

**SECRETARIA DE ADMINISTRACION
OFICIO CIRCULAR NUM. SA/DS/003/2002**

Tuxtla Gutiérrez, Chiapas; a 23 de Agosto del 2002.

**CC. TITULARES DE LAS DEPENDENCIAS
Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACION
PUBLICA ESTATAL, JEFES DE LAS UNIDADES
DE APOYO ADMINISTRATIVO U HOMOLOGOS
P R E S E N T E.**

Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos: 43 de la Constitución Política del Estado de Chiapas; 2 y 4 de la Ley de adquisiciones para el estado de Chiapas; 20 y fracción XI del artículo 31 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Chiapas; artículos 17, 18 y 19, del Presupuesto de Egresos del Estado para el ejercicio Fiscal de 2002 y el Código de la Hacienda Pública para el Estado de Chiapas, publicado en el Periódico Oficial número 066 de fecha jueves 23 de diciembre de 1999 y

C O N S I D E R A N D O

Que a la Secretaría de Administración del Gobierno del Estado de Chiapas le corresponde conducir la política inmobiliaria de la Administración Pública Estatal en materia de Arrendamiento de inmuebles, mediante el establecimiento de reglas que permitan que las Dependencias y Entidades puedan celebrar los Contratos de Arrendamiento de inmuebles que requieran para el cumplimiento de sus funciones, en estricto apego a las recomendaciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestal que establezcan el H. Congreso del Estado y el Ejecutivo Estatal.

Que a la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado le corresponde definir las medidas de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestal y como parte de estas medidas es importante promover el optimo aprovechamiento de los inmuebles propiedad del Estado, antes de que se tome la decisión de adquirir en propiedad o en arrendamiento otros inmuebles.

Que de conformidad con el artículo 42 Fracción VI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Chiapas, a la Contraloría General del Estado le corresponde en el ejercicio de sus funciones vigilar la aplicación de las normas correspondientes en las actividades que ejecuten las Dependencias y Entidades en su carácter de arrendatarias.

Que existen grandes limitaciones presupuestales para que la Administración Pública Estatal adquiera la propiedad de los inmuebles que requiere para ubicar las oficinas administrativas y locales necesarios para la prestación de los servicios públicos a su cargo.

Que para propiciar la adecuada selección de los inmuebles que habrán de tomarse en arrendamiento es indispensable establecer un mecanismo en el que participe la Administración Pública Estatal en su conjunto, a efecto de que se puedan satisfacer sus necesidades concretas, en función primordialmente de los requerimientos de espacios para la atención al público y que cuenten con las instalaciones adecuadas para la prestación del servicio, cuyos costos sean acordes al comportamiento del mercado inmobiliario.

Que por lo anterior la Secretaría de Administración, emite los siguientes:

"LINEAMIENTOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES POR PARTE DE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA ESTATAL EN SU CARACTER DE ARRENDATARIAS".

Por lo que las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal, en el ejercicio de su presupuesto autorizado para el presente ejercicio fiscal, deberán de aplicar las siguientes medidas:

ARTICULO NUMERO 1.- La Secretaría de Administración del Gobierno del Estado de Chiapas, tendrá por objeto autorizar los Arrendamientos de los bienes inmuebles que lo sean por naturaleza o por disposición de Ley, siempre y cuando en la operación sean parte las dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal, y determinar el monto de las rentas que deban pagar por los inmuebles que tomen en arrendamiento.

ARTICULO NUMERO 2.- Los Titulares de las dependencias y Entidades y los Jefes de las Unidades de Apoyo Jurídico y Administrativo u órgano administrativo homólogo, serán responsables del estricto cumplimiento de las disposiciones, por lo que en forma conjunta deberán suscribir los Contratos correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en otros Ordenamientos Jurídicos aplicables, promoverán la adopción de las medidas conducentes para su adecuado cumplimiento.

ARTICULO NUMERO 3.- Los servidores públicos Estatales que contravengan lo establecido en estas disposiciones, serán sancionados en los términos de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado.

ARTICULO NUMERO 4.- Las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal, solo podrán tomar inmuebles en arrendamiento, si no cuentan con los inmuebles necesarios para realizar los programas, obras y servicios a su cargo y cuando además no sea posible o conveniente adquirirlo en propiedad, ya sea en pago de contado, a plazo, arrendamiento financiero o por cualquier otro tipo, sujetándose a los criterios de disciplina presupuestal.

