

**Pemex Exploración y Producción****Bienes Inmuebles**

Auditoría Financiera y de Cumplimiento: 12-1-18T4L-02-0439

DE-168

***Criterios de Selección***

Esta auditoría se seleccionó con base en los criterios cuantitativos y cualitativos establecidos en la Normativa Institucional de la Auditoría Superior de la Federación para la integración del Programa Anual de Auditorías para la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública 2012, considerando lo dispuesto en el Plan Estratégico de la ASF 2011-2017.

***Objetivo***

Fiscalizar la gestión financiera de los bienes inmuebles (terrenos y edificios) para verificar que se valoraron, regularizaron y contaron con la evidencia documental que acredite su propiedad y que el registro contable de su incorporación, desincorporación y existencia se realizó conforme a las disposiciones legales y normativas.

***Alcance***

	CUENTAS DE BALANCE
	Miles de Pesos
Universo Seleccionado	70,366,226.1
Muestra Auditada	10,250,921.8
Representatividad de la Muestra	14.6%

Se seleccionó para su revisión una muestra de 10,250,921.8 miles de pesos que representa el 14.6% del total del activo fijo reportado en la balanza de comprobación y Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2012; la muestra se integró por 4,441,099.0 miles de pesos de terrenos y por 5,809,822.8 miles de pesos de edificios.

La muestra seleccionada incluyó una inspección física de 118 terrenos, por 1,656,657.9 miles de pesos (37.3% del rubro), ubicados en los estados de Veracruz, Chiapas y Tabasco.

***Antecedentes***

En los Lineamientos Generales para la Administración de los Bienes Inmuebles de Petróleos Mexicanos y Organismos Subsidiarios, emitidos en septiembre de 2011, se establecen diversas disposiciones con el fin de culminar la regularización jurídica de los inmuebles adquiridos por compraventa, expropiación, permuta y donación, su respectiva valuación, la actualización de los inventarios por incorporaciones y desincorporaciones, y su congruencia con los registros contables, administrativos y financieros. Al respecto, en el Estado de Situación Financiera Dictaminado al 31 de diciembre de 2012, se reportó un saldo de 10,250,921.8 miles de pesos en terrenos y edificios que representan el 14.6% del activo fijo por 70,366,226.1 miles de pesos.

Con la aplicación de la Ley General de Contabilidad Gubernamental (LGCG), publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 31 de diciembre de 2008, destaca el registro en la contabilidad de los bienes muebles e inmuebles, con el fin de armonizar los registros

contables y facilitar su fiscalización. Con la publicación de la LGCG se buscó responder a una prioridad compartida por los órdenes de gobierno para superar la heterogeneidad conceptual, normativa y técnica prevaleciente en sus sistemas contables y de rendición de cuentas.

### **Resultados**

#### **1. Falta de Mecanismos que aseguren el Cumplimiento de la Normativa Interna**

Con motivo de la revisión y estudio del control interno a Pemex Exploración y Producción, se constató que durante el ejercicio 2012 contó con el Reglamento de la Ley de Petróleos Mexicanos, que en el artículo Cuarto transitorio, estableció las atribuciones de los servidores públicos de Petróleos Mexicanos y Organismos Subsidiarios, en tanto se emitiera su Estatuto Orgánico; mediante el acuerdo número CAPEP-013/2013, del 21 de marzo de 2013 se autorizó el Estatuto Orgánico, por el Consejo de Administración de Pemex Exploración y Producción, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF), el 28 de marzo de ese mismo año.

La entidad fiscalizada informó que la Ley de Petróleos Mexicanos y el Estatuto Orgánico de Petróleos Mexicanos y los Estatutos Orgánicos de los Organismos Subsidiarios, otorgan atribuciones para expedir la normativa interna a los diferentes órganos y titulares de las unidades administrativas, como los consejos de administración y directores generales; directores corporativos, subdirectores, dependiendo del objeto de dicha normativa.

En ese sentido, al emitirse la normativa interna para Petróleos Mexicanos y Organismos Subsidiarios, por el órgano o titular de la unidad administrativa competente para ello, de conformidad con las disposiciones aplicables, se considera que resultan obligatorias para estas entidades paraestatales.

