



FORMATO DE JUSTIFICACIÓN PARA ADQUISICIONES SIN PROCEDIMIENTO A LICITACIÓN PÚBLICA ARTÍCULO 55 y 58 DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO

Justificación que se realiza para la contratación del servicio de "Actualización del Avalúo Catastral con cifras al 2025, del Inmueble que ocupa el Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán", a través del procedimiento de Adjudicación Directa. Con fundamento en los Artículos 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos **33 primer párrafo, 35 fracción III, 55 primer párrafo Y 58** de Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, se emite la presente justificación para exceptuar la contratación, mediante un procedimiento Licitación Pública o Invitación a Cuando Menos Tres Personas, y realizar a través de un procedimiento de Adjudicación Directa, al tenor de lo siguiente:

I.- Descripción del servicio a contratar:

servicio de "Actualización del Avalúo Catastral con cifras al 2025, del Inmueble que ocupa el Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán",

II. ESTUDIO DE MERCADO

II.1.

Conforme al artículo 58 último párrafo, de la de Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, se solicitaron al menos tres cotizaciones con las mismas condiciones, a través de la Plataforma COMPRAS MX, para efectos de la presente adjudicación.

Se anexan las cotizaciones en las que se incluye SERVICIO ofertado, obtenidas en la Plataforma COMPRAS MX.

<https://comprasmx.buengobierno.gob.mx/>

NUMERO	NOMBRE DE LA EMPRESA	MONTO S/IVA
1	MAF VALUACION Y SERVICIO S.A. DE C.V.	\$190,000.00
2	PROMOTORA DE AVALÚOS, S. A. DE C. V.	\$119,000.00
3	ARQ. FIDEL MARTINEZ CRUZ	\$180,000.00

COMPRANET. Se realizo el procedimiento a través la Plataforma COMPRAS MX, el cual quedo registrado con el No. de procedimiento AA-12-NCG-012NCG001-N-67-2025. (Se anexa resumen del procedimiento)

III. Plazos y condiciones de la prestación del servicio:

III.1.- Plazo: Vigencia **del 19 de mayo al 19 de junio del 2025**

III.2.- Condiciones (anexo técnico):



ANEXO TÉCNICO

Inventario de equipos Y/O descripción detallada para dar cumplimiento al objeto del contrato.

Especificaciones del servicio

SERVICIOS DE "ELABORACIÓN DEL DICTAMEN DEL AVALÚO CATASTRAL DEL INMUEBLE PROPIEDAD DEL INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MÉDICAS Y NUTRICIÓN SALVADOR ZUBIRÁN".

1.- Objeto y alcance de la contratación.

El Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán, en lo sucesivo "EL INSTITUTO", requiere contratar el servicio inherente a la ejecución de los procesos y procedimientos previstos por las disposiciones jurídicas que regulan a materia, respecto de la "Elaboración del Dictamen del Avalúo Catastral en el Instituto", respecto de realizar la valoración del inmueble propiedad del Instituto, ubicado en Av. Vasco de Quiroga número 15, Colonia Belisario Domínguez Sección XVI, Alcaldía de Tlalpan de la Ciudad de México, a fin de actualizar el gravamen que genera la obligación por derecho a una propiedad, con el propósito de dar cumplimiento a las obligaciones o impuestos como son el Impuesto Predial, el ISAI o impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y el ISR o Impuesto Sobre la Renta".

2.- Descripción del servicio.

El prestador del Servicio relativo a la "Elaboración del Dictamen del Avalúo Catastral en el Instituto" deberá desarrollar y garantizar el cumplimiento de las siguientes actividades:

El prestador del servicio realizará un avalúo catastral, para tal efecto deberá basarse en el método de costos, a fin de que se determine el valor del inmueble propiedad del Instituto considerando el valor del terreno, la construcción, instalaciones especiales y obras complementarias, utilizando valores unitarios de suelo y construcción del Código Fiscal, tomando en consideración para la determinación del Avalúo Catastral los siguientes elementos la depreciación, antigüedad y condiciones de la propiedad, así como la ubicación, servicios públicos y el crecimiento potencial de la zona.

