

**Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales**

**Administración del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal**

Auditoría de Desempeño: 2022-5-06A00-07-0139-2023

Modalidad: Presencial

Núm. de Auditoría: 139

***Criterios de Selección***

Esta auditoría se seleccionó con base en los criterios establecidos por la Auditoría Superior de la Federación para la integración del Programa Anual de Auditorías para la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública 2022 considerando lo dispuesto en el Plan Estratégico de la ASF.

***Objetivo***

Fiscalizar la administración del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal para verificar que fue óptimo el aprovechamiento y preservación de los bienes del Estado Mexicano.

***Alcance***

La auditoría incluyó los resultados de las acciones realizadas en 2022 por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) en la administración del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, respecto de la coordinación en la integración y vinculación del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal de la situación física, jurídica y administrativa de los bienes, en términos de los datos y documentos que tuvieron el Sistema de Inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, el Registro Público de la Propiedad Federal, el Catastro del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal y el Centro de Documentación e Información del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, así como la congruencia de la información existente entre ellos; la determinación del valor de los bienes por medio de la emisión de avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios que solicitaron las instituciones públicas y los particulares en los tiempos establecidos en la norma, así como de la promoción de la capacitación y el fortalecimiento de metodologías y criterios que orientan la acción de los peritos valuadores; la inspección al cumplimiento de las obligaciones de los concesionarios y comodatarios; la conservación y protección de los inmuebles administrados por el instituto; el destino de los inmuebles conforme a las necesidades del sector público; la determinación de la política inmobiliaria y arrendataria y las evaluaciones para mejorar su uso y optimizar su aprovechamiento, a fin de promover el uso eficiente y responsable de los bienes inmuebles del Estado Mexicano.

Se tomó como referencia los resultados del periodo 2018 a 2021 para evaluar el desempeño del INDAABIN, así como el estado que guardó el Sistema de Control Interno Institucional; la rendición de cuentas y el Sistema de Evaluación del Desempeño del INDAABIN y la SHCP.

La auditoría se realizó de conformidad con la normativa aplicable a la fiscalización superior de la Cuenta Pública para asegurar el logro del objetivo y el alcance establecidos. Los datos proporcionados por los entes fiscalizados fueron, en lo general, suficientes, de calidad, confiables y consistentes para aplicar todos los procedimientos establecidos y para sustentar los hallazgos y la opinión de la Auditoría Superior de la Federación sobre el cumplimiento de objetivos y metas del INDAABIN y la SHCP.

### **Antecedentes**

En 1946 se creó la Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa, a la que se le confirió la conservación y administración de los bienes nacionales y la aplicación de la Ley General de Bienes Nacionales. Asimismo, a fin de evitar montos arbitrarios en actos adquisitivos o traslativos de uso o dominio, en 1949 se fundó la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales para practicar los avalúos de inmuebles, 10 años después se creó la Secretaría de Patrimonio Nacional como responsable de la política inmobiliaria. Con la puesta en vigor del decreto de la Ley General de Bienes Nacionales de 1969, la comisión adquirió funciones de venta, adquisición y permuta de inmuebles federales y la secretaría fue la responsable de la integración del Catálogo y el Inventario General de los Bienes y Recursos de la Nación en coordinación con otras instancias, incluyendo entidades paraestatales.<sup>1</sup>

En 1982, se publicó otra Ley General de Bienes Nacionales para “ampliar el catálogo de bienes federales, imponer obligaciones a dependencias, entidades paraestatales y organismos descentralizados de realizar la inscripción de los títulos de sus inmuebles en el Registro Público de la Propiedad Federal (Registro Público), de informar de los inmuebles cuyo uso o aprovechamiento no fuera previsto para el cumplimiento de sus funciones, así como sobre sus operaciones en materia inmobiliaria”.<sup>2</sup> En 1994, la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo (SECODAM) asumió las funciones de conducción de la política inmobiliaria de la Administración Pública Federal (APF) y el Registro Público, con apoyo de la comisión, que se convirtió en órgano descentrado, al cual se le confirió en 1996 la coordinación para la administración de inmuebles federales compartidos.

Para fortalecer la política de administración del patrimonio del Estado Mexicano, en 2004 se publicó el decreto de una nueva Ley General de Bienes Nacionales que brinda mayor protección jurídica a los bienes nacionales con la eliminación del régimen de dominio privado; agiliza su recuperación mediante la vía administrativa; sustituye a la comisión por el INDAABIN, órgano descentrado de la Secretaría de la Función Pública (antes SECODAM)

---

1 DOF, 30 de enero de 1969.

2 Fernández, J, **Derecho administrativo**, México, 2016, p. 202.

al que le fueron asignadas las funciones que realizaba la comisión, incluyendo las que no contemplaba la ley; regula de manera más clara su valuación; precisa las atribuciones que deben asumir las dependencias con inmuebles federales para lograr su óptimo aprovechamiento y favorece la coordinación de acciones desde una visión integral de la conformación del patrimonio inmobiliario y sus problemas, al conformar el Sistema de Administración Inmobiliaria, operado por el Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal, el cual es un foro de análisis y adopción de criterios comunes en la operación de la política. El Sistema de Administración Inmobiliaria se apoya en el Sistema de Información Inmobiliaria, integrado por el Registro Público, el inventario, el Catastro y el Centro de Documentación.<sup>3</sup>

De 2006 a 2010 el INDAABIN expidió las primeras normas mexicanas oficiales de valuación y 5 metodologías y criterios de carácter técnico; posteriormente, de 2016 a 2017, actualizó las normas y publicó 17 nuevas metodologías.<sup>4</sup>

En 2017 se publicó el decreto por el que se reformaron y adicionaron diversas disposiciones a los reglamentos de la SHCP y el INDAABIN, a fin de formalizar la readscripción de este último a dicha Secretaría, reasignar la conducción de la política inmobiliaria y arrendataria a la SHCP y otorgar funciones al instituto para normar y aplicar el nombramiento, habilitación, remoción y sanción de los notarios del patrimonio inmobiliario federal.<sup>5</sup>

En 2022, la SHCP y el INDAABIN participaron en la estrategia gubernamental para combatir la corrupción y mejorar la gestión pública como responsables de instrumentar y dar seguimiento a los objetivos orientados a promover el uso eficiente y responsable de los bienes del Estado mexicano, establecidos en el Programa Nacional de Combate a la Corrupción 2019-2024.

### **Resultados**

#### **1. Coordinación del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal**

En 2022, el INDAABIN coordinó la integración y actualización del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal (Sistema de Información), conformado por el Sistema de inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal (Inventario), que es una base de datos con 225 campos e información de los inmuebles federales con 4 secciones;<sup>6</sup> el

---

3 DOF, 20 de mayo de 2004.

4 Colegio e Instituto de Valuadores del Estado de Veracruz A.C., **Historia de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), hoy INDAABIN**, [consulta: 27 de enero de 2023], disponible en <https://www.civevac.com/post/historia-de-la-comisi%C3%B3n-de-aval%C3%BAos-de-bienes-nacionales-cabin-hoy-indaabin>.

5 DOF, 12 de enero de 2017.

6 Sección I. “Inmuebles competencia de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público”.- Son los inmuebles propiedad del gobierno federal, que se encuentran destinados, ya sea por acuerdo de destino o de hecho para la prestación de servicios públicos, así como los que se encuentran administrados directamente por el INDAABIN, y los que estuvieron en proceso de aprovechamiento. Sección II. “Inmuebles bajo la administración de las demás dependencias administradoras”.- Son los inmuebles conocidos como atípicos, sujetos a una legislación especial y bajo la competencia

Catastro del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal (Catastro), que contiene planos para la identificación física de los inmuebles; el Registro Público de la Propiedad Federal (Registro Público) que conjunta los libros, folios reales <sup>7</sup> y otros medios de captura, almacenamiento y procesamiento de los datos relacionados con la acreditación de derechos sobre los inmuebles, y el Centro de Documentación e Información del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal (Centro de Documentación) que concentra los expedientes con información de los antecedentes de los inmuebles.

Al cierre de 2022, en el inventario se registraron 111,040 inmuebles federales, de los cuales 83,067 (74.8%) correspondieron a la sección I “Inmuebles Competencia de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público”, 14,346 (12.9%) a la sección II “Inmuebles bajo la administración de las demás dependencias administradoras”, 13,107 (11.8%) a la sección III “Inmuebles propiedad de entidades paraestatales” y 520 (0.5%) a la sección IV “Inmuebles propiedad de otras instituciones públicas federales”. La mayor concentración de inmuebles en el inventario estuvo a cargo del INDAABIN con 68,622 (61.8%) inmuebles bajo su administración, mientras que la CONAGUA administró 8,262 (7.4%) inmuebles; seguido del IMSS, quien tuvo a su cargo 5,475 (4.9%) inmuebles, y la CFE que contó con 5,416 (4.9%) inmuebles.

En 2022, el instituto realizó el registro y actualización de los responsables y coordinadores inmobiliarios <sup>8</sup> mediante el Padrón de Responsables y Coordinadores Inmobiliarios, que fue modificado una vez determinada la procedencia de las solicitudes de designación, ratificación<sup>9</sup> o baja de los servidores públicos representantes de las instituciones públicas, a fin de contar con datos actualizados de contacto para coordinar la administración de los inmuebles federales. En ese año, el instituto realizó 142 modificaciones al padrón, de las

---

de otras dependencias administradoras: Secretaría de Comunicaciones y Transportes (Carreteras, autopistas, vías férreas, puertos y aeropuertos); Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Zona federal marítimo terrestre, inmuebles inherentes a los que se refieren los artículos 27 y 132 constitucionales y terrenos nacionales dentro de áreas naturales protegidas); Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (terrenos nacionales); Secretaría de Gobernación (islas), y los inmuebles extranjeros que administra la Secretaría de Relaciones Exteriores. Sección III. “Inmuebles propiedad de entidades paraestatales”.- Son los inmuebles que forman parte del patrimonio de las entidades paraestatales (PEMEX, FINABIEN, IMSS, ISSSTE, CFE y SEPOMEX). Sección IV. “Inmuebles propiedad de otras instituciones públicas federales”.- Son los inmuebles propiedad de los Poderes Legislativo y Judicial, así como de las instituciones públicas autónomas.

7 Número asignado en el Registro Público para inscribir los actos jurídicos y administrativos relativos al inmueble.

8 Responsable inmobiliario: servidor público encargado de realizar las acciones, gestiones y trámites necesarios para la administración de los inmuebles federales que sean competencia de la dependencia que representa, quien deberá contar por lo menos, con nivel de Director General o su equivalente, y tendrá las funciones siguientes: coordinar acciones con las unidades administrativas al interior para la integración y actualización necesaria del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal y fungir como enlace, ante el INDAABIN, en lo relativo a los inmuebles que administra.

Coordinador inmobiliario: servidor público auxiliar del responsable inmobiliario de la dependencia en la obtención, acopio y actualización de la información y documentación en el Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal.