Al respecto, se constató que para su mejor funcionamiento y operatividad, la entidad fiscalizada cuenta con diversas disposiciones de carácter interno, vigentes en 2012, como se indica a continuación:

Ordenamiento	Autorizado por	De fecha
<ul style="list-style-type: none"> <li>Manual de Organización de Estructura Básica de Petróleos Mexicanos y Organismos Subsidiarios, con clave número MOEB-800-73100-04.</li> </ul>	Director Corporativo de Administración	Agosto de 2011
<ul style="list-style-type: none"> <li>Manual de Organización de la Subdirección de Administración y Finanzas, con clave número MO-232-70000-00.</li> </ul>	Director de Pemex Exploración y Producción	Septiembre de 2012
<ul style="list-style-type: none"> <li>Manual de Procedimientos Administrativos de la Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios, con clave número MP-200-75000-03.</li> </ul>	Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios	Octubre de 2011
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lineamientos Generales para la Administración de los Bienes Inmuebles de Petróleos Mexicanos y Organismos Subsidiarios, sin número de clave.</li> </ul>	Director Corporativo de Administración	Septiembre de 2011
<ul style="list-style-type: none"> <li>Normas, Bases, Lineamientos y Procedimientos para la Administración del Patrimonio de Petróleos Mexicanos y Organismos Subsidiarios, sin número de clave.</li> </ul>	Consejo de Administración de Petróleos Mexicanos	Diciembre de 2010

Dicha normativa no fue publicada en el DOF y no se acreditó que los servidores públicos de la entidad fiscalizada, a quienes les resulta aplicable, tengan conocimiento de ella y de las responsabilidades que les corresponden en el desempeño de sus funciones.

#### 12-1-18T4L-02-0439-01-001 **Recomendación**

Para que Pemex Exploración y Producción fortalezca su marco normativo y mantenga consistencia con sus actividades, se sugiere implementar mecanismos de control para difundir y dar certeza al conocimiento y cumplimiento de manuales, procedimientos, lineamientos, normas y otros ordenamientos similares, incluyendo los que se emitan, actualicen o modifiquen. Esto, mediante los medios que estime pertinentes para asegurar el pleno conocimiento y observancia por parte de su personal, tomando en cuenta los objetivos de un funcionamiento que cumpla con la economía, eficiencia, eficacia, transparencia y legalidad.

#### **2. Lineamientos de Bienes Inmuebles sin Regular Conciliaciones Periódicas**

Los Lineamientos Generales para la Administración de los Bienes Inmuebles de Petróleos Mexicanos y Organismos Subsidiarios establecen que la Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios de Pemex Exploración y Producción es la responsable de administrar bienes inmuebles (terrenos y edificios) propiedad de la entidad fiscalizada, así como de mantener actualizado el inventario de bienes inmuebles (altas, bajas y modificaciones); por otra parte, el Manual de Organización de la Subdirección de Administración y Finanzas establece que la Gerencia de Recursos Financieros es la

responsable de reportar el adecuado registro y los movimientos contables requeridos del activo fijo del organismo y sus centros de costos.

Los instrumentos normativos antes descritos no establecen operaciones de conciliación periódica de los bienes inmuebles (terrenos y edificios) entre la citada unidad y la gerencia para dar certeza a las cifras reportadas en el inventario patrimonial y en los estados financieros; tampoco regulan la designación de un área responsable de supervisar a esta unidad para reportar los bienes inmuebles al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), que tiene una diferencia de 27 inmuebles con lo reportado por la entidad fiscalizada, como se observa en resultados posteriores.

La Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios de PEP informó que los representantes de Petróleos Mexicanos aportarían la respuesta correspondiente, la cual no se recibió.

#### 12-1-18T4I-02-0439-01-001 **Recomendación**

Para que Petróleos Mexicanos, en coordinación con Pemex Exploración y Producción, implemente procedimientos de control que permitan regular la conciliación periódica de bienes inmuebles (terrenos y edificios) entre la Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios, responsable del inventario, y la Gerencia de Recursos Financieros, responsable del registro contable, así como regular la designación de un área responsable de supervisar a esa unidad para reportar los bienes inmuebles al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).

### 3. *Sistema Institucional de Administración Patrimonial sin Implementar*

Petróleos Mexicanos (PEMEX) y Pemex Exploración y Producción (PEP) no han implementado el Sistema Institucional de Administración Patrimonial (SIAP), que integre de manera sistematizada la información jurídica, financiera, administrativa y técnica de los bienes inmuebles regularizados o en proceso de regularización, mediante las herramientas tecnológicas que se establezcan para tales efectos, por lo que la Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios no genera información completa, veraz y oportuna.

La Subdirección de Administración Patrimonial de Petróleos Mexicanos informó que el 13 de julio de 2012, el Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de Petróleos Mexicanos autorizó la contratación de los “Servicios de Consultoría para la Implementación de la Solución de Negocios para el Subproceso Patrimonial a Nivel Institucional” para la implementación del Sistema Institucional de Administración Patrimonial (SIAP), contratación que el 17 de julio de 2012 fue diferida hasta nuevo aviso, por lo cual queda pendiente su implementación.

