

SECRETARIA DE LA FUNCION PÚBLICA

OFICIO-Circular que establece el mecanismo para fijar el monto de la renta que se aplicará durante el año 2004, para continuar la ocupación de los inmuebles arrendados por las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y para la contratación de nuevos arrendamientos.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Secretaría de la Función Pública.

OFICIO-CIRCULAR QUE ESTABLECE EL MECANISMO PARA FIJAR EL MONTO DE LA RENTA QUE SE APLICARA DURANTE EL AÑO 2004, PARA CONTINUAR LA OCUPACION DE LOS INMUEBLES ARRENDADOS POR LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL Y PARA LA CONTRATACION DE NUEVOS ARRENDAMIENTOS.

CC. Titulares de las dependencias
y entidades de la Administración Pública Federal
Presentes.

Como es de su conocimiento, mediante Acuerdo publicado en el **Diario Oficial de la Federación** el 3 de febrero de 1997, se establecieron los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias, los cuales señalan que para continuar la ocupación de los inmuebles que tengan arrendados, las dependencias y entidades deberán presentar a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales la respectiva solicitud de justipreciación de renta.

Asimismo en el referido Acuerdo dispone que la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo, actualmente de la Función Pública, podrá fijar, durante un periodo determinado, el porcentaje máximo de incremento que se aplicará al monto de la renta pactada en cada contrato cuya vigencia expire durante el periodo de que se trate, confiriendo el carácter de justipreciación automática a la negociación que las dependencias logren con los propietarios de los inmuebles en la que el monto de la renta sea igual o inferior al porcentaje máximo fijado.

En este sentido, es importante considerar que aunado a las medidas de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria que rigen en el ámbito de la Administración Pública Federal, el mercado inmobiliario continúa caracterizándose por una oferta superior a la demanda, lo que ha originado una estabilidad en el comportamiento de los precios, particularmente en el arrendamiento de inmuebles.

En mérito de lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 31 fracciones XIV, XV y XVII; y 37 fracciones XX y XXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 8o. fracción VIII, 15 y 63 de la Ley General de Bienes Nacionales; y 38 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal, hemos tenido a bien emitir las siguientes:

DISPOSICIONES

PRIMERA.- Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que pretendan continuar ocupando inmuebles arrendados cuya vigencia del contrato respectivo concluya el 31 de diciembre de 2003 o expire durante el año 2004, podrán convenir con el propietario del inmueble de que se trate, un importe de renta igual al monto de la renta pactado en el contrato anterior.

En este supuesto no será necesario solicitar una justipreciación de renta a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, sino únicamente darle aviso y proporcionarle una copia con firmas autógrafas o certificadas del contrato celebrado, dentro de los sesenta días siguientes al inicio de vigencia del contrato respectivo. Dicha negociación tendrá el carácter de una justipreciación automática.

Este mecanismo sólo procederá si el monto de la renta pactada en el contrato anterior está sustentado en un dictamen de justipreciación de renta emitido por la propia Comisión o si se convino dentro del límite máximo de renta mensual a pagar en el contrato anterior determinado, conforme a las disposiciones del Oficio-Circular publicado en el **Diario Oficial de la Federación**, el 29 de enero de 2003.

SEGUNDA.- Si la pretensión de un arrendador es superior al importe de la renta pactada en el contrato anterior, y la dependencia o entidad considera indispensable continuar la ocupación del inmueble arrendado, la arrendataria podrá presentar a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales la respectiva solicitud de justipreciación de renta, que

se atenderá, de conformidad con el procedimiento previsto en el Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias, publicado en el **Diario Oficial de la Federación** el 3 de febrero de 1997.

