habitaciones para matrimonios en dos plantas:

PLANTA BAJA.- con doce cuartos, cada uno con baño y closet, pasillo de distribución, escaleras de acceso a la planta alta y tres jardines.

02-1274 DF

No. Secuencial: A-18480

PLANTA ALTA.- con doce cuartos, cada uno con baño y closet, pasillo de distribución y escaleras de acceso.

Hotel de 36 habitaciones para solteros en tres plantas:

PLANTA BAJA.- Con estancia general o salones de eventos, pasillos, escaleras, dos restaurantes o comedores con baños para hombres y mujeres, una cafetería, cocina con cuartos de guardavajilla, lavado, cocción, almacén y bodega, así también se tiene un cuarto de máquinas con otro adjunto para subestación eléctrica con un jardín interior.

PRIMER Y SEGUNDO NIVEL.- con 18 cuartos cada planta, cada cuarto con baño y closet, pasillos de distribución y escaleras.

Entre los hoteles se ubica la lavandería de un solo nivel, conformado por tres cuartos, una para planchado, otro para lavado y un tercero para oficinas del sindicato.

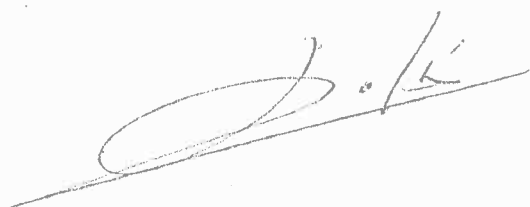
Residencias duplex, una para el director y otra para el subdirector del Centro, independientes con dos plantas,

PLANTA BAJA.- con recibidor, estancia con chimenea, sala, comedor, estudio, medio baño, escaleras de acceso a la planta alta, cocina, cuarto de lavado, patio y cuarto de servicio con baño.

PLANTA ALTA.- tres recámaras con baño y closet, estudio, pasillo de distribución y escaleras.

Edificio de dos niveles para mantenimiento y conservación:

PLANTA BAJA.- Para taller y almacenes de conservación, estiba y general del C.I.E.S.S. con escaleras de acceso a planta alta.





SECRETARÍA DE
CONTRALORÍA Y DESARROLLO
ADMINISTRATIVO

SECUAM



COMISIÓN DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES

02-1274 DF

No. Secuencial: A-18480

PLANTA ALTA.- Con escaleras de acceso, recepción y tres privados, baño general y baño privado del jefe de mantenimiento, así como vestidores con regaderas y sanitarios para hombres y mujeres.

Edificio de gobierno con dos y una planta y dos alas:

Ala izquierda de un nivel con pasillo y diversos salones para oficinas,

Ala central con una y dos plantas; planta baja con recepción, sanitarios para hombres y mujeres, pasillo central de acceso al auditorio, biblioteca y diversos cubículos para oficinas; planta alta con escaleras de acceso, recibidor y oficinas del director del centro, salas de cómputo, aulas para usos diversos.

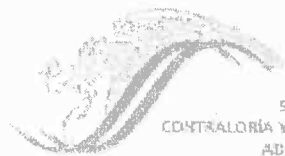
Ala derecha donde se ubica el auditorio, que cuenta con vestíbulo, sala de fumadores, sanitarios para hombres y mujeres, escaleras de acceso a la sala con estrado y área de butacas en un nivel intermedio.

Edificio del Comité con dos plantas:

PLANTA BAJA.- con pasillo central, dos alas de oficinas con cubículos, un cuerpo intermedio para escaleras, sanitarios para hombres y mujeres, sala de conferencia, y sala magna redonda a doble altura con pasillo de intercomunicación.

PLANTA ALTA.- con cuerpo intermedio para escaleras de acceso, sanitarios para hombres y mujeres, sala de conferencias y pasillo de comunicación con las oficinas frontales con diversos cubículos.

El inmueble además cuenta con un pasillo techado que comunica a las oficinas con los hoteles desde la plaza cívica, la cual está a desnivel con escalinatas perimetrales, así también cuenta con un estacionamiento descubierto y grandes jardines entre las edificaciones.