#### 12-1-18T4I-02-0439-01-002 **Recomendación**

Para que Petróleos Mexicanos, en coordinación con Pemex Exploración y Producción, establezca un plan de acciones con responsables y fechas compromiso a efecto de implementar el Sistema Institucional de Administración Patrimonial (SIAP), que integre de manera sistematizada la información jurídica, financiera, administrativa y técnica de los bienes inmuebles regularizados o en proceso de regularización.

### 4. *Diferencias de Bienes Inmuebles entre el Inventario y Contabilidad*

La Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios, adscrita a la Subdirección de Administración y Finanzas, registró en su base de datos 1,102 terrenos y 2,096 edificios (sin

valor monetario); en tanto, la Gerencia de Recursos Financieros, que opera el Systems, Applications, Products in Data Processing (SAP), reportó 1,100 terrenos, con un valor neto de 4,441,099.0 miles de pesos (histórico más revaluación) y 2,076 edificios, con un valor neto de 5,809,822.8 miles de pesos (histórico más revaluación menos su depreciación y revaluación de la depreciación), por lo que se determinaron diferencias de 2 terrenos y 20 edificios, como se muestra a continuación:

DIFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES ENTRE EL INVENTARIO Y CONTABILIDAD

Concepto	Patrimonial	Contable	Variaciones
	Cantidad	Cantidad	Cantidad
Terrenos	1,102	1,100	2
Edificios	2,096	2,076	20

Fuente: Registros contables SAP y base de datos proporcionada por Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios.

La Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios de Pemex Exploración y Producción proporcionó las escrituras públicas de los 2 terrenos, por lo que la Región Norte gestionará el avalúo de uno de ellos y del otro presentó el valor catastral por 595.8 miles de pesos, con el argumento de que gestionará el registro contable con el área de Recursos Financieros.

En relación con la diferencia de los 20 edificios, indicó que a la fecha (20 de septiembre de 2013) 17 activos están en construcción y 2 activos reportados con construcción terminada en 2013, según consta en las pantallas de SAP; que describen en sus campos el valor del inmueble con su registro contable, y del restante inmueble, se gestionará el avalúo para su inclusión en la contabilidad.

12-1-18T4L-02-0439-01-002 **Recomendación**

Para que Pemex Exploración y Producción establezca un plan de acciones concretas, con responsables y fechas compromiso, a efecto de concluir con las gestiones de avalúo y del registro contable de los 2 terrenos y un edificio, a fin de que el inventario de esos bienes inmuebles, que registra la Gerencia de Recursos Financieros, se actualice en el Systems, Applications, Products in Data Processing (SAP).

**5. Inconsistencias con los Registros del INDAABIN**

El Inventario Nacional de Bienes Inmuebles Federales del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) registró, al 31 de diciembre de 2012, 1,129 terrenos, propiedad de Pemex Exploración y Producción, los cuales fueron inscritos en el Registro Público de la Propiedad Federal y cuentan con el número de Registro Federal Inmobiliario (RFI); el inventario de terrenos a cargo de la Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios de la entidad fiscalizada registró 1,102 terrenos en 2012, por lo que el INDAABIN tiene 27 inmuebles registrados de más, sin que adopte acciones para acreditar la regularización de su propiedad al no estar registrados en el inventario de la entidad fiscalizada.

La Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios de Pemex Exploración y Producción, en coordinación con las gerencias de Suministros y Servicios Administrativos de las

regionales, implementó actividades para conciliar el Inventario de PEP con el Sistema de Inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal (SIPIFP) del INDAABIN, lo cual se efectuó de 2011 a 2013, con una nueva base de registro de 1,115 bienes inmuebles, de los cuales se validaron 813 registros y se determinó que 177 bienes están sujetos a darse de baja, por lo que quedaron pendientes 125 registros; la Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios propondrá al INDAABIN el programa denominado “Actualización, Validación y Complementación de Registros del Inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal”, el cual considera la identificación y conclusión de registros de bienes inmuebles faltantes de validación del Proyecto de INDAABIN; Diagnóstico de la situación patrimonial-documental de los bienes inmuebles para altas, bajas y modificaciones del inventario; Ejecución de altas, bajas y modificaciones de los bienes inmuebles del Inventario y la Conciliación del inventario de bienes inmuebles de PEP e INDAABIN, con duración del tercer trimestre de 2013 al cuarto trimestre de 2015.