9 De acuerdo con el instituto, la figura de ratificación fue realizada por algunas instituciones de manera proactiva con el fin de mantener actualizados sus datos en el padrón, aun cuando no se encuentra establecida esta figura en la normativa.

cuales 107 correspondieron a designaciones, 11 a ratificaciones y 24 a bajas; publicó en su página de internet dicha información y dio seguimiento mediante las sesiones del Subcomité del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal.

El INDAABIN registró en el padrón, al cierre de 2022, 340 instituciones con 107,958 inmuebles federales; en cuanto a los 3,082 inmuebles restantes que conformaron el patrimonio inmobiliario federal (111,040 inmuebles) que estuvieron a cargo de 10 instituciones en proceso de liquidación, no se contó con una designación, debido a que no hubo una estructura organizacional vigente.

De las 340 instituciones en el padrón, 243 (71.5%) con 37,154 bienes registrados en el inventario designaron un responsable o coordinador inmobiliario, mismos que fueron dados de alta en el padrón por el instituto en un rango de entre 5 a 220 días naturales, a partir de la fecha del oficio en el que la institución le notificó el nombramiento; en 96 (28.2%) instituciones, con 2,182 inmuebles, no se identificó el responsable o coordinador inmobiliario en el padrón, cuyas causas el instituto las atribuyó a la separación del cargo del funcionario sin que se hubiese nombrado a un suplente, el desconocimiento o la falta de cumplimiento de la normativa; así como la manifestación por parte de la institución de la no obligatoriedad de realizar dicha designación; mientras que en el caso del INDAABIN (0.3%) con 68,622 inmuebles administrados (67,582 en uso de asociaciones religiosas, 1,039 inmuebles de uso público y 1 inmueble sin información), que representaron el 63.6% del total de inmuebles en el padrón de responsables (107,958), no registró el coordinador, aun cuando éste fue designado el 25 de julio de 2022, lo que evidenció la necesidad de que el instituto realice el alta de la totalidad de designaciones y establezca los plazos para su registro y actualización. El INDAABIN, en el transcurso de la auditoría y con motivo de la intervención de la Auditoría Superior de la Federación, en 2023, instruyó las acciones de control necesarias consistentes en la elaboración de un procedimiento para registrar las designaciones en el Padrón de Responsables y Coordinadores Inmobiliarios y estableció el plazo para integrar y actualizar los datos una vez recibido el nombramiento, con lo que se solventa lo observado.

Respecto de las 96 instituciones que no contaron con un responsable o coordinador inmobiliario, el instituto acreditó que, de 2018 a 2022, realizó actividades de capacitación sobre el uso del inventario, en las que exhortó a las instituciones a contar con ellos; sin embargo, en 2018, 272 (85.8%) instituciones contaron con una designación de las 317 instituciones en el padrón, mientras que en 2022 fueron 243 (71.5%) de 340 instituciones registradas, lo que significó un retroceso de 14.3 puntos porcentuales y, si bien, el instituto precisó que los órganos internos de control son los encargados de vigilar que los responsables y coordinadores inmobiliarios cumplan con sus obligaciones, el INDAABIN está facultado para dar vista a los órganos internos de control de las instituciones públicas, respecto de la falta de cumplimiento u observancia de la normativa en materia inmobiliaria federal, pero de 2018 a 2022 no realizó dichas vistas. El INDAABIN, en el transcurso de la auditoría y con motivo de la intervención de la Auditoría Superior de la Federación, en 2023, instruyó las acciones de control necesarias consistentes en la emisión de requerimientos de designación de responsables y coordinadores inmobiliarios dirigidos a las instituciones que

no registraron un responsable o coordinador designado en el padrón, en los que envió copia de conocimiento a los órganos internos de control de cada una de las instituciones públicas involucradas para su seguimiento, con lo que se solventa lo observado.

En 2022, el INDAABIN recibió 1,066 solicitudes de alta, baja o modificación de inmuebles en el inventario, de las que 885 fueron para alta, 138 para baja y 43 modificaciones; al respecto, el instituto autorizó 882 altas derivadas de la adquisición o donación de inmuebles, 96 bajas por la enajenación de bienes, la resolución administrativa o judicial de la situación de los inmuebles o la fusión con otro registro y 33 modificaciones por cambio de administrador.

En 2022, el sistema de inventario del INDAABIN contó con un aviso recordatorio a los responsables y coordinadores inmobiliarios del plazo para dar cumplimiento al Acuerdo por el cual se emiten las Normas y Procedimientos para la Integración y Actualización del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal (Acuerdo); aunado a ello, el instituto remitió, vía correo electrónico, una circular en la que reiteró el plazo de los primeros 60 días hábiles de cada año para integrar y actualizar la información en el inventario a 209 instituciones públicas registradas en el padrón de responsables y coordinadores inmobiliarios que a esa fecha contaron con una designación y con al menos un inmueble registrado en el inventario, de las cuales 191 lo recibieron, mientras que en 18 instituciones el correo no fue recibido; y contó con un módulo específico en el inventario para dar cumplimiento a lo dispuesto en la norma vigésima tercera del Acuerdo, el cual contiene 3 apartados para validar la información; no obstante, ésta se realiza cuando existe un responsable o coordinador designado, por lo que la falta de éstos implica la falta de validación. Una vez verificada la información por parte de los responsables y coordinadores inmobiliarios, el inventario genera un acuse; los resultados de su análisis se muestran en el cuadro siguiente:

INSTITUCIONES QUE REALIZARON LA VERIFICACIÓN DE LA CONGRUENCIA Y CAPTURA COMPLETA DE LA INFORMACIÓN  
EN EL INVENTARIO, 2018-2022  
(Instituciones)

Concepto \ Año	2018	2019	2020	2021	2022
Total	313	226 <sup>1</sup>	246 <sup>1</sup>	247 <sup>1</sup>	245 <sup>1,2</sup>
Cumplimiento	221	185	118	150	134 <sup>3</sup>
En tiempo	203	115	n.d.	n.d.	109
Extemporáneo	18	70	n.d.	n.d.	26
Incumplimiento	92	41	128	97	112

FUENTE: Elaboración propia con base en la información proporcionada por el INDAABIN y las Carpetas de Trabajo de la 1ra sesión ordinaria del Subcomité del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal de 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023, las cuales contienen la información acumulada al cierre del ejercicio fiscal anterior.

1 Corresponde a las instituciones con al menos un inmueble registrado en el inventario.

2 La cifra de 245 instituciones no es coincidente con el total de instituciones que cumplieron e incumplieron, ya que se contabilizó una única vez al INDAABIN que se identificó en ambos supuestos (cumplimiento e incumplimiento).

3 La cifra de 134 instituciones no es coincidente con el total de instituciones que cumplieron en tiempo y extemporáneo, ya que se contabilizó una única vez al INDAABIN que se identificó en los 2 supuestos (en tiempo y extemporáneo).

n.d. No disponible.

Al 31 de diciembre de 2021, el Inventario incluyó 110,252 inmuebles, de los cuales, 16,434 (14.9%) fueron validados al cierre de 2022 por 134 instituciones públicas; lo que significó que 93,818 (85.1%) no fueron validados en ese año, de los cuales 67,567 (72.0%) correspondieron a inmuebles en uso de asociaciones religiosas y 646 (0.7%) en uso público administrados por el INDAABIN, y 25,605 (27.3%) administrados por 111 instituciones públicas, que si bien su validación depende del responsable o coordinador, el instituto tiene atribuciones para dar vista a los órganos internos de control de las instituciones públicas, a efecto de incentivar el cumplimiento de la revisión de la veracidad y congruencia de los registros del Inventario. Como hechos posteriores, en 2023, el INDAABIN inició las gestiones para promover la participación de los órganos internos de control en la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones de los responsables y coordinadores inmobiliarios, mediante la elaboración de un programa de trabajo específico para la actualización de la información contenida en el Sistema de Información, en el que estableció 6 líneas de acción, dentro de las que se identificó 1 línea de acción relacionada con la presentación de un informe final con los resultados del programa a la Coordinación General de Órganos de Vigilancia y Control de la Secretaría de la Función Pública, con lo que se solventa lo observado.

Lo anterior significó que, en 2022, el INDAABIN revisó la veracidad y congruencia de los datos contenidos en los registros del inventario de 399 inmuebles, pero representaron el 0.6% de los inmuebles que debía validar (68,612 bajo su administración al 31 de diciembre de 2021), por lo que se requiere que fortalezca su coordinación, supervise y dé seguimiento a la revisión de la veracidad y congruencia de la información y disponga de mecanismos para cumplir con oportunidad y eficiencia el plazo establecido para efectuar este proceso. Como hechos posteriores, en 2023, el INDAABIN emitió una circular a efecto de reiterar a los representantes y apoderados legales de las asociaciones religiosas la necesidad de remitir la documentación actualizada de los inmuebles para revisar y validar la información contenida en el Inventario por parte del instituto, e inició las gestiones para emitir una circular para solicitar a los gobiernos estatales, municipales y a las personas morales que tienen destinado a sus servicios un inmueble federal, la información actualizada para realizar la validación en el Inventario; sin embargo, a la fecha de conclusión de los trabajos de auditoría, el instituto no acreditó la coordinación, supervisión y seguimiento de la integración y actualización de la información de la totalidad de inmuebles bajo su administración, por lo que persiste lo observado.

Para fomentar la integración y actualización del Inventario, en 2022, el INDAABIN capacitó, a solicitud, a 78 servidores públicos de 16 instituciones y desarrolló 9 sesiones presenciales y 2 virtuales, en las que capacitó a 583 servidores públicos de 185 instituciones en los temas siguientes: alta, baja y modificación de inmuebles federales en el Inventario, elementos a considerar para el cumplimiento de la norma vigésima tercera del Acuerdo, vinculación de los componentes del sistema de información (folio real, plano y expediente) y campos sensibles, vacíos, inconsistentes e incongruentes en el Inventario.

En 2022, el instituto dispuso del Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, con la participación de la SHCP, las dependencias administradoras de inmuebles<sup>10</sup> y las 5 entidades con el mayor número de inmuebles dentro de su patrimonio, así como con el Subcomité del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal, con el que realizó 4 sesiones ordinarias en las que desahogó, entre otros asuntos, el Informe del Programa de Trabajo para la integración, actualización y vinculación del inventario, en el que estableció como una de las actividades la detección de datos nulos o inconsistentes en 21 campos esenciales para medir el aprovechamiento inmobiliario;<sup>11</sup> para ello, el instituto tomó la información del inventario, con corte al 30 de octubre de 2021, que registró un universo de 110,257 inmuebles y excluyó 14,420 catalogados en la sección II, por ser inmuebles atípicos con una legislación especial, tales como carreteras, vías férreas, puertos y aeropuertos, así como 67,558 inmuebles en uso de asociaciones religiosas, ya que tienen un uso diferente al servicio público, por lo que, de 28,279 inmuebles, identificó 11,246 (39.8%) con datos completos y 17,033 (60.2%) inmuebles en los que detectó 37,763 campos nulos o inconsistentes, mismos que notificó mediante 215 requerimientos, de los cuales, el 10.1% (3,831) fueron atendidos, como se muestra a continuación:

NOTIFICACIÓN DE LOS DATOS NULOS E INCONSISTENTES IDENTIFICADOS EN EL INVENTARIO, 2022  
(Requerimientos)

Concepto	Universo	Atendidos		No atendidos
		En tiempo	Extemporáneos	
Total	215	51	63	101
Requerimientos (primer envío)	138	51	9	78
Requerimientos (segundo envío)	77	0	54	23

FUENTE: Elaboración propia con base en la información proporcionada por el INDAABIN y la Carpeta de Trabajo de la 1ra sesión ordinaria del Subcomité del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal de 2023.