SECRETARÍA DE
CONTRALORÍA Y DESARROLLO
ADMINISTRATIVO

SECOBAN



COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

02-1274 DF

No. Secuencial: A-18480

FUNDAMENTO LEGAL

Este dictamen de justipreciación de renta se funda en la disposición legal siguiente:

- a).- Artículo 63, fracción V, de la Ley General de Bienes Nacionales; 15, fracción III, 16 y 22, fracción II, del Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

CONSIDERACIONES PREVIAS

De conformidad con los Criterios y Metodologías de Valuación autorizados para la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, el valor de la renta justipreciada corresponde al resultado de la investigación del mercado de arrendamiento de inmuebles, comparables en superficie, edad, estructura, funcionalidad, acabados, instalaciones, conservación, tipo de edificación y de acuerdo a su clasificación al del estudio, en zonas inmediatas o mediatas.

RESULTADOS DE LA JUSTIPRECIACIÓN:

CONCEPTO	ESPACIO RENTABLE	ÁREA	RENTA UNITARIA	RENTA TOTAL
Oficinas calidad media	cubierta	7,561.17 m ²	\$ 60.00/m ²	\$ 453,670.20
Oficinas de lujo	cubierta	3,893.63 m ²	\$ 80.00/m ²	\$ 311,490.40
Áreas verdes, andadores y vialidad interna	descubierta	13,213.86 m ²	\$ 16.00/m ²	\$ 211,421.76
TOTAL				\$ 976,582.36

02-1274 DF

No. Secuencial: A-18480

CONCLUSIONES

El monto de la renta mensual mínima a cobrar por el inmueble descrito, es la cantidad de: \$976,582.36 (NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 36/100 M.N.), que no incluye el I.V.A.

Conforme a lo previsto por el artículo 17 del Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, el presente dictamen tendrá una vigencia de un año contado a partir de la fecha de su emisión.

El presente dictamen se emite de conformidad con lo que señalan los artículos 13, párrafo último y 14 del Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

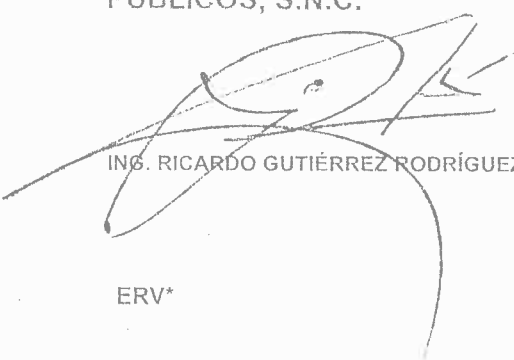
Los datos contenidos en el presente dictamen son el resultado de los estudios realizados por esta Comisión, y los documentos de soporte se encuentran en los archivos de la misma.

REPRESENTANTES DE:

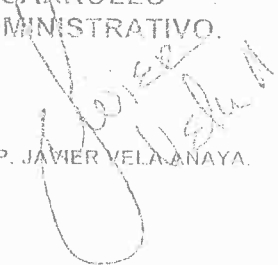
BANCO NACIONAL DE
OBRAS Y SERVICIOS
PÚBLICOS, S.N.C.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE
LA CIUDAD DE MÉXICO, A.C.

SECRETARÍA DE
CONTRALORÍA Y
DESARROLLO
ADMINISTRATIVO.


ING. RICARDO GUTIÉRREZ RODRÍGUEZ


ARQ. GUILLERMO SOTRES MORALES.

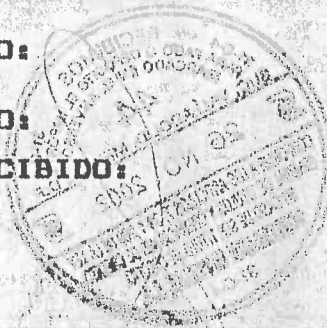

ING. P. JAVIER VELA ANAYA.