#### 12-1-18T4L-02-0439-01-003 **Recomendación**

Para que Pemex Exploración y Producción establezca un plan de acciones concretas, con responsables y fechas compromiso, a fin de completar la conciliación y registrar los bienes inmuebles que conforman su patrimonio inmobiliario, con los bienes inscritos en el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, a efecto de actualizar el registro de los bienes inmuebles de su propiedad; además, de definir un procedimiento de control que invariablemente asegure las conciliaciones periódicas con dicho instituto, con objeto de que, en caso de que se presenten variaciones, se investiguen y aclaren en el momento en que se generen.

#### **6.** *Programa de Regularización de Inmuebles*

El “Programa de Regularización de Inmuebles de PEP 2012” está orientado a efectuar las gestiones de trámite notarial y obtener la inscripción en el registro público de la propiedad local o federal hasta la escritura pública que acredite la propiedad, en favor de la entidad fiscalizada. El programa fue elaborado por la Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios de Pemex Exploración y Producción y autorizado por la Gerencia de Administración y Optimización Patrimonial de Petróleos Mexicanos, en el cual se registraron 79 inmuebles que contaron con su respectivo expediente integrado por antecedentes de la propiedad, certificado de libertad de gravamen, plano topográfico del inmueble en el formato de INDAABIN, memorias técnicas descriptivas y fotográficas, así como cuadro de usos y destinos.

Al respecto, se constató que de los 79 inmuebles: 30 cuentan con escritura pública que acredita la propiedad (cierre de la auditoría, agosto 2013) y de los 49 restantes: 30 se ubican en la Región Norte (estados de Tamaulipas y Veracruz) y 19 se localizan en la Región Sur (estados de Tabasco y Veracruz). La situación legal en que se encuentran corresponde a trámite vigente para obtener el documento legal que acredite la propiedad en favor de la entidad fiscalizada (escritura pública).

Por otra parte, la Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios proporcionó una relación de 269 bienes inmuebles (77.3% de 348), con valor neto de 1,255,939.3 miles de pesos, de 1901 a 1998 (bienes expropiados y escriturados a nombre de Petróleos Mexicanos, inventariados en PEP), que no se incluyeron dentro del Programa de Regularización de Inmuebles de Pemex Exploración y Producción 2012, ya que carecen de la integración del expediente técnico con los antecedentes de la propiedad, certificado de

libertad de gravamen, plano topográfico del inmueble en el formato de INDAABIN, memorias técnicas descriptivas y fotográficas, así como cuadro de usos y destinos, para iniciar su regularización como lo establece el Procedimiento Administrativo para Regularizar Bienes Inmuebles (Terrenos y Edificios) por Transferencia Jurídica.

#### 12-1-18T4L-02-0439-01-004 **Recomendación**

Para que Pemex Exploración y Producción establezca un plan de acciones concretas, con responsables y fechas compromiso a fin de que se integre el expediente técnico de los 269 inmuebles, con la documentación de antecedente de la propiedad, certificado de libertad de gravamen, plano topográfico del inmueble en el formato de INDAABIN, memorias técnicas descriptivas y fotográficas, así como cuadro de usos y destinos, a efecto de iniciar las gestiones de trámite notarial y obtener la inscripción en el registro público de la propiedad local o federal hasta la escritura pública que acredite la propiedad en favor de la entidad fiscalizada.

#### **7.** *Expedientes de Inmuebles*

Se solicitó se entregaran a este Órgano Superior de Fiscalización, los expedientes con documentación original que respalden la propiedad de 1,100 terrenos, por 4,441,099.0 miles de pesos y 2,076 edificios, por 5,809,822.8 miles de pesos de Pemex Exploración y Producción; sin embargo, no fueron proporcionados para su fiscalización, debido al incidente del 31 de enero de 2013 en las oficinas de Pemex, según el oficio número PEP-SAF-UAPS-CRRB-032-2013 del 26 de marzo de 2013, y la nota informativa del 26 de febrero de 2013 de la Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios.

Al carecerse de disponibilidad de los expedientes durante el proceso de auditoría (agosto 2013), como prueba supletoria se realizó una inspección física de 118 terrenos ubicados en los estados de Tabasco, Chiapas y Veracruz, para constatar la posesión de bienes inmuebles registrados en el inventario de terrenos, de los que se proporcionó copia de las escrituras, como se observa en el resultado 11.

#### **8.** *Valuación de Edificios*

En la cuenta contable 1502 “Edificios” se registraron 272 edificios (13.1% de un total de 2,076) con un valor de cero pesos sin que existan procedimientos o políticas que regulen la validación periódica de los inmuebles de ese rubro para que cuenten con valores de referencia, lo que resta confiabilidad a sus cifras.