TERCERA.- Si en definitiva el propietario no acepta el monto de la renta dictaminado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, la dependencia o entidad deberá efectuar una evaluación para determinar si procede a:

- I.- Acogerse a los beneficios que a los arrendatarios concede la legislación civil.
- II.- Localizar otro inmueble apropiado para satisfacer los aspectos que señala el artículo 6o. del Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias. Una vez seleccionado el inmueble más adecuado, solicitará a dicha Comisión su aprobación y la emisión del respectivo dictamen de justipreciación de renta. El monto de la renta no podrá ser superior al señalado en la disposición cuarta.
- III.- Iniciar las gestiones para la adquisición de la propiedad del inmueble arrendado o de otro más económico, en términos de las disposiciones aplicables.

CUARTA.- Las dependencias y entidades en la contratación de nuevos arrendamientos de inmuebles en el ejercicio fiscal 2004, así como en la celebración de contratos de arrendamiento para continuar la ocupación de inmuebles a utilizarse como oficinas públicas durante dicho ejercicio, no podrán convenir en ningún caso una renta unitaria mensual por metro cuadrado igual o superior a la cantidad de \$180.00 (ciento ochenta pesos 00/100 M.N.) antes del Impuesto al Valor Agregado, si no incluye cajones de estacionamiento, o de \$200.00 (doscientos pesos 00/100 M.N.), si los incluye.

Asimismo, las dependencias y entidades deberán observar lo previsto en la tabla anexa para calcular la superficie máxima a ocupar por servidor público y por institución en cada inmueble arrendado.

QUINTA.- En el caso de que una dependencia o entidad requiera continuar arrendando uno o varios pisos, despachos, espacios o fracciones de un inmueble, y en el contrato anterior hubiese convenido el pago de una cuota mensual para la conservación y mantenimiento de las áreas de uso común, el pago de esa cuota para el ejercicio fiscal 2004 no podrá exceder de diez por ciento del monto de la renta mensual determinada en los términos del presente Oficio-Circular y deberá estipularse en el contrato de arrendamiento respectivo.

Cuando las dependencias y entidades pretendan arrendar por primera vez uno o varios pisos, despachos, espacios o fracciones de un inmueble, y el propietario solicite el pago de una cuota mensual para la conservación y mantenimiento de las áreas de uso común, en adición al monto de la renta mensual que puede ser convenida, conforme a la respectiva justipreciación de renta y las disposiciones del presente Oficio-Circular, se podrá pactar en el contrato de arrendamiento respectivo, el pago de dicha cuota siempre que ésta no exceda el porcentaje límite a que se refiere el párrafo anterior.

SEXTA.- El presente Oficio-Circular se aplicará sin perjuicio de las disposiciones que en materia de arrendamiento de bienes inmuebles establezca el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2004, así como de las disposiciones administrativas que emita la Secretaría de la Función Pública, con la participación que, en su caso, corresponda a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en el ámbito de sus atribuciones.

SEPTIMA.- El mecanismo de justipreciación automática a que se refiere la disposición primera del presente Oficio-Circular será aplicable en los casos en que el Gobierno Federal o alguna de sus entidades paraestatales tengan el carácter de arrendadoras y el monto de la renta que se convenga durante el año 2004, sea igual o superior al monto de la renta pactado en el contrato anterior.

OCTAVA.- Los titulares de las dependencias serán responsables del estricto cumplimiento de las disposiciones del presente Oficio-Circular. A tal efecto y sin perjuicio de lo establecido en otros ordenamientos jurídicos aplicables, los referidos titulares promoverán la adopción de las medidas conducentes para su adecuado cumplimiento, tanto en el ámbito interno de las dependencias a su cargo, como en el de las entidades bajo su coordinación. Los integrantes de los órganos de gobierno y los titulares de las entidades paraestatales, incluidas las no sectorizadas, serán igualmente

responsables del cumplimiento del presente Oficio-Circular, para tal efecto proveerán lo necesario para tales fines, de conformidad con sus facultades legales y estatutarias.

NOVENA.- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por conducto de la Unidad de Política y Control Presupuestario, por lo que toca a los aspectos presupuestarios, y la Secretaría de la Función Pública, a través de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, en lo que respecta al arrendamiento de inmuebles, de acuerdo con sus respectivos ámbitos de competencia, interpretarán para efectos administrativos estas disposiciones y resolverán cualquier situación no prevista en las mismas.