ERV*

COMPROBANTE UNIVERSAL SUCURSALES

PLAZA: MEXICO, D.F. 10:07 1004 11 FOLIO A-87282560
 SUCURSAL: VALLADOLID
 COMPROBANTE POR PAGO DE SERVICIOS: FIRME
 REFERENCIA: 000334 SAT 16 IMS421231145

IMPORTE DEL DOCUMENTO: \$121,440.00
 - DESCUENTO: \$00.00
 + INTERESES: \$00.00
 + COMISION SERVICIO: \$00.00
 + IVA COMISION: \$00.00
 TOTAL A PAGAR: \$121,440.00
 + COM. USO DE PATIO: \$00.00
 + IVA COMISION: \$00.00
 IMPORTE TOTAL RECIBIDO: \$121,440.00



Scotiabank Inverlat

Lorenzo Bohutini 202
 Col. Tránsito, 68820 México, D.F.
 R.F.C. SN941202514 130.001-1-D

U A B T N

00033470



SELLO Y FIRMA DEL CAJERO



ESTE DOCUMENTO ES VALIDO COMO COMPROBANTE.

LA FIRMA DEL CLIENTE DA CONFORMIDAD DE QUE LOS DATOS ACREDITADOS EN ESTE COMPROBANTE SON CORRECTOS.

QUEDA CONVENIDO QUE SCOTIABANK INVERLAT, S.A., NO SERA RESPONSABLE POR NINGUN MOTIVO, DE LOS ERRORES QUE SE PUDIERAN COMETER EN LA SITUACION DE LOS FONDOS, CUANDO LA INFORMACION QUE PROPORCIONE EL COMPRADOR HALLA SIDO ERRONEA, NI POR LA FALTA DE PAGO DE NUESTROS CORRESPONSALES O AGENTES A LOS INTERESADOS, EN CASO DE NO EFECTUARSE EL PAGO DE ESTA ORDEN, SCOTIABANK INVERLAT, S.A., QUEDARA OBLIGADO UNICAMENTE A REEMBOLSAR SU IMPORTE, UNA VEZ DEDUCIDOS LOS GASTOS O COMISIONES COBRADOS POR LOS CORRESPONSALES O AGENTES.

IMPRESO POR: MME900101557, MOORE DE MEXICO, S.A. DE C.V., CERRADA DE GALEANA 26, FRACC. INDUSTRIAL LA LOMA, TLALNEPANTLA, ESTADO DE MEXICO C.P. 54060, TEL. 53 97 09 99. FECHA DE INCLUSION DE LA AUTORIZACION EN INTERNET (SAT): 06 DE MARZO DE 2002. FECHA DE IMPRESION 14/JUNIO/2002. VIGENCIA 14/JUNIO/2002 A 13/JUNIO/2004.

NOTA: "LA REPRODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES"

Scotiabank Inverlat

SCOTIABANK
 INVERLAT, S.A.

DECLARACIÓN GENERAL DE PAGO DE PRODUCTOS Y APROVECHAMIENTOS

16



16P1A009

523

CERTIFICACIÓN DE RECEBIMIENTOS



IMS-421231145

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

ALR

CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN

PERIODO

MES AÑO MES AÑO

11 2002 11 2002

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (cantidades sin centavos, alineadas a la derecha, sin caracteres distintos a los números).

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) O DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

SECRETARÍA

DEPENDENCIA, ORGANISMO

SIGLAS 799901

SECODAM

DESCONCENTRADO

U ORGANISMO DESCENTRALIZADO A

QUIEN CORRESPONDE EL COBRO

COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES

DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO

CLAVE

CANTIDAD A PAGAR

ARANCELES POR AVALUOS Y JUSTIPRECIACIONES

700120

105600

DEPTO. DE TESORERIA
ENTREGA DE AVALUOS

RECIBE: Formate pagado

NOMBRE: Maribel Fortanet Garcia

TELEFONO: 5563-26-99 Ext 567

FECHA: 26/NOV/02

OBSERVACIONES

AVALÚO NO. 02-1298 DF
SECUENCIAL G-360512

FIRMA:

TOTAL

799902

105600

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

130009

15840

PARTE ACTUALIZADA DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. (Se anotará la diferencia entre el IVA y el mismo ya actualizado de conformidad con el CFF) (1)