La Gerencia de Recursos Financieros de Pemex Exploración y Producción informó que mediante el oficio GC-270-2010 del 15 de julio 2010, la Gerencia de Contabilidad de Petróleos Mexicanos informó a los Organismos Subsidiarios que el artículo 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental establece: “... En el caso de los bienes inmuebles, no podrá establecerse un valor inferior al catastral que le corresponda”, por lo que a partir de esa fecha, se han realizado diversas acciones encaminadas a cumplir con dicha normativa, entre las que destaca la adoptada por la Subdirección de Administración Patrimonial de Petróleos Mexicanos que consistió en contratar los servicios del Instituto Mexicano del Petróleo (IMP) para determinar el valor razonable de los bienes de Petróleos Mexicanos y Organismos Subsidiarios, a fin de que sean registrados en la cuenta 3107 “Superávit por donación”. Al respecto, la entidad fiscalizada remitió el oficio DCF-SUCUFI-GC-199-2013 del 17 de julio de 2013 con el cual la Gerencia de Contabilidad de Petróleos Mexicanos instruyó a la Gerencia de Recursos Financieros de Pemex Exploración y

Producción para que calcule la diferencia entre el valor razonable y el valor neto de cada activo.

**12-1-18T4L-02-0439-01-005 Recomendación**

Para que Pemex Exploración y Producción establezca una política a fin de definir valores de referencia a los bienes inmuebles y se implemente un procedimiento de control para que periódicamente se valide que los inmuebles registrados en el rubro de edificios cuenten con sus valores de referencia correspondientes.

**12-1-18T4L-02-0439-01-006 Recomendación**

Para que Pemex Exploración y Producción establezca un plan de acciones, con responsables y fechas compromiso para que los 272 edificios cuenten con valores de referencia para su registro, en tanto se defina su destino final, a efecto de asegurar la confiabilidad de las cifras de la cuenta de edificios.

**9. Incorporación y Desincorporación**

Para la revisión de los procesos de incorporación y desincorporación de bienes inmuebles se seleccionaron 55 inmuebles registrados en inventario de PEP, ubicados en los estados de Tabasco, Veracruz y Chiapas, que comprenden el rubro de terrenos con una incorporación del predio ubicado en el municipio de Cunduacán del Estado de Tabasco, con una superficie de 17,324.01 m<sup>2</sup> por 371.0 miles de pesos, alta que se acreditó con copia de la escritura pública núm. 10,755 del 01 de agosto de 2012, asimismo, 54 desincorporaciones por 26,158.7 miles de pesos, de las cuales, 9 terrenos por 23,214.6 miles de pesos, localizados en el municipio de Macuspana del Estado de Tabasco, se dieron de baja con base en la resolución emitida por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de la Nación del 23 de enero de 1986; 4 inmuebles por 2,457.9 miles de pesos, que corresponden a igual número de casas, ubicadas en el municipio de Coatzacoalcos del Estado de Veracruz, se transfirieron por PEP en favor de Petróleos Mexicanos, lo cual se comprobó con oficios de transferencia formalizados por esas entidades y de los restantes 41 inmuebles por 486.2 miles de pesos, localizados en el municipio de Comalcalco del Estado de Tabasco, se efectuaron gestiones para su fusión con otros predios administrados por PEP, conforme a lo descrito en las copias de escrituras públicas.

Por lo que respecta al rubro de Edificios, se seleccionaron 6 desincorporaciones de inmuebles por 8,728.7 miles de pesos registrados en inventario, de los cuales 2 se desincorporaron por la venta del inmueble denominado “Bodega de Almacenamiento de Materiales”, localizado en el municipio de Palenque del Estado de Chiapas por 4,918.0 miles de pesos, así como del edificio identificado como “Casa 12-A” ubicado en el municipio de Poza Rica del Estado de Veracruz por 1,243.8 miles de pesos y los restantes 4 edificios corresponden a igual número de casas localizadas en el municipio de Coatzacoalcos del Estado de Veracruz, y fueron transferidos en favor de Petróleos Mexicanos por 2,566.9 miles de pesos, según consta en actas de entrega-recepción, escrituras públicas y el acuerdo núm. CAPEP-094/2010, de fecha 25 de agosto de 2010 emitido por el Consejo de Administración de PEP.

**10. Inconsistencias en Registros Contables de la Cuenta Edificios**

Se constató que existen 20 bienes inmuebles registrados en la cuenta contable edificios, que se integran de la siguiente manera: 2 de pavimentos y vías de acceso, por 267,502.8 miles de pesos, así como 18 campos y canchas deportivas, por 7,970.1 miles de pesos, que

debieron registrarse en la cuenta de terrenos por pertenecer a ella, situación que resta confiabilidad a las cifras reportadas en la información financiera.

La Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios de Pemex Exploración y Producción comprobó que 1 de los 2 pavimentos y vías de acceso corresponde a una oficina y del otro inmueble, identificado con número de inventario 200000410 con un valor neto de 266,753.2 miles de pesos, indicó que se dedica a trabajos de urbanización, por lo que efectuará el traslado a la cuenta de terrenos.

De los 18 campos y canchas deportivas, 15 corresponden a edificaciones (baños, casetas, bodegas y gradas), lo cual fue comprobado con el reporte fotográfico, pago del impuesto predial (en 2 casos) y la modificación de su denominación, y de los restantes 3 inmuebles con un valor neto de 412.8 miles de pesos, argumentó que se documentaron para el traslado a la cuenta de terrenos, sin proporcionar documentación soporte.

#### 12-1-18T4L-02-0439-01-007 **Recomendación**

Para que Pemex Exploración y Producción establezca un plan de acciones, con responsables y fechas compromiso en tiempo, a fin de trasladar a la cuenta de terrenos tanto el inmueble utilizado para obras de urbanización como 3 canchas deportivas que carecen de edificación.

##### **11. Verificaciones Físicas**

Con el fin de verificar la existencia, registro, ubicación y uso de los bienes inmuebles de Pemex Exploración y Producción, se realizó una inspección física de los registrados en la Subgerencia de Administración Patrimonial y de Servicios, adscrita a la Región Sur; para ello, se seleccionaron 118 terrenos, con un valor neto de 1,656,657.9 miles de pesos, ubicados en: Villahermosa, Tabasco (84, por 122,432.3 miles de pesos); Comalcalco, Tabasco (2, por 5,505.1 miles de pesos); Reforma, Chiapas (5, por 3,922.4 miles de pesos); Aguadulce, Veracruz (20, por 1,513,483.8 miles de pesos); Cárdenas, Tabasco (2, por 6,532.5 miles de pesos) y Ciudad de Pemex, Tabasco (5, por 4,781.8 miles de pesos), de los cuales, la Subgerencia de Administración Patrimonial y de Servicios, adscrita a la Región Sur proporcionó una copia de las escrituras y planos que obran en su poder, con lo que se constató que coinciden con los datos contenidos en la base de datos de terrenos que proporcionó la Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios; asimismo, dichos inmuebles se encontraron en la base de datos del sistema SAP, proporcionada por la Gerencia de Recursos Financieros.

##### **12. Registro Contable**

Se determinó que al cierre del ejercicio de 2012, Pemex Exploración y Producción tiene registrados los bienes inmuebles (terrenos y edificios) en las cuentas contables 1501 "Terrenos", por 4,441,099.0 miles de pesos y 1502 "Edificios", por 5,809,822.8 miles de pesos, sin que la Gerencia de Recursos Financieros clasifique los rubros de Viviendas y Edificios No Habitacionales como lo establece el Acuerdo por el que se emiten los Lineamientos dirigidos a asegurar que el Sistema de Contabilidad Gubernamental facilite el Registro y Control de los Inventarios de los Bienes Muebles e Inmuebles de los Entes Públicos, y cumplir con la Ley General de Contabilidad Gubernamental, cuyo plazo venció el 31 de diciembre de 2012.

La Gerencia de Recursos Financieros remitió el oficio DCF-SUCOFI-353-2011 del 14 de octubre de 2011 con el cual la Dirección Corporativa de Finanzas solicitó a la Unidad de Contabilidad Gubernamental e Informes sobre la Gestión Pública de la Secretaría de

Hacienda y Crédito Público, adoptar el Manual de Contabilidad Gubernamental de Petróleos Mexicanos (MCGPM) a partir del ejercicio de 2013, debido a que se encuentra en una etapa de transformación interna que conlleva la modificación de procesos internos, como los sistemas informáticos. Al respecto, con el oficio número 309-A-II-675/2012 del 21 de diciembre de 2012 la secretaría le autorizó a Petróleos Mexicanos continuar utilizando el Catálogo de Cuentas, aprobado el 17 de febrero de 2012, para efectos de registro contable cuando debió llevar a cabo la conversión a las cuentas equivalentes, contenidas en el Plan de Cuentas, emitido por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC), en su MCGPM, a partir del ejercicio de 2013.

**12-1-18T4I-02-0439-01-003 Recomendación**

Para que Petróleos Mexicanos, en coordinación con Pemex Exploración y Producción, establezca un plan de acciones con responsables y fechas para el cumplimiento del Acuerdo por el que se emiten los Lineamientos dirigidos a asegurar que el Sistema de Contabilidad Gubernamental facilite el Registro y Control de los Inventarios de los Bienes Muebles e Inmuebles de los Entes Públicos, a efecto de actualizar el catálogo de cuentas con los rubros de Viviendas y Edificios No Habitacionales y se obtenga la autorización de dicho catálogo ante la secretaría competente.

