

DOF: 08/12/2021

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.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- HACIENDA.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

MAURICIO MÁRQUEZ CORONA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 17, 26 y 31, fracción XXX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 101, 142, 143, fracción XII y 146 de la Ley General de Bienes Nacionales, 2o. Apartado D, fracción VI y 98-C del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 1, 3, fracción V, 4, fracción I, inciso a) y 6, fracciones V y IX, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, y

CONSIDERANDO

Que el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2019-2024 es un instrumento que permite enunciar los problemas nacionales y enumerar las soluciones en una proyección sexenal, es por ello que la presente administración generó una propuesta posneoliberal que permita la construcción de un modelo viable de desarrollo económico, ordenamiento político y convivencia entre los sectores sociales. En este sentido, se establecieron diversos postulados, sin embargo, al que corresponde en este instrumento hacer referencia es al 1 denominado Política y Gobierno. Erradicar la corrupción, el dispendio y la frivolidad, el cual se relaciona con la transferencia de bienes y recursos públicos a particulares, con la capacidad de las instituciones para desempeñar sus tareas legales, para atender las necesidades de la población, para garantizar los derechos de los ciudadanos y para incidir en forma positiva en el desarrollo del país, erradicando la corrupción del sector público, por lo que el Poder Ejecutivo federal pondrá en juego todas sus facultades legales a fin de asegurar que ningún servidor público pueda beneficiarse del cargo que ostente, sea del nivel que sea, salvo en lo que se refiere a la retribución legítima y razonable por su trabajo.

Que la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria establece que los sujetos obligados deberán observar que la administración de los recursos públicos federales se realice con base en criterios de legalidad, honestidad, eficiencia, eficacia, economía, racionalidad, austeridad, transparencia, control, rendición de cuentas y equidad de género.

Que la Ley Federal de Austeridad Republicana (LFAR) establece las medidas de austeridad que deberá observar el ejercicio del gasto público federal y coadyuvar a que los recursos económicos de que se dispongan se administren con eficacia, eficiencia, economía, transparencia y honradez, conforme lo establece el artículo 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Así como también indica que sus disposiciones son aplicables a todas las dependencias, entidades, organismos y demás entes que integran la Administración Pública Federal. Los Poderes Legislativo y Judicial, así como los órganos constitucionales autónomos tomarán las acciones necesarias para dar cumplimiento a la presente Ley, de acuerdo con la normatividad aplicable a cada uno de ellos, cuando se les asignen recursos del Presupuesto de Egresos de la Federación.

Que de conformidad con la disposición antes señalada y de manera específica en el artículo 8, primer párrafo, establece como parte de las medidas de austeridad, racionalidad y disciplina presupuestal que los arrendamientos de bienes inmuebles deben buscar una maximización en la economía, eficiencia y funcionalidad, ejerciendo estrictamente los recursos públicos en apego a las disposiciones legales aplicables, para con ello justificar el uso adecuado y la erogación de los gastos que se genera por el arrendamiento de inmuebles.

Que los Lineamientos en materia de Austeridad Republicana de la Administración Pública Federal, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 18 de septiembre de 2020, tienen por objeto regular y establecer las medidas aplicables en materia de austeridad en el ejercicio del gasto público federal, primordialmente para gasto corriente, para lo cual se deberán sujetar a los criterios de legalidad, honestidad, eficiencia, eficacia, economía, racionalidad, austeridad, transparencia, control, rendición de cuentas y equidad de género, de forma tal que de las erogaciones destinadas a las actividades y funciones que corresponden a la Administración Pública Federal, se obtengan ahorros, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 6 y 7, tercer párrafo, fracciones I, II y III, de la Ley Federal de Austeridad Republicana.

Que el numeral 15 de los Lineamientos citados en el párrafo que antecede, establecen que "No podrán efectuarse nuevos arrendamientos de bienes inmuebles para oficinas, salvo los casos estrictamente indispensables para la operación institucional, siempre y cuando se cuente con la disponibilidad presupuestaria y con la autorización de la Secretaría de Hacienda, por conducto del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, conforme a las disposiciones aplicables, buscando la máxima economía, eficiencia y funcionalidad".

Que la fracción XII del artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales establece que previamente a la celebración de contratos de arrendamiento, corresponderá a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a través del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, dictaminar el monto de las rentas que las dependencias, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades y demás entes públicos deban pagar cuando tengan el carácter de arrendatarias. En forma complementaria, el artículo 145 de la propia Ley establece que tales instituciones no podrán convenir un importe de renta superior al monto dictaminado.

Que la Relación de Entidades Paraestatales de la Administración Pública Federal publicada por la Procuraduría Fiscal de la Federación en el Diario Oficial de la Federación, establece la integración actualizada del sector paraestatal incluyendo las modificaciones derivadas de la creación de entidades paraestatales, cambio de sector, fusiones, procesos de desincorporación y extinción de las entidades paraestatales.

Que la fracción IX del artículo 6 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, confiere al Presidente de este Instituto, la facultad para fijar el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley.