En 2022, el instituto dirigió en un primer momento 138 requerimientos a las instituciones en las que identificó nulidades e inconsistencias, de los cuales 51 (37.0%) fueron atendidos en el plazo de 30 días hábiles a partir de la recepción del requerimiento, 9 (6.5%) fueron atendidos de forma extemporánea, mientras que para 78 (56.5%) requerimientos, las instituciones no realizaron la actualización correspondiente; por lo que de los 78 requerimientos, en un segundo momento, el INDAABIN reiteró la notificación de 77 requerimientos, mientras que 1 no fue notificado, de los que recibió 54 (70.1%) respuestas, lo que representó la atención del 53.0% (114) del total de requerimientos remitidos (215) al cierre de 2022, mediante los que se corrigieron 3,831 (10.1%) inconsistencias y nulidades de

---

10 Las secretarías de Gobernación; Medio Ambiente y Recursos Naturales; Infraestructura, Comunicaciones y Transportes; Cultura, y Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

11 Los 21 campos incluyen campos sensibles, tales como Alcaldía o Municipio y Superficie de terreno en m<sup>2</sup>, así como campos de libre modificación, relacionados con Cadenamiento, Código Postal, Componente Espacial, Georreferenciación (latitud), Georreferenciación (longitud), Localidad, Nombre de asentamiento, Nombre de la vialidad, Nombre del Inmueble, Número de empleados en el inmueble, Población de destino, Población de origen, Superficie de construcción en m<sup>2</sup>, Tipo de asentamiento, Tipo de inmueble, Tipo de vialidad, Uso específico, Uso genérico y Usuario principal.

las 37,763 identificadas, lo que reflejó un área de mejora para que el instituto dé vista a los órganos internos de control de las instituciones públicas respecto de la falta de cumplimiento y observancia en la atención de las inconsistencias y nulidades identificadas por el instituto. Como hechos posteriores, en 2023, el INDAABIN inició las gestiones para promover la participación de los órganos internos de control en la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones de los responsables y coordinadores inmobiliarios, mediante la elaboración de un programa de trabajo específico para la actualización de la información contenida en el Sistema de Información, con lo que se solventa lo observado.

En cuanto al Inventario, Registro Público, Catastro y el Centro de Documentación, se verificó que contienen información histórica de los inmuebles, cuyo detalle en cada uno de los componentes del sistema de información, de 2018 a 2022, se muestra en el cuadro siguiente:

INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN EN EL INVENTARIO, CATASTRO, REGISTRO PÚBLICO Y CENTRO DE DOCUMENTACIÓN, 2018-2022

Componente	Unidad de medida	2018	2019	2020	2021	2022
Inventory	Inmuebles	109,607	109,592	109,654	110,252	111,040
Catastro	Planos	1,792	2,097	2,282	2,402	2,504
Registro Público	Folios reales	151,912	152,785	153,539	154,057	154,508
Centro de Documentación	Expedientes	123,957	123,980	123,991	124,022	124,136

FUENTE: Elaboración propia con base en información proporcionada por el INDAABIN.

En 2022, el inventario contuvo información de 111,040 inmuebles, lo que representó un incremento en promedio anual del 0.3% respecto de 2018 (109,607), en el Catastro se identificó que, los acervos físicos se conformaron de cartografía, los cuales se incrementaron en 8.7% en promedio anual de 2018 a 2022, al pasar de 1,792 planos a 2,504; asimismo, en ese año el instituto realizó 9 levantamientos topográficos o catastrales en campo o gabinete, 2 visitas de inspección a inmuebles y aprobó, registró, selló, firmó y escaneó 102 planos. En cuanto al Registro Público, el INDAABIN asignó un folio real conforme registró un inmueble; en este sentido, el instituto recibió 1,385 solicitudes de inscripción y asientos registrales, de las cuales atendió 1,354 (97.8%) al cierre de ese año y las 31 (2.2%) restantes en 2023, lo que derivó en 154,508 folios reales registrados en 2022, 0.4% más en promedio anual que los 151,912 registrados en 2018.

El instituto acreditó que en 2014 promovió, mediante un proveedor externo, la digitalización de 111,902 expedientes registrados en ese año en el Centro de Documentación; sin embargo, la información integrada a esos expedientes después de su digitalización no fue escaneada al cierre de 2022; además 12,055 expedientes de 2015 a 2022 no fueron digitalizados, lo que evidenció la necesidad de que el instituto determine una estrategia de digitalización de todos los documentos del Centro de Documentación, a efecto de optimizar los procesos de consulta y respaldar y salvaguardar la información de los inmuebles. Como hechos posteriores, en 2023, el INDAABIN realizó la contratación del

servicio de digitalización, captura e indexación de los expedientes en trámite de las unidades administrativas y del acervo documental del archivo de concentración; sin embargo, a la fecha de conclusión de los trabajos de auditoría no acreditó el diseño de una estrategia de digitalización de la totalidad de documentos que concentra el Centro de Documentación, por lo que persiste lo observado.

Como parte del inventario en el que se identifica el registro federal inmobiliario, el instituto dispuso de campos para registrar el folio real asignado en el Registro Público, el número de expediente del Centro de Documentación, y el número de plano del Catastro, y si bien, a 2022, vinculó <sup>12</sup> 1,694 inmuebles, en términos de concentrar en el inventario la información de los 4 componentes del sistema de información, éstos representaron el 1.5% del total y significaron un avance de 0.5 puntos porcentuales respecto de 2019 (1.0%), por lo que se identificó un área de mejora para que el INDAABIN elabore e implemente un mecanismo para promover la vinculación de los campos respectivos para los inmuebles con información disponible, de manera permanente, a efecto de ubicar de forma ágil la información y trazabilidad de los inmuebles en los acervos digitales y documentales, y con ello contribuir a mantener actualizada la información y documentación de la situación física, jurídica y administrativa de los inmuebles.

#### 2022-5-06A00-07-0139-07-001 **Recomendación**

Para que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales coordine, supervise y dé seguimiento a la integración y actualización del Sistema de inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal de los inmuebles bajo su administración, de manera oportuna, a fin de garantizar la revisión de la veracidad y congruencia de la información para todos los inmuebles, en términos del artículo 10, fracción XXV, párrafo primero, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, y la norma vigésima tercera del Acuerdo por el cual se emiten las Normas y Procedimientos para la Integración y Actualización del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal.

#### 2022-5-06A00-07-0139-07-002 **Recomendación**

Para que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales diseñe una estrategia de digitalización de la totalidad de documentos que concentra el Centro de Documentación e Información del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, a efecto de optimizar los procesos de consulta, y respaldar y salvaguardar la información de los antecedentes históricos de los inmuebles ante cualquier eventualidad que vulnere o afecte el acervo, en términos de lo establecido en las funciones de la Unidad de Administración y

---

12 En el Acuerdo por el cual se emiten las Normas y Procedimientos para la Integración y Actualización del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal, se instruye realizar la vinculación de información de las distintas bases de datos de los componentes del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal, en los términos siguientes: se realizará tomando como base el inventario, en el que se deberán anotar en los campos respectivos, los datos de control, que permitan ubicar la información existente respecto de los inmuebles, en los demás acervos digitales y documentales, siendo los siguientes: I. Folio Real en el caso del Registro; II. Número de Plano en el caso del Catastro, y III. Número de Expediente en el caso del Centro de Documentación.

Finanzas del Manual de Organización General del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

### 2022-5-06A00-07-0139-07-003 Recomendación

Para que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales promueva la vinculación de la información del Registro Federal Inmobiliario del Sistema de Inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal con el número de plano del Catastro del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, el Folio real del Registro Público de la Propiedad Federal, y el número de expediente del Centro de Documentación e Información del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, de los inmuebles con información disponible registrados en el Sistema de Inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, a fin de mantener actualizada la información y documentación de su situación física, jurídica y administrativa, de conformidad con la norma cuadragésima séptima, fracciones I, II y III, del Acuerdo por el cual se emiten las Normas y Procedimientos para la Integración y Actualización del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal.

#### 2. *Valuación y justipreciación de renta de los inmuebles*

En 2022, el instituto contó con 23 instrumentos normativos de carácter técnico vigentes con los que reguló la realización de los servicios valuatorios;<sup>13</sup> estableció los requisitos y obligaciones de valuadores y promoventes;<sup>14</sup> definió el proceso para la solicitud, atención y emisión de dictámenes de avalúos, justipreciaciones de rentas<sup>15</sup> y trabajos valuatorios a nivel de consultoría; definió las bases de operación de un sistema electrónico para proporcionar dichos servicios; precisó el marco conceptual y directrices básicas para el cálculo y estimación de los valores y montos solicitados por los promoventes; fijó los importes máximos de rentas y estableció los criterios para el incremento o reducción a valores comerciales para la adquisición o enajenación de inmuebles que contribuyen en la realización de actividades de interés general y beneficio colectivo; sin embargo, 17 de los instrumentos correspondieron a metodologías que no estuvieron actualizadas al cierre de ese año.

En 2022, el INDAABIN publicó el acuerdo por el que fijó el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles y, como hechos posteriores, en 2023 acreditó un plan de trabajo y un cronograma para la actualización de las 17 metodologías, en los que fueron definidas las actividades, fechas y áreas responsables, y evidenció avances en la elaboración de

13 Los relativos al avalúo, justipreciación de renta o trabajo valuatorio a nivel de consultoría regulados por el INDAABIN.

14 Instituciones públicas y personas físicas o morales nacionales o extranjeras que requieran servicios valuatorios regulados por el INDAABIN.

15 La justipreciación de renta es el resultado del proceso para estimar el monto más probable para la renta de un activo, expresado en términos monetarios, a pagar o cobrar por dicho arrendamiento. El instituto realizó dicho servicio en dos modalidades: en la tradicional, el monto para la renta de un activo se estimó utilizando una metodología que incluye la visita al inmueble; mientras que, en la electrónica, dicho monto lo calculó el Sistema de Avalúos con base en estudios valuatorios y de mercado previos.

lineamientos de carácter técnico asociados con dichas metodologías, en congruencia con el plan de trabajo, con lo que se solventa lo observado.