100025

RECARGOS SOBRE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (1)

100009

CANTIDAD A PAGAR

900000

121440

NÚMERO DE TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA DE FONDOS 205001

(1) Tratándose de accesorios que no correspondan a IVA, se deberán anotar en DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO señalando la clave respectiva, misma que aparece al reverso

DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACIÓN SON CIERTOS

DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

MEPL5912232H7

CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN

MEPL591223HDFRSS15

APELLIDO PATERNO

MERCADO

APELLIDO MATERNO

PASCAL

NOMBRE (S)

JOSE LUIS

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

INSTRUCCIONES

- Esta declaración será llenada a máquina. Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos color rosa para ello establecidos.
- Anotarán su clave del RFC cuando se encuentren inscritos en el mismo. Las personas físicas que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a 16 posiciones en el espacio correspondiente.

- PERIODO. Se anotará el periodo que corresponda utilizando dos números arábigos para el mes y cuatro para el año. Ejemplo: Enero a Diciembre del año 2000: 01 2000 12 2000. Cuando se trate de productos o aprovechamientos que no se tenga la obligación de pagar periódicamente se deberá anotar el mes y año del pago en ambas posiciones. Ejemplo: Enero del año 2000: 01 2000 01 2000.
- Se anotará el CONCEPTO y la CLAVE respectiva conforme al listado que aparece al reverso. En caso de que el concepto requerido no aparezca en esta relación, deberá acudir a la dependencia que presta el servicio, a fin de que le proporcione la clave correspondiente.

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

DECLARACIÓN GENERAL DE PAGO DE PRODUCTOS Y APROVECHAMIENTOS



16PLA009

523

16

CERTIFICACIÓN Q.SERVO DEL BANCO



IMS-421231145

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

ALR

CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACION PERIODO

MES	AÑO	MES	AÑO
11	2002	11	2002

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (cantidades sin centavos, alineadas a la derecha, sin caracteres distintos a los numeros).

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) O DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

SECRETARÍA

DEPENDENCIA, ORGANO

SIGLAS 799901

SECODAM

DESCONCENTRADO

U ORGANISMO DESCENTRALIZADO A

QUIEN CORRESPONDE EL COBRO

COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES

DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO

CLAVE

CANTIDAD A PAGAR

ARANCELES POR AVALUOS Y JUSTIPRECIACIONES

700120

107699

OBSERVACIONES

AVALÚO NO. 02-1274 DF
SECUENCIAL A-18480

TOTAL

700120

107699

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

130009

16155

PARTE ACTUALIZADA DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (Se actualiza la diferencia entre el IVA y el mismo ya actualizado de conformidad con el CFT) (1)

100025

RECARGOS SOBRE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (1)

100000

CANTIDAD A PAGAR

200000

123854

NUMERO DE TRANSFERENCIA ELECTRONICA DE FONDOS 205001

(1) Tratándose de accesorios que no correspondan a IVA, se deberán anotar en DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO señalado la clave respectiva, misma que aparece al reverso.

DECLARO BAJO PROTESTA DE DEBER VERDADERA QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACIÓN SON CIERTOS

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

MEPL5912232H7

CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACION

MEPL591223HDFRSS15

APELLIDO PATERNO

MERCADO

APELLIDO MATERNO

PASCAL

NOMBRE (S)

JOSE LUIS

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

INSTRUCCIONES

- Esta declaración será llenada a máquina. Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos color rosa para rubro y estado de los.
- Anotarán su clave del RFC cuando se encuentren inscritos en el mismo. Las personas físicas que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP) la anotarán en las posiciones en el espacio correspondiente.

- PERIODO: Se anotará el periodo que corresponda al periodo de pago, ejemplo: 01/01/2000 a 31/12/2000. Cuando se trate de productos y aprovechamientos que no tengan la calidad de bienes raíces, se deberá anotar el mes y año del pago en todas las posiciones. Ejemplo: 11/2002.
- Se anotará el CONCEPTO y la CLAVE respectiva conforme al listado que aparece al reverso. En caso de que el concepto correspondiente no exista en el listado, se deberá anotar el concepto de prestación de servicios. A fines de cada periodo de pago se deberá anotar el periodo de pago.