ARTICULO NUMERO 5.- En el mes de Octubre de cada año, las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal deberán presentar a la Secretaría de Administración su Programa Anual de Requerimientos en Materia de Arrendamiento de Inmuebles, que considere tanto los ocupados como los de nueva contratación, de acuerdo a los formatos que para tal efecto determine la propia Secretaría.

ARTICULO NUMERO 6.- Para satisfacer los requerimientos planteados, la Secretaría de Administración procederá:

I.- Revisar el inventario Estatal de bienes inmuebles de la Administración Pública Estatal, para identificar la existencia de inmuebles disponibles y en su caso, destinarlos o promover su aprovechamiento por parte de las Dependencias y Entidades demandantes.

II.- En el caso de no existir inmuebles de la Administración Pública Estatal disponibles, se revisará la oferta de inmuebles en el mercado para efectuar las recomendaciones conducentes.

III.- De no cubrirse los requerimientos presentados, la Secretaría de Administración evaluará las propuestas que le sometan a su consideración las Dependencias y Entidades demandantes.

ARTICULO NUMERO 7.- Las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal deberán solicitar a la Secretaría de Administración la autorización de rentas de acuerdo con su programa anual de requerimientos en Materia de Arrendamiento de Inmuebles.

ARTICULO NUMERO 8.- Las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal, deberán solicitar y obtener la autorización de renta de cada inmueble que por primera vez pretendan tomar en arrendamiento; previamente a su ocupación, a la celebración del respectivo contrato, al pago de rentas, a la realización de gastos de mudanza y al inicio de obras de remodelación y adaptación.

ARTICULO NUMERO 9.- Para determinar el monto de la renta, la Secretaría de Administración del Estado, tomará como base el avalúo del inmueble que para el caso determine la Dirección de Catastro de la Secretaría de Hacienda del Estado; adicionalmente, realizará una investigación sobre el monto de las rentas prevalecientes en el mercado inmobiliario a la fecha de la solicitud y tomará en consideración, entre otros aspectos, la zona donde se ubique el inmueble su seguridad estructural, su estado de conservación y mantenimiento, estacionamientos y adaptaciones e instalaciones para equipos especiales que sean propiedad de los arrendadores.

ARTICULO NUMERO 10.- La solicitud de autorización de rentas, deberá de ser presentada a la Secretaría de Administración acompañada de una copia de la siguiente documentación:

1. Croquis de localización.
2. Plano topográfico con superficie, linderos y colindancias
3. Planos Arquitectónicos.
4. Dictamen de Seguridad Estructural.
5. Título de Propiedad.
6. Boleta Predial

Es susceptible de modificación en cuanto a lo que se refiere a la exención de la aportación del plano Topográfico con superficie, linderos y colindancias que contempla este artículo, el cual solamente se aplicara a bienes muebles que se den en arrendamiento en zonas rurales o suburbanas, cuyo propietario o propietarios no cuenten con la posibilidad de obtener y exhibir tal documento

ARTICULO NUMERO 11.- La Secretaría de Administración emitirá la autorización de renta a mas tardar dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha en que reciba, a su entera satisfacción, la documentación que se indica en el artículo anterior.

ARTICULO NUMERO 12.- El importe de las rentas que pacten las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal, no podrá ser superior al señalado en el dictamen que emita la Secretaría de Administración del Estado.

ARTICULO NUMERO 13.- La autorización de las rentas, deberá consignar invariablemente, la vigencia que se otorgue a los mismos, la que no podrá exceder de un año contado a partir de la fecha de su emisión.

ARTICULO NUMERO 14.- La Secretaría de Administración no podrá emitir dictámenes de autorización de rentas a periodos anteriores a la fecha de solicitud, para efectos de regularización.

ARTICULO NUMERO 15.- Cuando la renta determinada por la Secretaría de Administración no sea aceptada por el arrendador y existan circunstancias que lo amerite, la Dependencia o Entidad promovente. podrá solicitar a la Secretaría, dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de emisión del dictamen, la reconsideración del importe de renta, debiendo aportar los elementos de juicio que demuestren las ventajas de dicho inmueble en comparación con otras ofertas, la información de mercados de que disponga, la idoneidad del inmueble para sus servicios, entre otras.

