

CRITERIOS DE ANÁLISIS DE COSTO - BENEFICIO PARA LA RENEGOCIACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES OCUPADOS POR EL INEGI

Con el propósito de establecer medidas que permitan solventar situaciones relacionadas con la conveniencia de renegociar contratos de arrendamiento o realizar una nueva solicitud de Justipreciación de Renta para dar continuidad a la ocupación de inmuebles arrendados y garantizar la realización de las actividades que permitan el cumplimiento de los objetivos de los programas y proyectos institucionales, se emiten los presentes criterios para la elaboración del Dictamen de Costo-Beneficio a que hace referencia el lineamiento Trigésimo Segundo de los Lineamientos para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles por parte del INEGI.

El Dictamen de Costo-Beneficio deberá contener:

1. Análisis de la Situación Actual.**1.1. Características generales del Inmueble arrendado:**

Conceptos	
Domicilio:	
Años de ocupación:	
Superficie de terreno:	
Superficie construida:	
Superficie rentable:	
Cajones de estacionamiento:	

1.2. Se deberá exponer la problemática y/o necesidad(es) que será(n) resueltas(s) por la Unidad Administrativa, explicando el por qué se debe dar continuidad a la ocupación de un inmueble arrendado, en el cual la vigencia de su Contrato de Arrendamiento está próxima a vencer y el arrendador no acepta dar continuidad al Arrendamiento por no estar de acuerdo con el incremento ofertado por el Instituto, considerando los elementos siguientes:

1	Vigencia del Contrato de Arrendamiento y monto de renta mensual actual.
2	Indicar el monto de renta mensual máximo, declarado en el último dictamen de justipreciación de renta del inmueble.
3	Oficio de la Unidad Administrativa con el cual solicita al Arrendador la renovación del Contrato de Arrendamiento y la oferta del monto de renta mensual, indicando la base que sustenta el monto de renta ofertado.
4	Escrito del Arrendador por medio del cual manifiesta su pretensión de incremento para el nuevo importe de renta mensual.

5	Oferta de inmuebles y monto de renta mensual promedio obtenido de la investigación de mercado de inmuebles en la localidad, con características similares al que se ocupa actualmente.
6	Costos estimados y tiempo que se requiere para el cambio de mobiliario, equipo, maquinaria y adecuación de espacios y servicios básicos, de voz y datos, para ocupar un nuevo inmueble.

2. Análisis de Costo – Beneficio.

En el supuesto previsto en la fracción I del lineamiento Trigésimo Segundo, de los Lineamientos para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles por parte del INEGI, si lo que se pretende es renegociar considerando como máximo el incremento correspondiente a la inflación acumulada durante un periodo de 12 meses anteriores a la fecha de renovación, en términos de lo dispuesto en la fracción XIV, inciso b) del lineamiento Vigésimo Tercero, se deberán proyectar los próximos 5 años de renta y comparar de la manera siguiente:

- a) Si se hubiera identificado un inmueble que cubra las necesidades del Instituto, ya sea de espacios, ubicación, servicios, entre otros, se comparará lo proyectado conforme al párrafo anterior con la proyección de intención de renta del nuevo inmueble, prorrateando a 5 años los costos que implicaría un cambio de inmueble, como se muestra en el ejemplo que a continuación se presenta:

Inmueble actual:

Renta anual vigente: \$ 8,936,735.00

Inflación acumulada proyectada: 4.65%

A	B	C	D	E
Año	Renta Anual más inflación	Pretensión de renta nuevo inmueble	Costos por cambio de inmueble	Pretensión de renta anual más costos por cambio de inmueble
1	9,352,293.18	\$9,800,000.00	\$1,500,000.00	\$11,300,000.00
2	9,787,174.81	\$9,800,000.00	\$1,500,000.00	\$11,300,000.00
3	10,718,544.39	\$10,255,700.00	\$1,500,000.00	\$11,755,700.00
4	11,216,956.70	\$10,732,590.05	\$1,500,000.00	\$12,232,590.05
5	11,738,545.19	\$11,231,655.49	\$1,500,000.00	\$12,731,655.49
Total	\$52,813,514.26	\$51,819,945.54	\$7,500,000.00	\$59,319,945.54

Nota: montos de renta con IVA incluido.

Si el costo de cambiarse a otro inmueble resulta mayor al costo de mantenerse en el mismo considerando como máximo el incremento de inflación, es decir, que la suma de la columna E fuese superior a la suma de la columna B, se procederá a la renegociación del contrato con ese aumento.

- b) En caso de no contar con un inmueble que cubra las necesidades del Instituto, ya sea de espacios, ubicación, servicios, entre otros, se procederá a la renegociación y se deberá dejar constancia de la búsqueda de inmuebles en el mercado local.

Para optar por el supuesto previsto en la fracción II, del lineamiento Trigésimo Segundo, será requisito agotar la renegociación prevista en la fracción I de dicho Lineamiento, en caso de no ser aceptada por el arrendador, se procederá a tramitar un nuevo dictamen de justipreciación de renta ante una instancia distinta a la que realizó el primer dictamen y cuyo resultado se considerará como el nuevo precio máximo de renta.

En cualquier supuesto, será responsabilidad de la Unidad Administrativa negociar bajo las mejores condiciones para el Instituto y dentro de los límites señalados el monto de la renta a pagar.

En los supuestos que se presentan en estos criterios, se deberá indicar los beneficios esperados o el impacto negativo que tendría el Instituto, tanto en lo económico y principalmente en la operación diaria de las actividades para el cumplimiento de los programas y proyectos institucionales, en el caso de darse o no la continuidad de ocupación del inmueble arrendado.



Víctor Manuel Rodríguez Silva

Director General Adjunto de Recursos Materiales y Servicios Generales



Los presentes criterios son emitidos con fundamento en el artículo 44, fracciones I, II, III y IV del Reglamento Interior del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, así como Lineamiento Trigésimo Segundo de los Lineamientos para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles por parte del INEGI.