



Dirección General de Recursos Materiales,  
Inmuebles y Servicios

Ciudad de México, a 07 de abril de 2025

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

### SERVICIO DE AVALÚO CATASTRAL PARA LOS INMUEBLES DE LA SEMARNAT EN LA CIUDAD DE MÉXICO

#### 1. OBJETIVO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

Se pretende conocer la existencia del **“Servicio de Avalúo catastral para los Inmuebles de la SEMARNAT en la Ciudad de México”** en los términos y condiciones requeridos por la Dependencia plasmados en las especificaciones técnicas, verificar la existencia de proveedores en el mercado que puedan cumplir con dichas necesidades, así como conocer el precio prevaleciente del servicio. Lo anterior, con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en el sexto párrafo del artículo 26 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, así como los artículos 28, 29 y 30 de su Reglamento.

#### 2. ANTECEDENTES.

Derivado del artículo 28, fracción VI, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, inciso VI que a letra dice:

V. Desarrollar los procesos de licitaciones públicas, de invitaciones a cuando menos tres personas, y de adjudicaciones directas, relativos a la adquisición de recursos materiales y a la contratación de arrendamientos, servicios, obras públicas y servicios relacionados con las mismas, así como realizar los actos jurídicos y administrativos inherentes a ellos;

Al respecto, esta Dirección de Servicios y Mantenimiento de Inmuebles se ha visto en la necesidad de contratar para el presente año el **“Servicio de Avalúo catastral para los Inmuebles de la SEMARNAT en la Ciudad de México”** para cumplir con lo mencionado.



Por ello se considera como un proyecto prioritario para el correcto funcionamiento de esta Dependencia.

### 3. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

#### 3.1. OBJETO DEL SERVICIO

El objetivo del servicio para realizar los avalúos catastrales de los inmuebles de la SEMARNAT en la Ciudad de México, se realiza a efecto de dar cumplimiento a las obligaciones fiscales, en el artículo 60 del Código Fiscal de la Ciudad de México se contempla la obligación de proporcionar al Contador Público que vaya a emitir el dictamen un avalúo por cada inmueble a considerar en el dictamen.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS Y ALCANCE DEL SERVICIO

El proveedor presentará los avalúos catastrales de los inmuebles que ocupa la SEMARNAT en la Ciudad de México, los cuales son los siguientes:

Nombre del inmueble	m <sup>2</sup> de terreno	m <sup>2</sup> de área rentable	Ubicación
Edificio sede	5,949.67	31,167.77	Av. Ejército Nacional, No. 223, Col. Anáhuac I Sección, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.
Bio Parque Urbano San Antonio	60,211.00	850.00	Avenida Central No. 300, Col. Carola, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, C.P. 11800, Ciudad de México.
Vivero Coyoacán	9,478.30	5,450.00	Calle Progreso No. 3, Col. Del Carmen, Demarcación Territorial Coyoacán, C.P. 04010, Ciudad de México.
CONABIO	1,335.00	2,048.00	Liga Periferico-Insurgentes Sur No. 4903 Colonia Parques del Pedregal Demarcación Territorial Tlalpan, C.P. 14010, Ciudad de México



El dictamen que elabore el proveedor deberá generarse con base en los resultados que se obtengan del estudio y verificación de los inmuebles descritos anteriormente.

La SEMARNAT deberá entregar en copia simple, la documentación del pago predial, documento que acredite la propiedad y planos en formato AUTOCAD al proveedor para la realización del servicio;

El proveedor deberá presentar dentro de los primeros cinco días naturales contados a partir de la notificación de adjudicación, un cronograma de actividades que satisfaga los requerimientos del servicio de conformidad con los tiempos establecidos para la presentación del Dictamen.

El proveedor realizará la revisión de planos, documentos y medición de los edificios utilizados por la SEMARNAT para la realización correcta de los avalúos.

El proveedor deberá dar de alta en el Sistema de Información de Gestión y Actualización de Predial (SIGAPred) y su confirmación mediante número de avalúo.

Previo a la entrega del dictamen, el proveedor, a través del administrador del contrato, solicitará una reunión con el personal de la Dirección General de Recursos Materiales, Inmuebles y Servicios de la SEMARNAT a fin de dar a conocer los resultados de la revisión, a efecto de que los mismos se discutan y, en su caso, se aclaren las diferencias encontradas.

El dictamen realizado por el proveedor deberá de cumplir con lo establecido en el artículo transitorio vigésimo tercero, del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente, recordando que las obras especiales y accesorios incrementan el valor catastral un 8%.