DECIMA.- La vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente Oficio-Circular corresponderá, en el ámbito de sus respectivas competencias, a la Secretaría de la Función Pública, así como a los órganos internos de control de las dependencias y entidades.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- El presente Oficio-Circular entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el **Diario Oficial de la Federación** y estará vigente hasta el 31 de diciembre del año 2004.

SEGUNDA.- Los asuntos que se presenten a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales a partir del 1 de enero del año 2004, se resolverán con base en las disposiciones del presente Oficio-Circular.

Atentamente

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 29 de diciembre de 2003.- El Secretario de Hacienda y Crédito Público, **José Francisco Gil Díaz**.- Rúbrica.- En ausencia del C. Secretario de la Función Pública, y con fundamento en el artículo 72 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, el Subsecretario de Atención Ciudadana y Normatividad, **Roberto Anaya Moreno**.- Rúbrica.



SECRETARIA DE HACIENDA
Y CREDITO PUBLICO
SECRETARIA DE LA FUNCION
PUBLICA

TABLA DE SUPERFICIES MAXIMAS A OCUPAR

UBICACION DEL INMUEBLE: _____

INDICADOR DE GRUPO JERARQUICO	NIVEL DE PUESTO	SUPERFICIE UNITARIA MAXIMA POR SERVIDOR (m ²) A	NUMERO DE SERVIDORES PUBLICOS B	SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION POR NIVEL (m ²) C (A X B)
G	SECRETARIA DE ESTADO O TITULAR DE ENTIDAD	196		
H	SUBSECRETARIA DE ESTADO, TITULAR DE ENTIDAD O EQUIVALENTE	140		
I	OFICIALIA MAYOR, TITULAR DE ENTIDAD O EQUIVALENTE	140		
J	JEFATURA DE UNIDAD, TITULAR DE ENTIDAD O EQUIVALENTE	97		
K	DIRECCION GENERAL, COORDINACION GENERAL, TITULAR DE ENTIDAD O EQUIVALENTE	77		
L	DIRECCION GENERAL ADJUNTA, TITULAR DE ENTIDAD O EQUIVALENTE	52		
M	DIRECCION DE AREA O EQUIVALENTE	18		
N	SUBDIRECCION DE AREA O EQUIVALENTE	11		
O	JEFATURA DE DEPARTAMENTO O EQUIVALENTE	7		
P	PERSONAL TECNICO, OPERATIVO, ADMINISTRATIVO Y SECRETARIAS O EQUIVALENTE	4		
SUPERFICIE MAXIMA A OCUPAR POR TODOS LOS NIVELES (m²)			X	
AREAS DE USO COMUN Y AREAS DE CIRCULACION: X por 0.44 (m²)			Y*	
AREAS COMPLEMENTARIAS (m²)			Z	
SUPERFICIE MAXIMA A OCUPAR POR LA INSTITUCION (m²)			S MOI	

OPERACIONES:

La superficie unitaria máxima por servidor (**A**) incluye para los grupos jerárquicos del "G" al "M" los espacios de privados, sala de juntas, baños privados, zonas de espera general y privada.

El producto de la columna **C** es el resultado de multiplicar las columnas **A** y **B**.

Y* incluye:

I. Areas de uso común: vestíbulos, corredores, baños comunes, cuartos de máquinas, cuartos de aseo, bodegas, etc.

II. Areas de circulación interiores: a las áreas requeridas para la comunicación entre las superficies ocupadas por cada servidor público.

Las áreas complementarias (**Z**) son: aulas para capacitación, comedor para servidores públicos, auditorio, áreas para archivo muerto y salones de usos múltiples.

La superficie máxima a ocupar por la Institución, es la sumatoria de la columna **C (X)** más **Y*** y **Z**, en su caso.

DEPENDENCIA O ENTIDAD: _____

NOMBRE, FIRMA Y CARGO DEL FUNCIONARIO RESPONSABLE

SUPERVISION

O.I.C. _____