El prestador del servicio deberá realizar por lo menos las siguientes actividades:

a) Recopilación de información:

El prestador del Servicio deberá recopilar la información sobre el inmueble, incluyendo datos de la construcción (materiales, tipo, dimensiones), del terreno (superficie, forma), y factores externos como ubicación, servicios y potencial de crecimiento.

b) Análisis del terreno:

El prestador del Servicio deberá llevar a cabo la evaluación del valor del terreno considerando factores como su ubicación, tipo de uso, y potencial de desarrollo.

c) Análisis de la construcción:

El prestador del Servicio deberá realizar la evaluación de la construcción considerando factores como la antigüedad, estado de conservación, materiales y acabados.



d) Aplicación del método de costos:

La metodología que desarrolle el prestador del servicio deberá garantizar la evaluación y el cálculo del valor de la propiedad sumando el valor del terreno y el valor de la construcción, utilizando valores unitarios establecidos en el Código Fiscal.

e) Consideración de factores adicionales:

El prestador del Servicio deberá considerar para la evaluación que sustentará el avalúo los factores como la obsolescencia, depreciación y el valor de mercado de propiedades similares para ajustar el valor final.

f) Reporte del avalúo:

El prestador del Servicio deberá generar un reporte, en el cual se detallará la metodología para el desarrollo y formulación del avalúo, así como los factores considerados y el valor catastral final del inmueble en apego a las disposiciones jurídicas aplicables a la materia.

En virtud de lo anterior durante el proceso de evaluación, análisis y formulación del avalúo correspondiente al predio propiedad del Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán, deberá abordar con precisión los siguientes elementos:

- **Ubicación:**

Deberá analizar y detallar la forma en que la zona donde se encuentra el inmueble influye en la determinación de su valor debido a factores como la cercanía a servicios, infraestructura y el desarrollo de la zona.

- **Condiciones físicas:**

Deberá especificar como el estado de conservación, antigüedad y materiales de la construcción afectan el valor del inmueble.

- **Servicios públicos:**

Deberá especificar como la disponibilidad de servicios como agua, luz, gas y drenaje afecta el valor de la propiedad.

- **Servicios adicionales:**

Deberá especificar como la existencia de áreas comunes, servicios adicionales o mejoras en la construcción también influye en el valor del inmueble.

- **Estrato socioeconómico:**

Deberá especificar como el entorno socioeconómico de la zona y el tipo de suelo (urbano o rural) también se consideran y como influyen en el valor del Inmueble.

RZ





- **Proyecciones de crecimiento:**

Deberá especificar como el potencial de crecimiento de la zona y la expectativa de aumento en el valor de la propiedad a futuro se toman en cuenta en la determinación del valor del inmueble.

En virtud de lo anterior, no se debe perder de vista que el avalúo catastral es un proceso que combina la evaluación de factores intrínsecos de la propiedad con factores externos del entorno, utilizando el método de costos como base para determinar el valor catastral final, especificaciones que deberán ser desarrolladas por el prestador del Servicio, a fin de emitir el avalúo correspondiente al predio propiedad del Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán.

3. Entregables

Durante la realización del servicio el "Prestador del Servicio" deberá entregar el siguiente soporte documental:

Entregará en original un Informe Único, el cual invariablemente deberá estar completo, sin errores y cumpliendo con todos los requisitos establecidos por el Instituto; en el cual se describirán los trabajos realizados, mismo que deberá contener lo siguiente:

- Fecha en que se realizan los servicios.
- Numero de contrato.
- Vigencia del contrato.
- Acciones realizadas.
- Informe fotográfico impreso y digital a color.
- Avalúo Catastral del Inmueble, debidamente sellado y registrado, en electrónico e impreso.

4. Tiempo de ejecución de "EL SERVICIO".

El tiempo de ejecución del servicio será del **19 de mayo al 19 de junio** de 2025.

5. Lugar de ejecución de "EL SERVICIO".

La Prestación del Servicio se llevará a cabo en las instalaciones que consigne la Jefatura del Departamento de Conservación y Construcción del Instituto, en el inmueble ubicado en Av. Vasco de Quiroga número 15, Colonia Belisario Domínguez Sección XVI, Alcaldía de Tlalpan de la Ciudad de México.

6. Condiciones para la prestación de "EL SERVICIO".

Condiciones de la prestación de los Servicios por parte de "EL PRESTADOR DEL SERVICIO".