**13. Revaluaciones de Edificios y Terrenos**

Con la revisión de los auxiliares contables de las cuentas 1551 “Revaluación Terrenos”, por 2,320,575.3 miles de pesos y 1552 “Revaluación Edificios”, por 5,484,244.4 miles de pesos, se constató que coinciden con los saldos de la balanza de comprobación y corresponden a ejercicios anteriores al de la revisión, debido a que Pemex Exploración y Producción no revalúa sus activos desde el ejercicio 2008, ya que de acuerdo con el entorno económico de los últimos ejercicios, la inflación acumulada no ha rebasado el 26.0%, como lo informó la Dirección Corporativa de Finanzas, mediante el oficio número GC-0074/2008 del 5 de febrero de 2008, a los gerentes de Recursos Financieros de Pemex Exploración y Producción y Pemex Refinación, al Gerente de Contabilidad de Pemex Gas y Petroquímica Básica y al Gerente de Recursos Financieros de Pemex Petroquímica.

**Resumen de Observaciones y Acciones**

Se determinó(aron) 9 observación(es) la(s) cual(es) generó(aron): 10 Recomendación(es).

**Dictamen: con salvedad**

La auditoría se practicó sobre la información proporcionada por la entidad fiscalizada, de cuya veracidad es responsable; fue planeada y desarrollada de acuerdo con el objetivo y alcance establecidos, y se aplicaron los procedimientos de auditoría y las pruebas selectivas, que se estimaron necesarios. En consecuencia, existe una base razonable para sustentar el presente dictamen, que se refiere sólo a las operaciones revisadas.

La Auditoría Superior de la Federación considera que, en términos generales y respecto de la muestra auditada, Pemex Exploración y Producción cumplió con las disposiciones normativas, excepto por los resultados de la gestión financiera de los bienes inmuebles, terrenos y edificios que se precisan en el apartado correspondiente de este informe, los cuales se refieren principalmente a que la entidad fiscalizada no se asegura de que su personal conozca y acate las disposiciones oficiales que den confiabilidad y certeza jurídica a su aplicación; la normativa interna de bienes inmuebles no establece operaciones de conciliación periódica entre la Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios y la

Gerencia de Recursos Financieros, ni regulan la designación de un área responsable de supervisar lo reportado al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN); Petróleos Mexicanos no ha implementado el Sistema Institucional de Administración Patrimonial (SIAP), para que Pemex Exploración y Producción integre de manera sistematizada la información jurídica, financiera, administrativa y técnica de los bienes inmuebles regularizados o en proceso de regularización; diferencias no aclaradas de 2 terrenos y un edificio, por carencia de mecanismos de conciliación entre lo reportado en la base de datos de la Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios y lo registrado por la Gerencia de Recursos Financieros en el SAP; en el “Inventario Nacional de Bienes Inmuebles Federales bajo la Administración de Pemex Exploración y Producción” del INDAABIN se encuentran registrados 27 inmuebles de más respecto a lo reportado por la entidad fiscalizada sin acciones para su aclaración; 269 inmuebles (77.3% de 348) no se incluyeron en el Programa de Regularización de Inmuebles de Pemex Exploración y Producción 2012, por carecer de expediente técnico que integre la documentación necesaria para dar inicio a su regularización que acredite la propiedad en favor de la entidad fiscalizada; 272 edificios (13.1% de 2,076) se registraron con valor de cero pesos sin acciones para su aclaración y sin que existan procedimientos o políticas que regulen la validación periódicamente con valores de referencia; 4 inmuebles registrados en la cuenta contable 1502 “Edificios” por 267,166.0 miles de pesos, se encuentran pendientes de trasladar a la cuenta de terrenos, por pertenecer a ella; no se ha actualizado el catálogo de cuentas con los rubros de Viviendas y Edificios No Habitacionales que establece el Acuerdo por el que se emiten los Lineamientos dirigidos a asegurar que el Sistema de Contabilidad Gubernamental facilite el Registro y Control de los Inventarios de los Bienes Muebles e Inmuebles de los Entes Públicos.