Que de conformidad con lo dispuesto en los numerales 151 y 160, fracción III, del Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 2010, y cuya última reforma fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 05 de abril del 2016, que se denominará Acuerdo, establece que corresponderá al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales fijar el importe máximo de la renta que las instituciones públicas podrán convenir con el propietario de cada inmueble, de acuerdo a la zona en que se localice y al tipo de inmueble de que se trate, si dichas instituciones toman inmuebles en arrendamiento por primera vez, o bien, cuando pretendan continuar ocupando inmuebles arrendados; así como también fijará el importe mínimo que las instituciones públicas podrán convenir cuando tengan el carácter de arrendadoras.

Que con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en la fracción VII del artículo 12 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el Director General de Avalúos y Obras de este Instituto, me propuso el establecimiento y actualización de los importes máximos de rentas por zonas y tipos de inmuebles para el arrendamiento de inmuebles al servicio de instituciones públicas, previstos en el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales y el numeral 147 del Acuerdo por lo que tomando en consideración lo antes expuesto, he tenido a bien emitir el presente:

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

Artículo 1.- El presente Acuerdo, tiene por objeto fijar los importes máximos de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Artículo 2.- Serán consideradas oficinas públicas, aquellos inmuebles que requieran ocupar para tomar en arrendamiento las dependencias, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades, demás entes públicos y/o instituciones públicas para la prestación de servicios o cualquier otra actividad requerida para su operación, de conformidad con lo previsto en el numeral 141 en lo general y sus fracciones I, II y III del Acuerdo, y se clasifican de la siguiente forma:

- I. OFICINAS PÚBLICAS PARA USO ADMINISTRATIVO: Aquéllas en las cuales las Instituciones Públicas realizan actividades relacionadas con el cumplimiento de sus atribuciones y no proporcionan de manera preferente atención directa al público;
- II. OFICINAS PÚBLICAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO: Aquéllas en las cuales las Instituciones Públicas, principalmente proporcionan al público servicios o reciben de éstos el pago de contribuciones, y
- III. OFICINAS PÚBLICAS PARA LA PRESTACIÓN DE OTROS SERVICIOS: Aquéllos inmuebles para el almacenamiento de bienes muebles, terrenos, naves industriales y otros similares a cargo de las Instituciones Públicas y que no correspondan a los incisos anteriores.

Artículo 3.- Tratándose de contratos de arrendamiento nuevos y/o actualizaciones, renovaciones y/o continuación de los arrendamientos, cuyo objeto son los inmuebles a que se refiere el numeral 141 en lo general y sus fracciones I y III del Acuerdo, y que no cuenten con cajones de estacionamiento, que se ubiquen en cualquier zona del territorio nacional, el importe de la renta que las dependencias, la Oficina de la Presidencia de la República, las entidades y demás entes públicos que pacten en carácter de arrendatarias, no podrá rebasar el monto de \$317.65 (TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 65/100 M.N.) por metro cuadrado de área rentable, antes del Impuesto al Valor Agregado, siempre y cuando la institución pública cuente con dictamen de justipreciación de rentas vigente que esté dentro de esos parámetros.

Cuando se trate de las mismas clases de inmuebles antes señaladas, pero que si cuentan con cajones de estacionamiento, de conformidad con el número de cajones que establece el Reglamento de Construcción local, el importe de la renta que se pacte no podrá rebasar el monto de \$353.63 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 63/100 M.N.) por metro cuadrado de área rentable, antes del Impuesto al Valor Agregado, siempre y cuando la institución pública cuente con dictamen de justipreciación de rentas vigente que esté dentro de esos parámetros.

Para contratos de arrendamiento nuevos, actualizaciones y/o continuación de los arrendamientos, cuyo objeto son los inmuebles indicados en los dos párrafos anteriores, las dependencias, la Oficina de la Presidencia de la República, las entidades y demás entes públicos 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. Lo anterior de conformidad con el postulado 1 Política y Gobierno. Erradicar la corrupción, el dispendio y la frivolidad, del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.

Artículo 4.- Tratándose de contratos de arrendamiento nuevos, actualizaciones, y/o continuación de los arrendamientos, cuyo objeto son los inmuebles a que se refiere el numeral 141 fracción II del Acuerdo, el monto máximo de renta que las dependencias, la Oficina de la Presidencia de la República, las entidades y demás entes públicos podrán pactar en carácter de arrendatarias no podrá exceder de lo previsto en el artículo 3 del presente instrumento; salvo que el dictamen de justipreciación de rentas vigente lo señale expresamente.

Artículo 5.- Será necesario solicitar la emisión de un nuevo dictamen de justipreciación de rentas cuando tratándose de renovaciones, actualizaciones y/o continuación, se modifique el área rentable de los arrendamientos cuyo objeto son los inmuebles a que se refiere el numeral 141 en lo general y sus fracciones I, II y III del Acuerdo.