En 2022, el proceso para realizar avalúos y justipreciaciones de rentas por el INDAABIN inició con el registro de la solicitud del servicio por el promovente en el Sistema de Avalúos, en el cual capturó el tipo y características del servicio valuatorio requerido y datos relativos al propietario, ubicación y dimensiones del activo por valuar, y adjuntó la solicitud por escrito del servicio requerido, así como la base documental necesaria.<sup>16</sup>

En 2022, el instituto recibió 9,327 solicitudes de servicios valuatorios, 24.9% (1,862 solicitudes) más que las recibidas en 2021 (7,472 solicitudes), promovidas por 209 instituciones públicas, de las cuales 7,744 (83.0%) correspondieron a avalúos, 839 (9.0%) a justipreciaciones de renta electrónicas y 744 (8.0%) a justipreciaciones de renta tradicionales.

Entre los principales servicios valuatorios solicitados al instituto en 2022, se encontraron los nuevos avalúos (5,459) y justipreciaciones de renta tradicionales (464), así como la actualización de avalúos (820) y justipreciaciones de rentas electrónicas (683). En relación con el tipo de bienes considerados en las solicitudes que recibió en ese año, 7,968 (85.4%) correspondieron a inmuebles; 1,065 (11.4%) a bienes distintos a la tierra;<sup>17</sup> 200 (2.2%) a bienes muebles; 82 (0.9%) a unidades económicas y 12 (0.1%) a afectaciones a terceros en sus bienes, propiedades y otros. Asimismo, del total de solicitudes, en 3,414 (36.6%) los promoventes registraron que el uso del dictamen fue con fines de indemnización, seguido de la enajenación (1,981), adquisición (1,877), y arrendamiento (1,583), que representaron el 21.2%, 20.1% y 17.0% respectivamente; además, en 2 (0.1%) el uso no se especificó en el sistema ya que no fue un requisito por ser tabuladores de valor promedio de la tierra.

Una vez registrada la solicitud en el Sistema de Avalúos, el instituto identificó el tipo de servicio requerido y analizó la documentación adjunta, para evaluar su procedencia y cotizar el pago por el servicio, el cual determinó con base en los aranceles autorizados para los servicios valuatorios o,<sup>18</sup> en su caso, mediante un estudio de mercado.<sup>19</sup> Al respecto, de las 9,327 solicitudes recibidas, 7,845 (84.1%) fueron registradas en el sistema como cotizadas

---

16 La documentación requerida se indica en la metodología emitida por el instituto que será aplicada al realizar el servicio, por lo que ésta dependerá del tipo de servicio y el uso del dictamen que tenga previsto el promovente.

17 Cultivos cílicos y no cílicos, árboles, maderas preciosas, así como cercas y otras mejoras al terreno, incluyendo construcciones existentes, que resultan afectados por obras de infraestructura.

18 Se refiere al monto del pago por aprovechamientos del respectivo servicio valuatorio que ya está definido, por encontrarse dentro de los conceptos autorizados por la SHCP.

19 El proceso del instituto para la cotización de un servicio valuatorio mediante un estudio de mercado, consiste en la integración de una propuesta de tres o más peritos valuadores registrados en el Padrón de Peritos para ejecutar el trabajo. Dicha propuesta de cotización es sometida al Comité Interno de Análisis de Servicios Valuatorios, Propuestas y Evaluación de Peritos Valuadores para su aprobación y, una vez autorizada, los peritos valuadores realizan y presentan una cotización del trabajo valuatorio al instituto, quien selecciona la propuesta técnica económica más adecuada, realiza el cálculo de los aprovechamientos que deberá pagar el promovente con base en la cotización y solicita su autorización a la SHCP.

con base en los aranceles autorizados por la SHCP; para 1,403 (15.0%) registró que el pago fue cotizado con base en estudios de mercado y para 79 (0.9%) registró que la cotización no aplicó, pues 74 correspondieron a solicitudes de reconsideraciones de servicios valuadores, cuyo trámite no tiene costo; sin embargo, se identificaron inconsistencias en el llenado de los campos de las 5 restantes, ya que el INDAABIN asentó que la cotización no aplicó, aunque se trataron de servicios valuadores que sí requerían una cotización.

Del total de solicitudes recibidas en 2022, 6,150 (65.9%) procedieron y las restantes 3,177 (34.1%) fueron declinadas por el instituto o canceladas por los promoventes por el incumplimiento de la documentación base necesaria para su atención, la duplicidad de solicitudes y la falta de pago dentro del ejercicio presupuestario y el plazo establecido.

En relación con la asignación de servicios valuadores, el instituto dispuso de la “Política para propuestas de asignación de servicios valuadores en el Comité Interno de Análisis de Servicios Valuadores, Propuestas y Evaluación de Peritos Valuadores”, con el objetivo de asignar los servicios de acuerdo con “la disponibilidad de peritos en la zona [...] en donde es requerido el servicio, observando que los peritos de dicha zona cuenten con la especialidad requerida, la menor cantidad de servicios asignados (considerando montos), capacidad técnica, desempeño y capacidad instalada, que le permitan atender con calidad y oportunidad el trabajo de conformidad con el grado de complejidad de las solicitudes”; siendo el Comité Interno de Análisis de Servicios Valuadores, Propuestas y Evaluación de Peritos Valuadores (Comité de análisis de servicios valuadores) el facultado para avalar las propuestas para la asignación de servicios valuadores a los peritos valuadores registrados en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores (Padrón de Peritos).

En 2022, el comité avaló 4,957 propuestas de contratación de peritos por adjudicación directa para servicios valuadores arancelados, así como 1,043 propuestas de 3 o más peritos para el proceso de cotización mediante estudios de mercado para servicios valuadores sin arancel, en los que la selección de la propuesta técnico económica más adecuada la realizó el instituto con base en el alcance técnico, el tiempo de ejecución y el costo del servicio.

De los 6,150 servicios procedentes, 5,568 (90.6%) fueron asignados por el instituto a 161 peritos valuadores registrados en el Padrón de Peritos; 573 (9.3%) correspondieron a ratificaciones de valor, actualizaciones y justipreciaciones de renta electrónica en cuyo proceso no se requirió de un perito valuador, mientras que los 9 (0.2%) restantes, fueron casos en los que el INDAABIN determinó su asignación a servidores públicos del mismo instituto, con fundamento en el artículo 12, fracción XVI, del Reglamento del INDAABIN.

El INDAABIN y los peritos valuadores formalizaron la asignación del servicio valuatorio mediante la aceptación y firma de la orden de trabajo y el contrato de prestación de servicios profesionales. A partir de la firma de la orden de trabajo, los peritos valuadores deben realizar las actividades siguientes: 1. Agendar y realizar una visita de inspección, 2. Registrar en el Sistema de Avalúos el proyecto de dictamen y someterlo a revisión del INDAABIN y de dos integrantes de los Cuerpos Colegiados de Avalúos autorizados por el

instituto,<sup>20</sup> los cuales podrán emitir observaciones, 3. Atender las observaciones del INDAABIN y de los integrantes de los cuerpos colegiados, y 4. Emitir el dictamen.

Al cierre de ese año fueron concluidos y emitidos los dictámenes valuatorios de 4,558 (74.1%) servicios procedentes (6,150), de los cuales 3,985 (87.4%) fueron atendidos por peritos valuadores; 546 (12.0%) correspondieron a justipreciaciones de renta electrónicas y ratificaciones de valor concluidas sin necesidad de un perito valuador, y 27 (0.6%) a solicitudes de reconsideraciones de avalúos cuya atención se dio por concluida; mientras que 1,592 solicitudes de servicios valuatorios se encontraron en proceso de atención.

El cumplimiento de los plazos de los 3,985 servicios valuatorios concluidos por peritos valuadores al cierre de 2022, se detalla a continuación:

**CUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS ESTABLECIDOS PARA LAS ETAPAS DE ATENCIÓN  
DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS CONCLUIDOS, 2022**  
(Servicios)

Etapa	Plazo	Sí (a)	No (b)	Inconsistencias (c)	No aplica (d)	Total (e)=(a)+(b)+(c)+(d)
Visita de inspección	3 días hábiles a partir de la fecha de aceptación de la orden de trabajo	2,093	1,740	152	0	3,985
Registro del proyecto de dictamen en el Sistema de Avalúos	10 días hábiles a partir de la validación de la base informativa y la realización de la visita de inspección	2,987	447	551	0	3,985
Atención de observaciones al proyecto de dictamen	2 días hábiles a partir de su revisión	972	2,351	0	662	3,985
Emisión del dictamen	21 días hábiles a partir de la validación de la base informativa y la realización de la visita de inspección.	2,487	947	551	0	3,985

FUENTE: Elaboración propia con base en información del Reporte General de Etapas-Tiempo del Sistema de Avalúos.

De los 3,985 servicios valuatorios, en 2,093 (52.5%) los peritos cumplieron el plazo definido para realizar la visita de inspección a los inmuebles; en 2,987 (75.0%) con el establecido para la carga del proyecto; en 972 (29.3%) de los servicios que contaron con observaciones, los peritos cumplieron con el plazo para subsanar observaciones al proyecto del dictamen; mientras que en 2,487 (62.4%) el INDAABIN cumplió el plazo para la emisión del dictamen.

---

20 Los Cuerpos Colegiados de Avalúos son grupos tripartitos conformados por dos miembros de colegios de profesionistas y por un servidor público del INDAABIN. Los tipos de trabajos valuatorios sujetos a revisión por parte de los cuerpos colegiados se encuentran establecidos en un oficio circular.

En 2022, el instituto contó con mecanismos de seguimiento para la atención de los servicios valuatriorios, tales como el registro de las fechas de inicio y fin de etapa de atención del servicio en bitácoras dentro del Sistema de Avalúos, la operación de un semáforo dentro del sistema asociado con los plazos de atención de cada etapa, notificaciones automáticas sobre la asignación de tareas, tales como la aceptación del trabajo valuatriorio, la firma de la orden de trabajo, la programación de la visita de inspección o la atención de las observaciones realizadas por el revisor; así como notificaciones vía correo electrónico y telefónicas a los peritos; sin embargo, existieron casos en los que los peritos y el instituto no cumplieron con los plazos establecidos en la normativa; el INDAABIN no registró en el Sistema de Avalúos los plazos autorizados para la entrega de servicios sin arancel, ni los establecidos en las órdenes de trabajo, y no dispuso de indicadores de desempeño para medir su cumplimiento; hubo servicios cuya atención se realizó en un plazo mayor al establecido en las órdenes de trabajo, aunado a que fueron detectadas inconsistencias en la información, tales como celdas vacías.

Asimismo, el Sistema de Avalúos del instituto no generó notificaciones automáticas una vez transcurridos el 30.0%, 60.0% y 90.0% del plazo establecido para la carga del proyecto de dictamen en el sistema realizada por los peritos, y aunque el INDAABIN les notificó por otras vías, no registró las notificaciones realizadas en cada uno de los servicios valuatriorios. El INDAABIN, en el transcurso de la auditoría y con motivo de la intervención de la Auditoría Superior de la Federación, en 2023, acreditó el inicio de las gestiones para implementar mejoras al Sistema de Avalúos, tales como la inclusión de un contador con el tiempo restante para atender las solicitudes de servicios, así como el tiempo vencido de cada trabajo valuatriorio y la generación de un reporte de notificaciones dirigidas a los peritos para atender los plazos en cada etapa, mediante una solicitud dirigida al área de informática y una minuta de trabajo para su seguimiento, con lo que se solventa lo observado.