## **Apéndices**

### *Procedimientos de Auditoría Aplicados*

1. Verificar el estudio y evaluación del control interno respecto de las operaciones de bienes inmuebles que incluyeron los rubros de terrenos y edificios.
2. Verificar la integración de los bienes inmuebles registrados en las cuentas contables de terrenos y edificios, y que coincidieron con las cifras reportadas en los Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2012.
3. Comprobar que se contó con un inventario actualizado de los bienes inmuebles terrenos y edificios, con registro individual para su identificación y localización, y que existió conciliación periódica entre el área patrimonial y la contable.
4. Verificar que los bienes inmuebles, terrenos y edificios, propiedad de PEP, se valuaron, regularizaron y contaron con la documentación que acredite su propiedad, integrada en expedientes, conforme a la normativa.
5. Comprobar que la incorporación y desincorporación de terrenos y edificios fueron registradas y controladas conforme a la normativa.
6. Comprobar selectivamente la existencia física de terrenos y edificios mediante inspección física, conforme a la ubicación de su registro en el inventario, y que se encontraron en uso para su aprovechamiento en las operaciones sustantivas de Pemex Exploración y Producción.

7. Verificar de la selección de bienes inmuebles, terrenos y edificios reportados en la información financiera que su valor de registro no fue inferior al valor catastral correspondiente.
8. Comprobar que el cálculo de la depreciación y revaluación se realizó de acuerdo con métodos aceptados y bases razonables, así como comprobar su consistencia con el método de valuación y el cálculo de la depreciación.
9. Constatar que se realizó correctamente el registro contable de los terrenos y edificios, conforme a las disposiciones legales y normativas.

#### *Áreas Revisadas*

La Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios y la Gerencia de Recursos Financieros, adscritas a la Subdirección de Administración y Finanzas de Pemex Exploración y Producción (PEP), y la Subdirección de Administración Patrimonial de Petróleos Mexicanos.

#### *Disposiciones Jurídicas y Normativas Incumplidas*

Durante el desarrollo de la auditoría practicada, se determinaron incumplimientos de las leyes, reglamentos y disposiciones normativas que a continuación se mencionan:

1. Ley General de Contabilidad Gubernamental: Artículo 27; séptimo transitorio.
2. Otras disposiciones de carácter general, específico, estatal o municipal: Ley Federal de Procedimiento Administrativo, Artículo 4.

Acuerdo por el cual se emiten las Disposiciones en Materia de Control Interno y se expide el Manual de Administración de Aplicación General en Materia de Control Interno, Título Segundo "Modelo Estándar de Control Interno", capítulo II "Estructura del Modelo", numeral 14, fracción II.2 "Directivo", norma Primera "Ambiente de Control", inciso e), de la última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio 2012.

Normas, Bases, Lineamientos y Procedimientos para la Administración del Patrimonio de Petróleos Mexicanos y Organismos Subsidiarios Artículos 26, 27 y 28.

Lineamientos Generales para la Administración de los Bienes Inmuebles de Petróleos Mexicanos y Organismos Subsidiarios, Numeral 25, Numeral 43.

Manual de Organización de la Subdirección de Administración y Finanzas, Párrafo segundo, Párrafo tercero, de las "Funciones" de la Unidad de Administración Patrimonial y de Servicios.

Acuerdo por el que se emiten las Reglas Específicas del Registro y Valoración del Patrimonio, Numeral 10 "Bienes sin valor de adquisición o sobrantes" del Título B "Reglas Específicas del Registro y Valoración del Activo", del Consejo Nacional de Armonización Contable.

Acuerdo por el que se emiten las Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio (Elementos Generales), Capítulo V "Valor Inicial y Posterior del Activo, Pasivo y Hacienda Pública/Patrimonio", subtítulo "Activo", inciso a, "Reconocimiento Inicial", del Consejo Nacional de Armonización Contable.

Instructivo para el Manejo de Cuentas de Balance y Resultados.

Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental: Revelación Suficiente.

*Fundamento Jurídico de la ASF para Promover Acciones*

Las facultades de la Auditoría Superior de la Federación para promover las acciones derivadas de la auditoría practicada, encuentran su sustento jurídico en las disposiciones siguientes:

Artículo 79, fracción II, párrafos tercero y quinto y fracción IV, párrafos primero y penúltimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículos 6, 12, fracción IV; 13, fracciones I y II; 15, fracciones XIV, XV y XVI; 29, fracción X; 32; 39; 49, fracciones I, II, III y IV; 55; 56, y 88, fracciones VIII y XII, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas de la Federación.

*Comentarios de la Entidad Fiscalizada*

Es importante señalar que la documentación proporcionada por la entidad fiscalizada para aclarar o justificar los resultados y las observaciones presentadas en las reuniones fue analizada con el fin de determinar la procedencia de eliminar, rectificar o ratificar los resultados y las observaciones preliminares determinadas por la Auditoría Superior de la Federación, y que se presentó a esta entidad fiscalizadora para los efectos de la elaboración definitiva del Informe del Resultado.