- a) Efectuar la prestación de los servicios en las fechas o plazos y lugares específicos conforme a lo requerido en el objeto y alcance previamente descrito.
- b) Cumplir con las actividades relacionadas a la prestación de los servicios referidas en el numeral 2 descrito anteriormente, así como con las demás condiciones establecidas en el marco normativo vigente, a la cotización y el requerimiento asociado a ésta.
- c) Asumir su responsabilidad ante cualquier situación que pudiera generarse con motivo de su contratación respecto del personal que emplee para la prestación de "LOS SERVICIOS", así como de cualquier responsabilidad laboral, civil, penal, fiscal, de seguridad social o de otra especie que, en su caso,



Salud
Secretaría de Salud



INSTITUTO NACIONAL DE
CIENCIAS MÉDICAS
Y NUTRICIÓN
SALVADOR ZUBIRÁN



pudiera llegar a generarse.

d) No difundir a terceros sin autorización expresa de "EL INSTITUTO" la información que le sea proporcionada, inclusive después de la terminación del presente instrumento, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles y penales a que haya lugar.

e) La prestación del servicio será conforme a los plazos, condiciones y entregables establecidos por "EL INSTITUTO" en el presente documento.

f) Los servicios serán recibidos previa revisión por parte del personal designado por el Administrador del Contrato; la inspección de los servicios consistirá en la verificación del bien, la cantidad, condiciones, especificaciones técnicas y de calidad.

g) De conformidad con el artículo 45, Fracción XV, de la "LAASSP", "EL INSTITUTO" a través del TITULAR DE LA SUBDIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES, podrán otorgar prórrogas para el cumplimiento de las obligaciones contractuales; y

h) En caso de que la prórroga exceda de la vigencia del contrato, o si esta se deriva de la ampliación al monto o plazo del contrato, se deberá suscribir convenio modificatorio y realizar la modificación correspondiente a la fianza.

7. Confidencialidad.

El Prestador del Servicio conviene con el Instituto en no divulgar por medio de publicaciones, conferencias, informes o cualquier otra forma, los datos, reportes y resultados conocidos u obtenidos de los trabajos objeto del presente servicio. Toda la documentación e información generada como producto de este servicio se reservará y será considerada como propiedad exclusiva del Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán con carácter confidencial, por lo que el Prestador del Servicio a quien se le adjudique el "Contrato", no podrá publicarlos ni emplearlos con otros fines sin la autorización expresa del Instituto.

Se hace constar que la información del contrato de prestación del servicio será publicada en CompraNet, conforme a los lineamientos expedidos por el mismo.

IV. Procedimiento de contratación propuesto:

DICTAMINACIÓN DE LA PROCEDENCIA PARA CONTRATAR DEL SERVICIO:

Conforme a las disposiciones que amparan las contrataciones en La ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público la contratación se encuentra en los siguientes supuestos:

En los términos de lo establecido en los Artículos 55 **Primer Párrafo** y 58 **Último Párrafo** de la Ley de Adquisiciones Arrendamiento y Servicios del Sector Público, la contratación del servicio de **"Actualización del Avalúo Catastral con cifras al 2025, del Inmueble que ocupa el Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán"**, se realizó de manera electrónica en la **Plataforma COMPRAS MX**, la Adjudicación Directa, considerando lo siguiente;

En estricta observancia de lo dispuesto por los Artículos, **55 Primer Párrafo** y **58 Último Párrafo**, de la Ley de Adquisiciones Arrendamiento y Servicios del Sector Público, la elección del procedimiento de contratación mediante Adjudicación Directa electrónica No. **AA-12-NCG-**



2025
Año de
La Mujer
Indígena



012NCG001-N-67-2025, se sustenta en las consideraciones y fundamentos legales siguientes:

El Artículo 55 Primer Párrafo, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público (LAASSP), hace mención a lo siguiente:

Artículo 55, Primer Párrafo.- 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.

Así mismo el Artículo 58 Último Párrafo, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público (LAASSP), hace mención a lo siguiente:

Artículo 58, Último Párrafo.....

Las dependencias y entidades deberán solicitar al menos tres cotizaciones con las mismas condiciones, a través de la Plataforma, y para efectos de la adjudicación, deberá contarse mínimo con una cotización. En caso de no recibir ninguna cotización por el citado medio, se iniciará un nuevo procedimiento de contratación.