Artículo 6.- En los contratos de arrendamiento nuevos, actualizaciones y/o continuación, cuyo objeto son los inmuebles a que se refiere el numeral 141 en lo general y sus fracciones I, II y III del Acuerdo antes mencionado, en los cuales las instituciones públicas pretendan realizar mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales, estas sólo podrán realizarse, una vez que se haya firmado el contrato de arrendamiento, en el que conste la conformidad del propietario para su realización.

Las Instituciones Públicas procurarán pactar que en los contratos respectivos se establezca que las adaptaciones y las instalaciones de equipos especiales pertenecerán al propietario del inmueble, para lo cual corresponderá al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales determinar el plazo y el monto para compensar las respectivas inversiones, el cual se deberá descontar del importe de la renta.

Durante el plazo de compensación de las inversiones, no se podrá tomar en consideración el valor de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales para justipreciar el monto de la renta.

En caso de que el propietario no acepte lo señalado en el párrafo anterior, se establecerá en el contrato respectivo que las adaptaciones y las instalaciones de equipos especiales pertenecerán al Gobierno Federal o la Institución Pública de que se trate, estando facultada la arrendataria para retirarlas en cualquier momento.

Las instituciones públicas deberán comunicar por escrito al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, los conceptos y el importe de las erogaciones que apliquen a la realización de mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales, con el fin de que estos conceptos no se incluyan en el dictamen de justipreciación de rentas tradicional y en sus actualizaciones.

En el supuesto de que la Institución Pública interesada no cuente con recursos presupuestarios para realizar las obras, mejoras, adaptaciones o instalaciones de equipos especiales al inmueble de que se trate, ésta podrá proponer al propietario del inmueble por rentar, que asuma el compromiso por escrito de realizarlas a su costa, dicho monto no podrá exceder del equivalente a treinta y seis meses del importe de la renta pactada al inicio del contrato, si el propietario acepta, la propia institución solicitará al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales que incluya el monto de renta estimado de las mismas, dentro del dictamen de justipreciación de rentas tradicional.

Artículo 7.- La justipreciación de rentas electrónica podrá realizarse única y exclusivamente para arrendamientos en renovación o continuación, en aquellos casos en los que son exactamente iguales a lo contratado durante la vigencia del ejercicio fiscal 2021, sin perjuicio de las demás disposiciones que señale este instrumento.

Artículo 8.- Tratándose de arrendamientos nuevos y/o actualizaciones se deberá atender lo dispuesto en el presente instrumento, lo previsto en el numeral 141 en lo general y sus fracciones I, II y III del Acuerdo, lo relativo al numeral 15 de los Lineamientos en materia de Austeridad Republicana de la Administración Pública Federal, así como aquellas disposiciones específicas que se llegaren a emitir para tal efecto.

Se considerará como un arrendamiento nuevo y/o actualización, cualquier modificación que se realice a la superficie de área rentable y/o al monto de la misma.

Cualquier modificación, aumento o disminución en la superficie rentable y en el monto por metro cuadrado de área rentable, se considerará como nuevo arrendamiento a excepción únicamente si la disminución y/o modificación sin variación de ninguna otra condición disminuye el monto de la renta por metro cuadrado de área rentable efectivamente pagado antes del Impuesto al Valor Agregado del ejercicio presupuestal y fiscal 2021, sin perjuicio de las demás disposiciones que señale el presente instrumento.

Artículo 9.- Los dictámenes de justipreciación de rentas emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales solamente amparan los actos jurídicos celebrados dentro de la vigencia del dictamen, una vez concluido este periodo, no podrá ser utilizado para realizar ningún acto jurídico, entre ellos el arrendamiento.

Artículo 10.- No se requerirá solicitar actualización o una nueva justipreciación de rentas, cuando la arrendataria convenga con el propietario un importe de renta igual o inferior al importe del contrato inmediato anterior, siempre y cuando dicho importe anterior haya sido sustentado en un dictamen de justipreciación de rentas emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Artículo 11.- Tratándose de inmuebles definidos en el numeral 141 en lo general y en sus fracciones I, II y III del Acuerdo, no será necesario obtener una justipreciación de rentas electrónica o tradicional, siempre y cuando tenga una justipreciación de rentas electrónica vigente al momento de la toma del arrendamiento original y que no rebase los \$8,133.58 pesos (OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 58/100 M.N.) mensuales antes del Impuesto al Valor Agregado.

Artículo 12.- Preferentemente las dependencias, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades y demás entes públicos, buscarán que los inmuebles que pretendan tomar en arrendamiento cuenten con elementos de accesibilidad universal, así como de sustentabilidad en materia energética e hídrica.

Artículo 13.- La interpretación y la resolución de los casos no previstos en el presente Acuerdo corresponderá a la Dirección General de Avalúos y Obras.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y surtirá efectos jurídicos a partir del día primero de enero del año 2022.

SEGUNDO.- Se deja sin efecto 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 24 de noviembre de 2020.

Ciudad de México a 23 de octubre de 2021.- Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Mtro. **Mauricio Márquez Corona**.- Rúbrica.