ARTICULO NUMERO 16.- La Secretaría de Administración del Estado deberá realizar los trabajos necesarios a efecto de evaluar la información recibida por la promovente y en caso procedente, ampliar la investigación de mercado y en un plazo que no exceda a los 15 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud de reconsideración debidamente integrada, la citada Secretaría emitirá un nuevo dictamen que ratifique o rectifique el monto de la renta autorizada.

ARTICULO NUMERO 17.- Con tres meses de anticipación a la expiración de la vigencia del Contrato de Arrendamiento, la Dependencia o Entidad deberá evaluar la conveniencia de continuar ocupando el inmueble arrendado. Si decide continuar esta ocupación, con una anticipación de dos meses a la fecha de expiración de la vigencia del Contrato de Arrendamiento, deberá presentar a la Secretaría de Administración del Estado una solicitud para actualizar la respectiva renta, acompañada de una copia del Contrato de Arrendamiento vigente y si no se tuviera la autorización de renta anterior, copia de la documentación señalada en el artículo número 10.

ARTICULO NUMERO 18.- La Secretaría de Administración, podrá fijar con la periodicidad que la misma determine y por lo menos con dos meses de anticipación al inicio del período de que se trate, un porcentaje máximo de incremento al monto de las rentas pactadas por las Dependencias y Entidades en los Contratos de Arrendamiento cuya vigencia expire dentro de dicho período, en función del comportamiento del mercado inmobiliario.

Cuando la arrendataria convenga con el propietario un importe de renta igual o inferior al fijado, no será necesario solicitar nuevamente la autorización de la renta, si no únicamente dar aviso a la Secretaría de Administración anexando copia con firmas autógrafas del nuevo contrato, dentro de los treinta días siguientes al inicio de su vigencia. Dicha negociación tendrá el carácter de una autorización automática y estar condicionada a que el monto de la renta del contrato anterior se encuentre sustentado en la autorización de renta emitida por la Secretaría de Administración del Estado.

ARTICULO NUMERO 19.- Si en definitiva el propietario no acepta el monto de renta que resulte de aplicar el porcentaje máximo de incremento que autorice la Secretaría de Administración, 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 el Servicio Público que deberá prestar y una vez seleccionado el más adecuado, solicitar a la Secretaría su aprobación y la emisión del respectivo dictamen de justipreciación de renta.
- III. Iniciar las gestiones para la adquisición de la propiedad del inmueble arrendado.

ARTICULO NUMERO 20.- En ningún caso se podrá arrendar un inmueble o parte de él, que no esté en condiciones de ser ocupado de inmediato, para realizar las mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales.

Las Dependencias y Entidades solo podrán realizar mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales una vez que se haya firmado el Contrato de Arrendamiento, en el que conste la conformidad del propietario para su realización. En el Contrato se podrán establecer las siguientes modalidades:

- I. Si se pacta que las adaptaciones y las instalaciones de equipos especiales pertenecerá al arrendatario y éste podrá retirarlas en cualquier momento.
- II. Si se pacta que las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales pertenecerán al propietario del inmueble, corresponde a la Secretaría de Administración del Estado, determinar el plazo y monto para la amortización de la respectiva inversión la cual se deberá descontar del importe de la renta. Durante el plazo de amortización 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.

ARTICULO NUMERO 21.- La periodicidad para el pago de las rentas no podrá ser inferior a un mes. El pago de la renta se deberá convenir y efectuar por periodos adelantados, en un plazo máximo de diez días contado a partir del inicio de cada periodo.

ARTICULO NUMERO 22.- Las Dependencias y Entidades deberán prever y gestionar ante la Secretaría de Hacienda, las disponibilidades presupuestales que garanticen el pago oportuno de las rentas y de los servicios necesarios para la operación eficiente de los inmuebles que tomen en arrendamiento.

ARTICULO NUMERO 23.- Las Dependencias y Entidades deberán utilizar el modelo de Contrato de Arrendamiento que se anexa a los presentes lineamientos, pudiendo agregar otras cláusulas que consideren necesarias, siempre y cuando no se altere el sentido ni el alcance de las disposiciones, ni las cláusulas que contiene el modelo.

ARTICULO NUMERO 24.- Las Dependencias y Entidades deberán convenir según sus intereses para la realización del depósito como garantía del cumplimiento del Contrato de Arrendamiento del Inmueble, el cual le será devuelto de manera integra en su importe al concluir o rescindir el contrato, cualquiera de las partes.