V. Monto Estimado de la contratación (sin IVA):

\$119,000.00 (Ciento Diecinueve mil pesos 00/100 M.N.) más IVA

Forma de pago propuesta:

En parcialidades o Diferido

Los pagos serán efectuados dentro de los 20 días naturales posteriores a que hayan sido recibidas las facturas en el Departamento de Control Presupuestal, previo envío de la documentación en original que compruebe la recepción de los servicios junto con la factura correspondiente por parte del departamento responsable de supervisar el cumplimiento de contrato.

VI. Persona propuesta para la adjudicación

Nombre de la Empresa Propuesta	PROMOTORA DE AVALÚOS, S. A. DE C. V.
Dirección Actual	AV. INSURGENTES SUR COL. GUADALUPE INN C.P. 01020, ALCALDÍA ALVARO OBREGON TEL. (55) 43545720
Nombre completo del Representante Legal y RFC	M. en C. Gustavo Anzures Alcalá AUAG530129GF8



VII. **Acreditación de los criterios en que fundan su excepción, así como la justificación de las razones para el ejercicio de la opción.**

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo **53, Segundo Párrafo** de la Ley de Adquisiciones, Arrendamiento y Servicios del Sector Público, que a la letra indica ***“La selección del procediendo de excepción que realicen las dependencias y entidades deberá fundarse y motivarse, según las circunstancias que concurran en cada caso, en criterios de Economía, Eficacia, Eficiencia, Imparcialidad, Honradez y Transparencia que resulten procedentes para obtener las mejores condiciones para el Estado.....”***

Economía

El procedimiento de Adjudicación Directa en comparación con la Licitación Pública, permitirá obtener al Instituto un ahorro de recursos. Los costos ofertados cumplen con las condiciones de precio prevalecientes en el mercado. Se está adjudicando a **EXCELENCIA EN FACTOR HUMANO, S.A. DE C.V.**, que presentó la propuesta económica más conveniente en precio y características buscadas, garantizando con esto, cumplir con el criterio de economía ya que tal y como se evidencia en la investigación de mercado figurando un ahorro en el gasto para el Instituto.

Eficacia

El procedimiento de Adjudicación Directa para el **PROMOTORA DE AVALÚOS, S. A. DE C. V.**, le permite al Instituto realizar con oportunidad y conforme a las características requeridas la contratación del servicio, obtener las mejores condiciones de contratación y cumplir con los objetivos que se persigue el **Departamento de Conservación y construcción** del Instituto.

El criterio de eficacia se satisface ya que las contrataciones se realizan para el cumplimiento de los objetivos y metas de la Administración Pública Federal, en términos de las disposiciones legales aplicables. Así mismo, la eficacia en una contratación no depende únicamente de que el servicio a contratar sea necesario para el cumplimiento de los objetivos Institucionales, pues también debe acreditarse que la selección del proveedor permite satisfacer adecuadamente las necesidades para las que se contrata. Para dar cumplimiento a este criterio, se realizó previamente una estimación de precios con lo que se obtiene el precio promedio y se corrobora que la contratación se ubica en el rango de Adjudicación Directa en términos de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

Eficiencia:

El procedimiento de Adjudicación Directa es el que, a diferencia del procedimiento de Licitación Pública, permite el uso racional de los recursos aprobados para el servicio y obtener las mejores condiciones de contratación, de acuerdo a las circunstancias prevalecientes al momento de realizar la investigación de mercado. Celebrar un procedimiento de contratación de Adjudicación Directa implica la generación de procesos y procedimientos claros y expeditos, con responsabilidades plenamente identificadas, que aseguren las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias.

El Instituto cuenta con la disponibilidad presupuestaria de acuerdo al oficio No. JDCC/0061/2025, con





Salud
Secretaría de Salud



INSTITUTO NACIONAL DE
CIENCIAS MÉDICAS
Y NUTRICIÓN
SALVADOR ZUBIRÁN



partida número 33104, autorizado por C.P. María Teresa Ramírez Arellano, Subdirectora de Recursos Financieros, para contratar **Servicio "Actualización del Avalúo Catastral con cifras al 2025, del Inmueble que ocupa el Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán"**. Ejerciendo en tiempo y forma el Presupuesto de Egreso de conformidad con la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, su Reglamento y demás leyes aplicables. Atendiendo de igual manera que la excepción que motiva la contratación seleccionada y de la cual se acredita ha seguido las etapas normativas aplicables, lo cual evita pérdida de tiempo, movimientos y recursos, brindando las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento y oportunidad para la contratación.