Para el registro y control de las solicitudes de avalúos paramétricos,<sup>21</sup> el instituto dispuso del Sistema Paramétrico de Avalúos, vinculado con el inventario, para facilitar la obtención de datos relevantes de los inmuebles con registro federal inmobiliario. Asimismo, contó con una base de datos en formato Excel, mediante la cual capturó manualmente, la información de inmuebles que no contaron con registro federal inmobiliario por ser propiedad de gobiernos o instituciones estatales y municipales, la cual fue recabada vía correo electrónico.

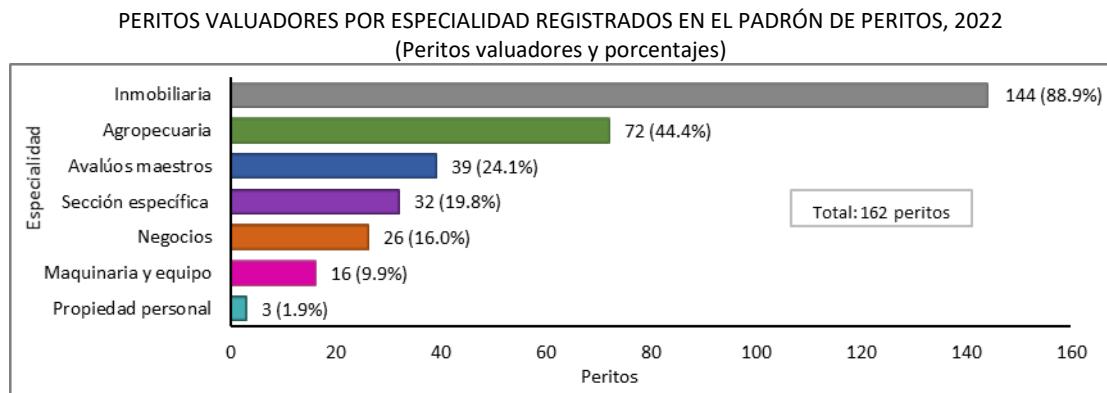
En 2022, el instituto recibió 5,379 solicitudes de avalúos paramétricos de terrenos con y sin construcción, de las cuales 844 (15.7%) fueron realizadas por 48 instituciones públicas mediante el Sistema Paramétrico de Avalúos y 4,535 (84.3%) fueron promovidas por 13 instituciones públicas y registradas en la base de datos de Excel. Al cierre de ese año, para

<sup>21</sup> Servicio valuatriorio de gabinete y sin visita de inspección del valuador de bienes nacionales con el que se emite el valor razonable de los bienes inmuebles, con base en parámetros de valor para el terreno y de costos para las construcciones, en caso de existir. Los dictámenes valuatriorios que se generan de forma electrónica con este servicio, tienen por objeto que las instituciones públicas solicitantes cuenten con el documento que sustente el valor de sus bienes inmuebles para efectos de registro en los términos que exige la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

851 (15.8%) el dictamen fue concluido y enviado a los promoventes; mientras que las restantes 4,528 (84.2%) se encontraron en proceso de atención; sin embargo, existieron solicitudes registradas en el mecanismo alterno de Excel que refirieron a inmuebles de propiedad federal con registro federal inmobiliario, pues hubo promoventes que recurrieron a ese mecanismo en lugar del Sistema Paramétrico de Avalúos, aunado a que el instituto no registró de manera puntual cada etapa, ni las fechas de recepción y atención del avalúo. Al respecto, el INDAABIN evidenció el acta de constitución del proyecto de reingeniería del Sistema Paramétrico de Avalúos, de agosto de 2022, con un plan de trabajo por etapas para 2022 y 2023, y acreditó las reuniones de seguimiento de 2023.

De 2018 a 2022, las solicitudes de servicios valuatorios en el Sistema de Avalúos incrementaron 7.0% en promedio anual, al pasar de 7,118 en 2018 a 9,334 en 2022 y las solicitudes de avalúos paramétricos aumentaron 53.5% en promedio anual, al pasar de 969 a 5,379 solicitudes, debido a la demanda de servicios valuatorios por las instituciones públicas a cargo de diversos proyectos prioritarios y el alto número de solicitudes de avalúos paramétricos presentadas por Empresas Productivas del Estado; asimismo, los dictámenes valuatorios en el Sistema de Avalúos mostraron un aumento del 5.6% en promedio anual, al pasar de 4,233 en el primer año a 5,254 en el último año; mientras que los dictámenes valuatorios de avalúos paramétricos mostraron un decremento del 2.3%, al registrar 969 en 2018 y 882 en 2022.

En 2022, el Padrón de Peritos se conformó por 162 peritos, con una o más de las especialidades siguientes:



FUENTE: Elaboración propia con base en el Padrón de Peritos del INDAABIN autorizado al cierre de 2022.

En 2022, el instituto no aplicó la clasificación de peritos valuadores de acuerdo con su perfil económico y profesional. Como hechos posteriores, en 2023, el INDAABIN acreditó el inicio de las gestiones para la revisión y modificación de las reglas que mandatan la clasificación de los peritos; sin embargo, a la fecha de conclusión de los trabajos de auditoría, no definió las modificaciones propuestas respecto de la clasificación de peritos valuadores, por lo que persiste lo observado.

Asimismo, en ese año el Comité de análisis de servicios valuatorios autorizó 5 solicitudes de inscripción y 7 de ampliación al registro en el Padrón de Peritos, presentadas por aspirantes y peritos, en respuesta a las convocatorias para el otorgamiento y ampliación del registro en el padrón; sin embargo, las convocatorias no especificaron las necesidades en términos de subespecialidades. Como hechos posteriores, en 2023, el INDAABIN acreditó que realizó mesas de trabajo para analizar la pertinencia de eliminar las subespecialidades o, en su caso, considerarlas como altas especialidades; sin embargo, a la fecha de conclusión de los trabajos de auditoría, no diseñó ni implementó un mecanismo para identificar las necesidades de subespecialidades, por lo que persiste lo observado.

El instituto también autorizó 157 revalidaciones del registro en el Padrón de Peritos en 2022, que correspondieron a los peritos valuadores que cumplieron con los requisitos dados a conocer en la convocatoria para la revalidación del registro en el Padrón de Peritos del INDAABIN publicada en 2021 y publicó la convocatoria para la revalidación del registro en el Padrón de Peritos para 2023; no obstante, el instituto no realizó la autorización de las ampliaciones y revalidaciones al registro de peritos dentro de los plazos establecidos. Como hechos posteriores, en 2023, el INDAABIN integró una propuesta de programa de trabajo para revisar las solicitudes de otorgamiento, ampliación y revalidación del registro en el Padrón de Peritos para su autorización oportuna; sin embargo, a la fecha de conclusión de los trabajos de auditoría, no contó con un programa de trabajo autorizado con actividades, fechas y responsables definidos, por lo que persiste lo observado.

Además, en 2022 suspendió a 51 peritos valuadores, 23 (45.1%) por no atender los requisitos en términos de la convocatoria; 13 (25.5%) por calificaciones en las evaluaciones de sus servicios valuatorios por debajo de 7; 8 (15.7%) a solicitud expresa de los peritos y 7 (13.7%) por no atender las invitaciones para cotizar servicios valuatorios; y aprobó 24 revocaciones por incumplimiento del proceso de revalidación por dos años consecutivos y por actos contrarios al código de ética.

Respecto de la evaluación de los servicios valuatorios prestados por los peritos valuadores en 2022,<sup>22</sup> se identificaron servicios en los que la calificación determinada por el instituto en el Sistema de Avalúos, no se correspondió con los criterios y parámetros establecidos para su evaluación, ya que registró calificaciones superiores a 7, aun cuando la carga del proyecto de dictamen en el sistema se realizó fuera del plazo de 10 días hábiles, por lo que no debieron recibir los 3 puntos otorgados al no cumplir el criterio de oportunidad; lo que implicó un área de mejora para que establezca mecanismos de control en las evaluaciones a los servicios valuatorios que carga en el Sistema de Avalúos.

Referente a la capacitación de los peritos valuadores, el instituto dispuso del Programa de Capacitación en Valuación para peritos y revisores del instituto y externos 2022, el cual

---

22 De acuerdo con la normativa vigente en 2022, para la calificación de los servicios valuatorios que los peritos valuadores realizan, el instituto consideró los criterios de capacidad, calidad y oportunidad, los cuales, dependiendo del grado de cumplimiento de cada uno de sus subcriterios, pueden otorgar hasta 5, 2 y 3 puntos, respectivamente.

estuvo conformado por 46 cursos en línea, impartidos por colegios de profesionistas en materia de valuación y enfocados a temas de cada una de las especialidades.

De 2018 a 2022, el número de peritos en el padrón tuvo un decremento del 10.4% en promedio anual, ya que pasó de 251 peritos registrados a 162, lo cual refuerza la necesidad de ampliar la oferta de peritos en congruencia con lo expuesto en las convocatorias de otorgamiento y ampliación del registro en el Padrón de Peritos.

#### **2022-5-06A00-07-0139-07-004 Recomendación**

Para que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales registre en el Sistema de Avalúos el plazo definido en las órdenes de trabajo para realizar el servicio valuatorio y el plazo autorizado para la entrega de los servicios sin arancel; dé seguimiento al cumplimiento de dichos plazos mediante indicadores de desempeño, y defina un mecanismo de monitoreo para el llenado de los campos en el Sistema de Avalúos, a fin de actualizar sus características y fortalecer el seguimiento y control de las solicitudes de servicios valuatorios, en términos de los artículos 27, párrafo segundo, de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria; 12, fracción II, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, y tercero, fracción I, del Procedimiento administrativo para que las instituciones públicas soliciten servicios valuatorios al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y para que éste expida y les remita los respectivos dictámenes valuatorios, utilizando un sistema electrónico.