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

DECLARACIÓN GENERAL DE PAGO DE PRODUCTOS
Y APROVECHAMIENTOS



16PLA009

523

16

CERTIFICACIÓN O SELLO DEL BANCO



IMS-421231145

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

ALH

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN
PERIODO

MES	AÑO	MES	AÑO
11	2002	11	2002

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (cantidades sin comas, alineadas a la derecha, sin caracteres distintos a los números).

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) O DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

SECRETARÍA

SIGLAS 799901

SECODAM

DEPENDENCIA, ÓRGANO
DESCONCENTRADO
U ORGANISMO DESCENTRALIZADO A
QUIEN CORRESPONDE EL COBRO

COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES

DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO		CLAVE	CANTIDAD A PAGAR										
ARANCELES POR AVALUOS Y JUSTIPRECIACIONES		700120	195824										
OBSERVACIONES													
AVALÚO NO. 02-1273 DF SECUENCIAL G-36051		<table><tr><td>TOTAL</td><td>70000</td></tr><tr><td>IMPUESTO AL VALOR AGREGADO</td><td>13000</td></tr><tr><td>PORTE ACTUALIZADA DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (Se calcula la diferencia entre el IVA y el monto ya actualizado de conformidad con el CFF) (2)</td><td>10000</td></tr><tr><td>RECARGOS SOBRE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (1)</td><td>10000</td></tr><tr><td>CANTIDAD A PAGAR</td><td>20000</td></tr></table>	TOTAL	70000	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	13000	PORTE ACTUALIZADA DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (Se calcula la diferencia entre el IVA y el monto ya actualizado de conformidad con el CFF) (2)	10000	RECARGOS SOBRE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (1)	10000	CANTIDAD A PAGAR	20000	195824 29374 225198
TOTAL	70000												
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	13000												
PORTE ACTUALIZADA DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (Se calcula la diferencia entre el IVA y el monto ya actualizado de conformidad con el CFF) (2)	10000												
RECARGOS SOBRE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (1)	10000												
CANTIDAD A PAGAR	20000												
		NUMERO DE TRANSFERENCIA ELECTRONICA DE PAGOS 205001											

(1) Tratándose de accesorios que no correspondan a IVA, se deberán anotar en DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO considerando el código correspondiente, mismo que aparece al reverso.

(1) Tratándose de accesorios que no correspondan a IVA, se deberán anotar en DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO señalando la clave respectiva, así como que aparece al reverso.

DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	MEPL5912232H7
	CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN	MEPL591223HDFRSS15
	APELLIDO PATERNO	MERCADO
	APELLIDO MATERNO	PASCAL
	NOMBRE(S)	JOSE LUIS
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL		

DECLARO BAJO PENALIDAD DE PERJURIO QUE LOS DATOS CONFERIDOS EN ESTALAN VERDADEROS Y CORRECTOS

INSTRUCCIONES

- Esta declaración será llenada a máquina. Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos color rosa para ello establecidos.
- Anotarán su clave del RFC cuando se encuentren inscritos en el mismo. Las personas físicas que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP) la anotarán a las posiciones en el espacio correspondiente.

- PERIODO: Se anotará el periodo que corresponda utilizando dos números para el mes y cuatro para el año. Ejemplo: Febrero a Diciembre del año 2000: 01 2000 12 2000. Cuando se trate de productos o aprovechamientos que no se produzcan o cobren en un solo mes, se deberá anotar el mes y año del pago en ambos periodos. Ejemplo: Enero a mayo 2000: 01 2000 01 2000.
- Se anotará el CONCEPTO y la CLAVE respectiva conforme al listado que aparece al reverso. En caso de que el contribuyente o representante legal no encuentre el concepto que desea anotar, deberá anotar en el espacio que le corresponde la clave correspondiente.

SE PRESENTA POR TRIPLICADO