Imparcialidad

La imparcialidad implica que no exista una indebida predisposición en un procedimiento de contratación o en favor de un interesado en este proceso de contratación; lo cual ha quedado debidamente acreditado con el resultado de la investigación de mercado y la motivación del supuesto de excepción de esta contratación, y cuyo detalle quedo evidenciado en los apartados correspondientes de esta justificación; de lo que se desprende que el Departamento de Conservación y Construcción como Área Requirente de este servicio, a fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 53 de la LAASSP, en correlación con lo previsto en el artículo 79 del RLAASSP, verificó que **PROMOTORA DE AVALÚOS, S. A. DE C. V.**, estuviera registrada en el Registro Único de Proveedores y Contratistas de CompraNet.

Previo a la publicación del procedimiento de Adjudicación Directa, realizó una estimación de precios, en las fuentes de información señaladas por la Ley de Adquisiciones Arrendamiento y Servicios del Sector Público y evidenció que no hay actos tendientes a limitar la participación. El criterio de imparcialidad se cumple, ya que la adjudicación del servicio al proveedor mencionado, se hace tomando en cuenta únicamente la capacidad de respuesta del mismo para la entrega del servicio en un menor tiempo y el precio **\$119,000.00 MXN**, más IVA, es la mejor opción para brindar el servicio.

Honradez

El criterio de honradez se cumple, debido a que los servidores públicos que prestan sus servicios en el Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán asumen una postura de rectitud, responsabilidad e integridad en su actuar y no tienen ninguna relación personal ni de negocios con el proveedor a contratar, con sus socios, o con sus representantes legales, y no existen en **PROMOTORA DE AVALÚOS, S. A. DE C. V.**, familiares ni ningún servidor público involucrado en el proceso de contratación.

Por lo que sus labores se desarrollan con estricto apego al marco jurídico aplicable, muestra de ello es que las solicitudes se sustentan en lo establecido en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, su Reglamento, al Manual Administrativo de Aplicación General en Materia de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, las Políticas, Bases y Lineamientos en materia de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios para el Instituto, así como la normatividad aplicable a la materia, para realizar la contratación del servicio.

Los servidores públicos involucrados en el presente procedimiento, en cumplimiento a sus obligaciones legales, han tomado las medidas adecuadas para evitar actos de corrupción, dejando



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Salud
Secretaría de Salud



INSTITUTO NACIONAL DE
CIENCIAS MÉDICAS
Y NUTRICIÓN
SALVADOR ZUBIRÁN



constancia de su apropiado comportamiento.

Transparencia

Conforme a lo establecido por la Norma Jurídica federal aplicable a las materias de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, la información relativa al procedimiento de Adjudicación Directa es pública ya que toda la documentación que se obtenga y que se genere en el procedimiento de contratación, como las propuestas económicas, la justificación, el contrato, etc., será pública para su consulta por la población, ya que, salvo los datos personales, no existirá ninguna otra información reservada y, por lo tanto, quedará a disposición de cualquier interesado en su consulta a través de los medios previstos por dicha Norma, con excepción de aquella cuyo acceso se encuentre condicionado y/o restringido porque actualiza algún precepto que lo tutele.

VIII. Documentación soporte

- a) FO-CON-04 (SOLICITUD DE COTIZACIÓN A LOS INTERESADOS)
- b) Resumen de procedimiento No. AA-12-NCG-012NCG001-N-67-2025, publicado en la Plataforma COMPRAS MX
- c) Cotizaciones recibidas en el procedimiento No. AA-12-NCG-012NCG001-N-67-2025
- d) Autorización de presupuesto
- e) FO-CON-05 (FUENTES CONSULTADAS: COMPRANET, COTIZACIONES, PRECIO HISTÓRICO)

IX. Lugar y Fecha de Emisión.

Ciudad de México a 15 de mayo de 2025.

Se firma la presente Justificación a los 15 días del mes de mayo de 2025, en el Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán, ubicado en: Avenida Vasco de Quiroga N.º 15, Col. Belisario Domínguez Sección XVI, C.P. 14080, Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, México.

NOMBRE Y FIRMA DEL TITULAR DEL ÁREA REQUIRENTE

ING. RODOLFO ANTONIO ROSAS HERRERA
Jefe del departamento de Conservación y Construcción



2025
Año de
La Mujer
Indígena