#### **2022-5-06A00-07-0139-07-005 Recomendación**

Para que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales clasifique a los peritos valuadores por especialidad, por perfil académico y por perfil profesional en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores, a fin de considerar dicha clasificación como insumo para la asignación de los servicios valuatorios, de conformidad con las reglas décima octava y décima novena, párrafos primero y tercero, de las Reglas para el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación del registro de Peritos, en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

#### **2022-5-06A00-07-0139-07-006 Recomendación**

Para que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales establezca mecanismos de control en las evaluaciones de los servicios valuatorios realizados por peritos valuadores, a fin de garantizar la aplicación de los criterios y parámetros definidos para evaluar su desempeño, de conformidad con la regla vigésima, apartado A, párrafo primero, de las Reglas para el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación del registro de Peritos, en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

#### 2022-5-06A00-07-0139-07-007 Recomendación

Para que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales identifique las necesidades de subespecialidades de peritos, a fin de mantener permanentemente actualizado el Padrón Nacional de Peritos Valuadores, en cumplimiento de las reglas tercera y quinta, párrafos segundo y sexto, de las Reglas para el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación del registro de Peritos, en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

#### 2022-5-06A00-07-0139-07-008 Recomendación

Para que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales programe la revisión de las solicitudes de ampliación y revalidación del registro en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores, con el propósito de que el Comité Interno de Análisis de Servicios Valuatorios, Propuestas y Evaluación de Peritos Valuadores realice las ampliaciones y revalidaciones dentro del plazo establecido, a fin de mantener permanentemente actualizado el Padrón Nacional de Peritos Valuadores, en cumplimiento de las reglas tercera y décima sexta, párrafo primero, de las Reglas para el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación del registro de Peritos, en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

### 3. *Inspección, conservación y protección del patrimonio inmobiliario*

En 2022, el inventario contuvo 111,040 inmuebles federales registrados, de los cuales 83,067 (74.8%) fueron clasificados en la sección I “Inmuebles competencia de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público”; de éstos, 68,620 <sup>23</sup> (82.6%) fueron administrados por el instituto, conformados por 67,582 (98.5%) inmuebles en uso de asociaciones religiosas y 1,038 (1.5%) inmuebles en tránsito de aprovechamiento, destinados, compartidos, para investigación, asignados, en comodato, en proceso de recuperación, concesionados y de uso común; el detalle y tendencia se muestra a continuación:

---

<sup>23</sup> El inventario es variable y se actualiza con las altas y bajas de inmuebles realizadas diariamente, por lo que las cifras pueden variar en el transcurso del año.

INMUEBLES ADMINISTRADOS POR EL INDAABIN, 2018-2022  
(Inmuebles)

Clasificación	Año					TMCA <sup>3</sup> (%)
	2018	2019	2020	2021	2022	
Total	68,574	68,600	68,622	68,612	68,620	0.02
Inmuebles federales en uso de asociaciones religiosas	67,503	67,528	67,530	67,567	67,582	0.03
Inmuebles en tránsito de aprovechamiento	316	370	389	329	283	(2.7)
Inmuebles destinados <sup>1</sup>	192	203	205	215	218	3.2
Inmuebles federales compartidos	87	86	86	86	86	(0.3)
Inmuebles otorgados en comodato	42	43	43	42	42	0.0
Inmuebles otorgados en concesión	14	22	18	17	17	5.0
Otros <sup>2</sup>	420	348	351	356	392	(1.7)

FUENTE: Elaboración propia con base en la información proporcionada por el INDAABIN.

1 Incluye inmuebles destinados a servicios públicos en gobiernos estatales, municipales, personas morales y al INDAABIN.

2 Incluye inmuebles otorgados en arrendamiento, asignados, para investigación y definición de estatus, en proceso de recuperación judicial o administrativa y de uso común.

3 Tasa Media de Crecimiento Anual (TMCA) =  $\left[ \left( \frac{\text{(cifra de 2022)}}{\text{(cifra de 2018)}} \right)^{\frac{1}{4}} - 1 \right] * 100$

De 2018 a 2022, el número de inmuebles administrados por el INDAABIN presentó un incremento del 0.02% en promedio anual al pasar de 68,574 a 68,620 inmuebles; dentro de los cuales se identificó un incremento del 5.0% en promedio anual en el número de inmuebles otorgados en concesión y un decremento del 2.7% en promedio anual en el número de inmuebles en tránsito de aprovechamiento.

En cuanto a la conservación y protección de los 67,582 inmuebles en uso de asociaciones religiosas, en 2022, el instituto emitió 29 Certificados de Derecho de Uso,<sup>24</sup> para acreditar la posesión legal de los inmuebles en favor de dichas asociaciones, y 5 Actas de Reconocimiento de Propiedad Federal,<sup>25</sup> para regularizar vía civil a los inmuebles en uso religioso. Asimismo, en ese año, recibió 24 solicitudes para otorgar el visto bueno a proyectos de obra, de los que concedió 23 (95.8%) para mantener en óptimas condiciones de operación y uso estos bienes y sus anexidades; mientras que 1 (4.2%) solicitud fue rechazada, debido a que no cumplió con los requisitos establecidos. Asimismo, en 2022, el instituto recibió 39 solicitudes para gestionar ante las autoridades tributarias locales la exención del impuesto predial, a efecto de contar con el documento que otorgara certeza jurídica a la excepción de la contribución referida en el artículo 115, fracción IV, de la CPEUM y con ello regularizar su situación inmobiliaria, de las cuales 3 (7.7%) fueron procedentes, mientras que las 36 (92.3%) solicitudes restantes fueron rechazadas por falta de documentación del promovente.

24 Corresponde a una regularización administrativa mediante la que el instituto certifica el derecho que tiene la asociación religiosa para usar un inmueble federal.

25 Corresponde a una regularización jurídica en la que se instrumenta el procedimiento administrativo mediante el cual se acredita la propiedad a favor del Gobierno Federal.

En relación con la conservación y protección de los 283 inmuebles federales en tránsito de aprovechamiento,<sup>26</sup> en 2022, el instituto dispuso del servicio de vigilancia y supervisión de 142 (50.2%) inmuebles, mientras que los 141 (49.8%) restantes no contaron con dicha prestación, debido a que el servicio de vigilancia prevé la prestación para los inmuebles que cuentan con una construcción en la que se pueda instalar el vigilante en turno con las condiciones que permitan su estancia en él, mientras que la supervisión se realizó a los inmuebles con mayor riesgo de ocupaciones irregulares y consistió en una visita única mensual al inmueble; asimismo, el instituto gestionó 77 oficios ante las autoridades tributarias locales competentes, a efecto de solicitar o reiterar la solicitud de exención del impuesto predial de 58 (20.5%) inmuebles, mientras que de los restantes 225 (79.5%) el instituto no acreditó las causas por las que no realizó el procedimiento; además, inició las gestiones para realizar el pago del servicio de agua de 8 inmuebles, el servicio de energía eléctrica de 2 inmuebles y el mantenimiento de 3 inmuebles, pero no acreditó su formalización, ni las gestiones para realizar el pago de los servicios de agua de los 275 inmuebles en tránsito de aprovechamiento restantes, del servicio de luz de 281 inmuebles y del mantenimiento de 280 bienes. Como hechos posteriores, en 2023, el instituto inició las gestiones para identificar los inmuebles que contaron con el servicio de energía eléctrica y agua para conocer los adeudos que presentaron y, en cuanto a la exención del impuesto predial, acreditó el envío de solicitudes de exención; pero no presentó evidencia para la totalidad de inmuebles con dicha clasificación bajo su administración, ni el pago de los servicios de agua, energía eléctrica y mantenimiento, por lo que persiste lo observado.

En cuanto a los 218 inmuebles destinados para el servicio público, en 2022, el INDAABIN contó con un procedimiento para designar, a solicitud de los destinatarios, a los servidores públicos representantes de la Federación ante la Procuraduría Fiscal Local correspondiente, con objeto de obtener las declaratorias de exención del impuesto predial; al respecto, el instituto recibió y atendió 19 solicitudes, con las que emitió 19 oficios de designación; mientras que, la conservación y protección estuvo a cargo de sus responsables o coordinadores inmobiliarios.

Para la conservación de los 86 Inmuebles Federales Compartidos,<sup>27</sup> correspondientes a 52 Puertos Fronterizos, 23 Palacios Federales, 6 Instalaciones Federales Compartidas, 3 Centros de Atención Integral al Tránsito Fronterizo y 2 Módulos de Control de Importación e Internación Temporal de Vehículos, en 2022, el instituto contó con un reglamento en el que estableció las obligaciones y responsabilidades de los administradores únicos<sup>28</sup> designados

---

26 Portafolio de inmuebles sin uso, de los cuales se prioriza su aprovechamiento por las instituciones públicas que consideren que éstos cubren sus requerimientos; en tanto permanecen sin uso y aprovechamiento, son administrados, vigilados y regularizados por el INDAABIN.

27 Inmuebles con superficies de propiedad federal ocupadas por 2 o más instituciones de cualquier orden de gobierno para prestar el servicio público que corresponda.

28 Servidor público del INDAABIN o persona contratada por éste, para encargarse de la supervisión del uso adecuado, funcionamiento, operación y mantenimiento del Inmueble Federal Compartido.

por el instituto, uno por cada región geográfica, y de las Instituciones Públicas Ocupantes <sup>29</sup> y normó el funcionamiento de los cuerpos colegiados involucrados en su administración. Asimismo, emitió una circular en la que estableció los Criterios para la elaboración del Programa Anual para la Administración, Operación y Mantenimiento (programas anuales) de 2022 que los 16 administradores únicos debían observar y atender para la elaboración de los programas, como instrumento programático que orientó las acciones para la conservación de las condiciones físicas y funcionamiento de los inmuebles federales compartidos, los cuales deben ser presentados al INDAABIN en el tercer trimestre del año fiscal inmediato anterior al que será ejecutado para su aprobación.

Al respecto, en 2022 los 16 administradores presentaron al INDAABIN 86 programas anuales, uno por cada inmueble federal compartido, los cuales se encontraron incompletos debido a que integraron 2 de los 12 formatos establecidos en los criterios para su elaboración, aunado a que, de los 86 programas, 41 (47.7%) fueron presentados por los administradores fuera del plazo mandatado, para 2 (2.3%) no fue posible identificar su cumplimiento, ya que no indicaron la fecha de entrega, mientras que los restantes 43 (50.0%) cumplieron el plazo.

Asimismo, los administradores remitieron al instituto reportes mensuales con las actividades de conservación realizadas en los inmuebles federales compartidos, de los cuales el instituto acreditó 187 (97.4%) de los 192 que le debían ser presentados para su análisis. Adicionalmente, el INDAABIN, mediante los administradores únicos, presentó al comité de apoyo para la administración local (comité de apoyo) de cada inmueble, 41 (47.7%) de los 86 programas anuales que debía remitirles; así como 311 (90.4%) informes trimestrales sobre el estado que guardó la administración de los inmuebles compartidos de 344 que debía remitir, por lo que se identificó un área de mejora para que el instituto supervise la elaboración y entrega oportuna de los programas anuales, reportes mensuales e informes trimestrales por parte de los administradores únicos que designa o contrata.

Como hechos posteriores, en 2023, el INDAABIN realizó el seguimiento del cumplimiento en la entrega de los reportes mensuales e informes trimestrales mediante la elaboración de 2 bases de datos en las que registró los reportes e informes recibidos, y envió correos electrónicos para alertar a los administradores únicos respecto de las fechas de entrega y la notificación de incumplimientos. Asimismo, realizó la primera reunión de administradores únicos en la que mostró los procedimientos y los plazos para la elaboración, revisión, autorización y presentación ante el Comité de los programas anuales, con lo que se solventa lo observado.