Una vez finalizado este proceso, El proveedor debe entregar cada avalúo catastral en dos originales impresos a color y la versión electrónica en un Disco Compacto en la Dirección General de Recursos Materiales, Inmuebles y Servicios de la SEMARNAT, ubicada en Av. Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

En caso de existir alguna corrección en el servicio, presentada por escrito, el proveedor realizará los cambios y entregará los avalúos, en el plazo que le indique la SEMARNAT mediante la notificación que realice para tal efecto.

#### 4. DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

De conformidad con la fuente de consulta establecida en la fracción I del artículo 28 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público,



se llevó a cabo la investigación de mercado en el sistema electrónico de compras gubernamentales denominado CompraNet, que contiene información gubernamental sobre adquisiciones, arrendamientos, servicios, obra pública y servicios relacionados con misma, utilizando los siguientes criterios de búsqueda:

- La que se encuentre disponible en CompraNet sobre las contrataciones realizadas, y a falta de ésta la información histórica con la que cuente el Área contratante u otras Áreas contratantes de la misma u otra dependencia o entidad;
- La obtenida a través de páginas de Internet, por vía telefónica o por algún otro medio, siempre y cuando se lleve registro de los medios y de la información que permita su verificación, tales como un registro con los datos mínimos de la fuente de consulta, fecha, capturas de pantalla, página web, teléfono, ubicación, entre otros.

Posteriormente, en atención a la fuente establecida en la fracción III del artículo 28 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, se efectuó el 31 de marzo de 2025 la invitación, a través de la entrega física de la invitación y anexo, para ser partícipes en el proceso de investigación de mercado, a los siguientes 4 potenciales proveedores por parte de la Dirección de Servicios y Mantenimiento de Inmuebles:

- CENTRO MEXICANO DE VALUACIÓN FBC, S.A. DE C.V.
- ARQ. ÁARON RUIZ WVYLLADO
- LUIS MIGUEL FARÍAS NUÑEZ
- TACTUS ARQUITECTOS VALUADORES, S.A. DE C.V

Los 4 potenciales proveedores respondieron en tiempo y forma a la solicitud de cotización, cumpliendo con las condiciones técnicas solicitadas de calidad, cantidad y oportunidad requeridas en el Anexo Técnico.

## 5. RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

En cumplimiento al artículo 30 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, que a letra dice:

*El análisis de la información obtenida en la investigación de mercado se efectuará considerando las mismas condiciones en cuanto a los plazos y lugares de entrega de los bienes o de la prestación de los servicios; la moneda a cotizar; la forma y términos de pago; las características*



*técnicas de los bienes o servicios, y las demás circunstancias que resulten aplicables y que permitan la comparación objetiva entre bienes o servicios iguales o de la misma naturaleza.*

Se determinó la existencia de oferta en el mercado del servicio solicitado, así como de proveedores y precios, toda vez que se identifican al menos 4 potenciales proveedores que estarían en posibilidad de otorgar el servicio requerido con base en las Especificaciones Técnicas, tal como se detalla en el siguiente cuadro comparativo de precios:

CUADRO COMPARATIVO (PRECIOS ANTES DE I.V.A.)	
POTENCIAL PROVEEDOR	PRECIO UNITARIO TOTAL
CENTRO MEXICANO DE VALUACIÓN FBC, S.A. DE C.V	\$588,000.00
ARQ. ÁARON RUIZ WVYLLADO	\$600,000.00
LUIS MIGUEL FARÍAS NUÑEZ	\$620,000.00
TACTUS ARQUITECTOS VALUADORES, S.A. DE C.V	\$718,000.00

## 6. CONCLUSIONES Y ELECCIÓN DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN QUE PUEDE LLEVARSE A CABO.

Con base al artículo 42 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, que menciona:

*Las dependencias y entidades, bajo su responsabilidad, podrán contratar adquisiciones, arrendamientos y servicios, sin sujetarse al procedimiento de licitación pública, a través de los de invitación a cuando menos tres personas o de adjudicación directa, cuando el importe de cada operación no exceda los montos máximos que al efecto se establecerán en el Presupuesto de Egresos de la Federación, siempre que las operaciones no se fraccionen para quedar comprendidas en los supuestos de excepción a la licitación pública a que se refiere este artículo.*

Se sugiere llevar a cabo un procedimiento de **Adjudicación Directa**; lo anterior, de conformidad con los montos máximos de adjudicación de la Secretaría de Medio