ARTICULO NUMERO 25.- Las Dependencias y Entidades no podrán aceptar cláusulas contractual o estipulación de cualquier especie que implique renuncia o menoscabo de los derechos que otorga la Legislación Civil a los arrendatarios.

ARTICULO NUMERO 26.- Una vez que se cuente con la aceptación del propietario del inmueble o, en su caso, del representante, respecto del monto de la renta con base en la autorización, se procederá a celebrar el Contrato de Arrendamiento, el cual deberá ser firmado por los Titulares de las Dependencias y Entidades, Jefes de las Unidades de Apoyo Jurídico y Jefes de las Unidades de Apoyo Administrativo u Organo Administrativo homólogo y por el propietario del inmueble o en su caso, su representante legalmente acreditado.

ARTICULO NUMERO 27.- Los Servidores Públicos Estatales que efectúen pagos de renta sin contar con el Contrato de Arrendamiento debidamente firmado en forma conjunta por los Titulares de las Dependencias y Entidades, Jefes de Unidades de Apoyo Jurídico y Administrativo u Organo Administrativo homólogo, incurrirán en responsabilidad administrativa, independientemente de que con posterioridad se cubra este requisito.

ARTICULO NUMERO 28.- Firmado el Contrato de Arrendamiento se deberá implementar Acta Circunstanciada de la Recepción del inmueble en la que se hará constar el inventario y las condiciones que guardan las instalaciones y equipos propios del inmueble, los usos de suelo permitido y en general todas las limitaciones derivadas de las características del inmueble.

ARTICULO NUMERO 29.- Si una Dependencia o Entidad decide desocupar un inmueble arrendado deberá notificarlo a la Secretaría de Administración del Estado con una anticipación mínima de dos meses a la fecha prevista para su desocupación, a fin de que la propia Secretaría evalúe, la incorporación del inmueble a su catálogo de inmuebles disponibles para arrendamiento.

ARTICULO NUMERO 30.- El arrendatario deberá levantar un inventario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales de su propiedad o en proceso de amortización, comparando su valor neto de reposición con el costo de dismantelar, transportar y volver a utilizar esos activos en otro inmueble, así como su vida útil remanente. Con base en esta información, se deberá evaluar la decisión de reubicar las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales, de venderlas dismanteladas o venderlas al propietario o al futuro inquilino del inmueble arrendado, siempre cumpliendo con la Legislación aplicable.

ARTICULO NUMERO 31.- Corresponderá a la Secretaría de Administración del Estado en la esfera de sus atribuciones, la supervisión y control de los Contratos de Arrendamiento que celebren las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal e interpretar estas disposiciones para efectos administrativos y resolver cualquier situación no prevista en ellas.

ARTICULO NUMERO 32.- La vigilancia del cumplimiento de estas disposiciones, corresponderá en el ámbito de sus respectivas competencias a la Secretaría de Administración, a la Contraloría General del Estado y a los Organos Internos de control de las Dependencias y Entidades.

DE CONFORMIDAD POR LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 31 DE LA NUEVA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA DEL ESTADO DE CHIAPAS Y 28 BIS DE LA LEY DE PRESUPUESTO, CONTABILIDAD Y GASTO PUBLICO DEL ESTADO DE CHIAPAS Y PARA SU OBSERVANCIA, SE EXPIDEN LAS PRESENTES DISPOSICIONES A LAS QUE DEBERAN SUJETARSE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO A LOS 08 DIAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL UNO.

A T E N T A M E N T E

V A L I D O

LIC. NELDA ROSA CAMACHO ALAYOLA
SECRETARIA DE ADMINISTRACION.

LIC RAYMUNDO E. CRUZ AGUILAR
JEFE DE LA UNIDAD DE ASUNTOS
JURIDICOS.

c.c.p.- **LIC. PABLO SALAZAR MEDIGUCHIA.- Gobernador Constitucional del Estado.-** para su superior conocimiento.

c.c.p.- **LIC. EMILIO ZEBADUA GONZALEZ.- Secretario de Gobierno del Estado.-** para su conocimiento.

c.c.p.- **LIC. MUNA DORA BUCHAIN ABULHOSN.- Contralora General de Gobierno del Estado.-** para su conocimiento.

c.c.p.- **C.P. ROSA ISELA LEYVA RAYMUNDO.- Subsecretaria de Recursos Materiales y Servicios.-** para su conocimiento.