En 2022, el INDAABIN aprobó 420,089.3 miles de pesos (mdp) como cuotas para conservar y mantener las áreas de uso común de los 86 inmuebles federales compartidos, los cuales debían ser pagados por las 682 instituciones públicas, particulares y organismos internacionales que ocuparon un espacio en estos inmuebles, de este monto el instituto

---

29 Instituciones públicas que tengan asignado un espacio en un inmueble federal compartido.

recaudó 306,834.5 (73.0%) mdp, por lo que 113,254.8 (27.0%) mdp no fueron pagados por 293 ocupantes, lo que significó un decremento en promedio anual del 8.3% en el porcentaje de adeudo respecto de 2018 en el que registró el 38.2%; por lo que, con la finalidad de recuperar los adeudos de las instituciones públicas ocupantes, en 2022, el INDAABIN emitió 106 oficios dirigidos a 81 ocupantes para la recuperación de las cuotas de conservación y mantenimiento, de los cuales 66 (62.3%) fueron dirigidos a 69 instituciones públicas y 40 (37.7%) a 13 particulares.

El instituto registró adeudos de entre 1 y 9 meses; sin embargo, de acuerdo con el procedimiento establecido, debió realizar la notificación a los 3 meses de incumplimiento de pago y, en caso de detectar más de 4 meses de incumplimiento, debía proceder a la recuperación del espacio, con excepción de los puertos fronterizos; sin embargo, en 2022, el instituto no realizó la recuperación de espacios por incumplimiento de pago de las 66 instituciones que presentaron un adeudo por más de 4 meses. El INDAABIN, en el transcurso de la auditoría y con motivo de la intervención de la Auditoría Superior de la Federación, instruyó las acciones de control necesarias consistentes en la elaboración de una base de datos para controlar, dar seguimiento e identificar acciones por realizar en materia de adeudos; un nuevo formato de oficio dirigido al responsable inmobiliario de la institución pública ocupante, con copia a su superior jerárquico y al órgano interno de control para que, en el caso de no atenderse, se dé inicio a la acción legal correspondiente, así como el establecimiento de reuniones de trabajo entre las distintas áreas del instituto para discutir posibles soluciones a los problemas que tienen los inmuebles federales compartidos ocupados irregularmente para proceder a su recuperación, con lo que se solventa lo observado.

En 2022, el instituto dirigió las acciones para la conservación de los 86 inmuebles federales compartidos con la finalidad de mantenerlos en buen estado, las cuales plasmó en 1,054 cédulas de acciones de conservación y mantenimiento, lo que significó 18 (1.7%) acciones más que el año anterior (1,036); además, en ese año, realizó 37 visitas a 36 inmuebles con la finalidad de corroborar las acciones de conservación realizadas, las cuales plasmó en 23 reportes fotográficos.

En 2022, el instituto envió a la SHCP sus necesidades de contratación del Servicio de Aseguramiento de Bienes Patrimoniales y el Programa Anual de Asignación, Servicio y Mantenimiento de parque vehicular 2022 y suscribió 5 contratos para el mantenimiento preventivo, correctivo y de emergencia para los 4 inmuebles que ocupó a ese año; no obstante, no elaboró el Programa Anual de Recursos Materiales y Servicios Generales ni 5 de los 6 programas anuales de los que se compone, dentro de los que se encuentra el Programa anual de uso, conservación, mantenimiento y aprovechamiento de inmuebles. Al respecto, en 2022, el INDAABIN elaboró el Programa Anual de Recursos Materiales y Servicios Generales que sería ejecutado en 2023 e integró los programas anuales de uso, conservación, mantenimiento y aprovechamiento de inmuebles; mantenimiento preventivo y correctivo de mobiliario y equipo; aseguramiento integral; disposición final de los bienes muebles; asignación, servicio y mantenimiento de parque vehicular, y servicios generales para su ejecución en 2023, con lo que se solventa lo observado.

En 2022, el instituto contó con el servicio de aseguramiento integral para los 4 inmuebles del INDAABIN, 86 compartidos y 53 inmuebles en tránsito de aprovechamiento; además, el contrato especificó que el listado de inmuebles en tránsito de aprovechamiento a resguardar podría aumentar o disminuir durante la vigencia de la póliza, exceptuando los terrenos, los invadidos o con ocupaciones irregulares; mientras que, el aseguramiento de los inmuebles restantes bajo su administración no fue de su competencia.

En 2022, el INDAABIN contó con 18 títulos de concesión directa <sup>30</sup> y 20 contratos de comodato<sup>31</sup> vigentes, de los cuales verificó el cumplimiento de las condiciones y términos establecidos de 3 (16.7%) concesiones y 10 (50.0%) comodatos mediante 13 visitas de inspección y verificación de 27 inmuebles federales, lo que representó un cumplimiento del 100.0% respecto de las visitas programadas en ese año (13). De 2018 a 2022 las visitas de inspección realizadas por el INDAABIN presentaron un decremento del 1.8% en promedio anual al pasar de 14 a 13, las cuales fueron realizadas a los inmuebles ubicados en la Ciudad de México y conforme al Decreto por el que se establecen las medidas de austeridad que deberán observar las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal; mientras que para 13 títulos y concesiones vigentes en ese año con inmuebles ubicados en 10 entidades federativas, emitió 82 oficios de requerimiento de pago de los derechos de uso y aprovechamiento, así como 48 requerimientos de contribuciones en materia inmobiliaria, y 22 oficios de prevención, mediante los que solicitó la documentación para la autorización y prórroga de concesiones. Además, mediante las 13 visitas de inspección realizadas a 27 inmuebles en 2022, el instituto revisó el estado físico de 26 (96.3%) inmuebles incluidos en 12 títulos y contratos, de los cuales 24 (92.3%) presentaron un estado de conservación bueno, 1 (3.8%) se encontró en estado regular y 1 (3.8%) en malas condiciones, debido a que los ocupantes desalojaron la superficie concesionada, por lo que se encontraron sin uso, limpieza o mantenimiento; mientras que de 1 (3.7%) inmueble, no se obtuvo la información, ya que factores externos impidieron el acceso a la propiedad a los servidores públicos del instituto.

#### 2022-5-06A00-07-0139-07-009 Recomendación

Para que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales solicite la exención del pago del impuesto predial y realice el pago de los servicios ante las autoridades competentes de todos los inmuebles federales en tránsito de aprovechamiento bajo su administración, a fin de fortalecer la conservación y mantenimiento de los bienes inmuebles que administra, en términos de lo establecido en las funciones de la Dirección de Gestión de Uso de Inmuebles del Manual de Organización General del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

---

30 Concesión: acto administrativo mediante el cual se otorga a las personas físicas o morales, el derecho a explotar y aprovechar un bien propiedad del Estado.

31 Comodato: contrato mediante el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla al término de cierto plazo prefijado.

#### 4. *Destino del patrimonio inmobiliario federal*

En 2022, el INDAABIN administró un portafolio de 283 inmuebles sin uso catalogados como en tránsito de aprovechamiento. El instituto tomó posesión de éstos con motivo de lo siguiente: 120 (42.4%) inmuebles le fueron entregados, debido a que detectó que no fueron aprovechados óptimamente por las instituciones destinatarias; 111 (39.2%) fueron puestos a su disposición <sup>32</sup> por instituciones destinatarias; 43 (15.2%) correspondieron a inmuebles competencia del INDAABIN con un cambio de sección o subsección en el Inventario; mientras que los 9 (3.2%) restantes fueron recuperados por la vía jurídica y administrativa.

En ese año, el INDAABIN publicó mensualmente en su página de internet los portafolios de inmuebles disponibles y compartidos con superficie disponible; sin embargo, no estableció en los portafolios el plazo para que las instituciones públicas manifestaran por escrito su interés para que les destine el bien. Al respecto, el INDAABIN, en el transcurso de la auditoría y con motivo de la intervención de la Auditoría Superior de la Federación, en 2023, instruyó las acciones de control necesarias para publicar en los portafolios del mes de septiembre de ese año, el plazo para que las instituciones manifiesten su interés en alguno de los inmuebles disponibles, con lo que se solventa lo observado.

Al cierre de 2022, el portafolio de inmuebles disponibles se integró por 98 inmuebles: 58 (59.2%) de tipo mixto, 31 (31.6%) terrenos y 9 (9.2%) edificaciones; mientras que el portafolio de Inmuebles Federales Compartidos con superficie disponible se constituyó de espacios disponibles en 52 inmuebles: 32 (61.5%) en puertos fronterizos, 13 (25.0%) en palacios federales y 7 (13.5%) en instalaciones federales.

Asimismo, el INDAABIN recibió 2,510 solicitudes en las que las instituciones públicas indicaron sus necesidades inmobiliarias, precisando la localización, extensión y uso de los inmuebles requeridos para la prestación de servicios públicos, a efecto de consultar al instituto sobre la disponibilidad existente; al respecto, el INDAABIN registró las necesidades inmobiliarias en una base de datos, con lo que integró el banco de necesidades inmobiliarias.

En 2022, el instituto registró como atendidas 2,529 solicitudes en el banco de necesidades inmobiliarias y para 2,383 (94.2%) de las solicitudes asentó que no hubo inmuebles en desuso que cubrieran lo requerido por las instituciones, mientras que para las 146 (5.8%) restantes registró la propuesta que integró y remitió a la institución pública, la cual constó de uno o más inmuebles que cumplieron con las características solicitadas; sin embargo, hubo al menos una solicitud de disponibilidad realizada por una institución pública que no registró y se identificaron campos con información inválida, por lo que existió un área de mejora para que el instituto establezca mecanismos de control para asegurar el registro y

---

32 La puesta a disposición es el trámite mediante el cual las instituciones públicas destinatarias pueden entregar al INDAABIN los inmuebles federales que no requieran usar en su totalidad, los dejen de utilizar y necesitar o les den un uso distinto al autorizado.

actualización del banco de necesidades inmobiliarias. Al respecto, el INDAABIN, en el transcurso de la auditoría y con motivo de la intervención de la Auditoría Superior de la Federación, en 2023, instruyó las acciones de control para asegurar el registro de las solicitudes de disponibilidad en el banco de necesidades inmobiliarias, mediante un número de folio único consecutivo asentado en el banco y que incluirá como parte de los oficios de respuesta a las solicitudes.

Asimismo, se identificó que, en 2022, el instituto no utilizó el banco para dar seguimiento de las necesidades inmobiliarias de las instituciones públicas que no pudieron ser cubiertas. Como hechos posteriores, en 2023, el instituto informó que realizará la comparación de la información de los portafolios de inmuebles disponibles y compartidos con superficie disponible, con la registrada en el banco, y en caso de localizar algún inmueble de utilidad para alguna institución pública, lo informará por oficio; sin embargo, no evidenció la formalización del procedimiento, ni la instrumentación de dichas acciones, por lo que persiste lo observado.

Además, el INDAABIN recibió 167 solicitudes de espacios en Inmuebles Federales Compartidos, 164 (98.2%) procedieron, de las cuales 71 (43.3%) correspondieron a nuevas asignaciones de espacios disponibles, 66 (40.3%) a la devolución total o parcial de superficies, 14 (8.5%) a ampliaciones en la superficie previamente asignada y 13 (7.9%) al cambio de denominación de la institución pública; mientras que las 3 (1.8%) restantes fueron desechadas por no cumplir con los requisitos.

De 2018 a 2022, la cantidad de inmuebles federales en tránsito de aprovechamiento y disponibles mostraron un decremento en promedio anual del 2.7% y 8.0%, respectivamente, ya que el número de inmuebles en tránsito de aprovechamiento pasó de 316 a 283; mientras que los inmuebles disponibles pasaron de 137 a 98, lo que implicó que las acciones realizadas por el instituto favorecieron el uso y aprovechamiento de los inmuebles federales. Respecto de los inmuebles compartidos con superficie disponible, éstos han aumentado 8.2% en promedio anual, ya que pasaron de 38 a 52, como resultado de las devoluciones de espacios realizadas por las instituciones públicas.

En 2022, el INDAABIN publicó 13 acuerdos administrativos con los que destinó 13 inmuebles federales, en atención a solicitudes que recibió entre 2014 y 2022, a fin de regularizar administrativamente los inmuebles federales al servicio de instituciones públicas, conforme a lo siguiente:

**INMUEBLES FEDERALES DESTINADOS POR EL INDAABIN AL SERVICIO DE INSTITUCIONES PÚBLICAS, 2022**  
**(Denominación, fecha, entidad federativa e institución destinataria)**

Núm.	Denominación del Inmueble	Fecha de publicación del acuerdo en el DOF	Entidad federativa donde se localiza el inmueble	Institución destinataria
1	Coordinación del Batallón de Seguridad en Carreteras e Instalaciones Sonora, Est. Hermosillo y CT	13/01/2022	Sonora	Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana (SSPC)
2	Terreno Rústico Reynosa	02/05/2022	Tamaulipas	SSPC- Guardia Nacional
3	Unidad Habitacional Naval 23 de noviembre	02/05/2022	Sonora	Secretaría de Marina
4	Subestación La Cuchilla	04/05/2022	Coahuila	SSPC - Guardia Nacional
5	Parroquia	04/05/2022	Ciudad de México	SSPC - Servicio de Protección Federal
6	Residencia de Carreteras Alimentadoras Xilitla	09/05/2022	San Luis Potosí	Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes
7	Comisión México Americana para la erradicación del gusano barrenador del ganado (COMEXA)	12/05/2022	Chiapas	SSPC - Guardia Nacional
8	Ex Vaso del Lago de Texcoco	10/06/2022	Estado de México	Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales - Comisión Nacional del Agua
9	Aragón 195	12/07/2022	Ciudad de México	Secretaría de Cultura - Instituto Nacional de Antropología e Historia
10	Centro de Salud Urbano del Número 10 Núcleos Básicos	18/07/2022	Puebla	Secretaría de Educación Pública
11	Hospital de Jesús Asilo	18/07/2022	Jalisco	Gobierno Municipal de Tepatitlán de Morelos
12	Ex Oratorio San Felipe Neri hoy Museo de Arte del Estado	29/08/2022	Veracruz	Instituto Veracruzano de la Cultura
13	Antiguo Hospital Aquiles Serdán	02/09/2022	Veracruz	Instituto Veracruzano de la Cultura

FUENTE: Elaboración propia con base en los acuerdos de destino publicados en el DOF en 2022.

Dichos inmuebles fueron asignados para uso de estaciones de seguridad, centros de adiestramiento, oficinas, centros culturales, casa habitación y la ampliación de parques ecológicos. Asimismo, el instituto recibió y atendió 2 solicitudes de instituciones destinatarias para el cambio de uso de los inmuebles federales a su cargo, las cuales dio por concluidas con la resolución de no autorizadas, ya que no le remitieron la documentación solicitada.

Asimismo, recibió 12 solicitudes de concesiones directas en inmuebles federales administrados por el instituto, así como 28 solicitudes de permisos de uso y 35 para la concesión indirecta de espacios a particulares dentro de inmuebles federales destinados; y autorizó en ese año 7 concesiones directas, 19 permisos y 28 concesiones indirectas; sin embargo, no acreditó la totalidad de los títulos de concesión indirecta y contratos de permisos de uso. Como hechos posteriores, en 2023, el INDAABIN dio seguimiento y completó la documentación correspondiente en sus expedientes; asimismo, inició las gestiones para disponer de un mecanismo para la gestión de los trámites de concesión y

permisos de uso de superficies en inmuebles federales en el Sistema de Concesiones, a fin de automatizar su atención y facilitar su seguimiento, con lo que se solventa lo observado.

En 2022, el instituto realizó el análisis de los expedientes jurídico-administrativos correspondientes a inmuebles federales que no son de uso común y que se consideraron como no útiles para el servicio público, correspondientes a inmuebles en tránsito de aprovechamiento que aunque fueron difundidos como disponibles, ninguna institución o particular presentó interés en su ocupación; lo anterior, a efecto de proponer una política para su sujeción a actos de administración y disposición referidos en la Ley General de Bienes Nacionales y, en su caso, desincorporación del régimen de dominio público, para posteriormente someterla a consideración del Comité de Aprovechamiento Inmobiliario y Subcomité de Aprovechamiento Inmobiliario.

En ese año, el subcomité realizó 5 sesiones en las que analizó y realizó observaciones a las propuestas de política para la sujeción a actos de administración y disposición y, en su caso, desincorporación del régimen de dominio público de 14 inmuebles federales, y estableció los acuerdos correspondientes para presentar 13 (92.9%) propuestas al comité. En relación con el Comité de Aprovechamiento Inmobiliario, se verificó que, del análisis de las 13 propuestas de política referidas, se acordó la desincorporación del régimen de dominio público de 7 inmuebles para su enajenación onerosa; de 2 inmuebles para su enajenación ad-corpus a título oneroso;<sup>33</sup> el otorgamiento de 3 inmuebles en comodato; la desincorporación y enajenación onerosa o aportación al patrimonio de instituciones públicas de un inmueble; así como la aportación de otro al patrimonio de una entidad sin desincorporar del régimen; e instruyó la elaboración de los Dictámenes de Actos de Administración y Disposición, así como de los acuerdos administrativos de desincorporación del régimen de dominio público.

Al respecto, emitió 12 dictámenes asociados con 12 de los inmuebles federales para los que el comité acordó, en sus sesiones de 2019 y 2022, su sujeción a actos de administración y disposición y, en su caso, la desincorporación del régimen de dominio público; además, gestionó 19 acuerdos de desincorporación de inmuebles federales del régimen de dominio público, de los cuales 17 fueron publicados en el DOF; mientras que los 2 restantes fueron enviados para su publicación a inicios de 2023.

En 2022, el INDAABIN destinó 13 inmuebles federales a enajenación a título oneroso, para lo cual emitió y publicó en el DOF los acuerdos de desincorporación del régimen de dominio público y autorización para su enajenación por licitación pública para 8 (61.5%) de los inmuebles, mientras que para los 5 (38.5%) restantes no contó con los acuerdos, por ser propiedad del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, pero fueron licitados por el INDAABIN en el marco del “Convenio de colaboración para la

---

33 El término “ad-corpus” refiere a la venta de un inmueble en la que el precio convenido se fija en forma alzada sin referencia a una unidad de medida, de tal suerte que si al verificar las medidas del bien inmueble enajenado, no coinciden con las que se señalaron como superficie total, el precio no podrá sufrir alteración alguna.

transmisión de inmuebles con fines de enajenación onerosa”, suscrito por ambos institutos en noviembre de 2022. Dichos inmuebles fueron ofertados en 1 o más de las 3 licitaciones públicas realizadas por el INDAABIN en ese año, cuyas convocatorias dirigidas a personas físicas y morales fueron difundidas en el DOF, en la página de internet y en periódicos nacionales, aunado a que el fallo se determinó conforme a las fechas establecidas.

De los 13 inmuebles ofertados en las licitaciones públicas de 2022, con un precio base de venta conjunto de 492,414.0 miles de pesos (mdp), únicamente 5 (38.5%) fueron adjudicados por un precio total de 20,510.1 mdp, superior en 2.9% (580.5 mdp) respecto del precio base de venta de esos inmuebles (19,929.6 mdp), mientras que para los restantes la licitación fue declarada desierta;<sup>34</sup> sin embargo, el instituto no integró el padrón de promotores inmobiliarios para la venta de inmuebles. Como hechos posteriores, en 2023, el INDAABIN promovió la derogación del artículo 86 de la Ley General de Bienes Nacionales, el cual introduce la figura de los promotores inmobiliarios, ya que consideró inviable su contratación pues la promoción y enajenación de inmuebles son actividades realizadas por el instituto y consideradas en sus manuales de procedimientos, con lo que se solventa lo observado.

Asimismo, enajenó y aportó 11 inmuebles federales al patrimonio de entidades e instituciones públicas; y formalizó mediante contrato el otorgamiento en comodato de 1 inmueble federal por 10 años a una institución de asistencia privada que brinda asistencia a niñas, mujeres y madres en situación de calle y de escasos recursos, sin fines de lucro.

De 2018 a 2022, los principales actos de administración y disposición fueron la enajenación a título oneroso o gratuito de inmuebles federales, así como su entrega en comodato a instituciones con actividades de asistencia social o labores de investigación científica y organizaciones sindicales; no obstante, el número de actos mostró un decremento del 33.7% en promedio anual, al pasar de 88 a 17, en congruencia con el decremento en la cantidad de inmuebles en desuso administrados por el instituto. En relación con la enajenación onerosa de inmuebles federales a favor de particulares, se identificó un decremento en el número de inmuebles adjudicados y su valor de venta, del 32.4% y 32.0% en promedio anual, respectivamente, ya que pasaron de 24 inmuebles adjudicados a un precio de venta de 96,063.6 mdp a 5 vendidos por un precio de 20,510.1 mdp; lo anterior, como resultado de la disminución en la cantidad de licitaciones públicas realizadas (de 6 a 3) y adjudicaciones directas autorizadas (de 6 a 0).

Para la formalización de los actos traslativos de dominio de inmuebles federales, el INDAABIN integró el listado de notarios del patrimonio inmobiliario federal conformado por 1,352 notarios al cierre de 2022, el cual fue difundido trimestralmente en su página de internet y en la Plataforma Nacional de Transparencia, a fin de que las instituciones públicas

---

<sup>34</sup> La licitación pública fue declarada desierta respecto del inmueble de propiedad federal de que se trató, cuando no recibió ofertas de compra o éstas se desecharon, en los términos de las bases de licitación.

o los particulares que requieran celebrar un acto jurídico de esa naturaleza recurran a cualquiera de los notarios registrados en éstas.

En 2022, el INDAABIN no registró casos de sanción ni revocación a notarios y dio atención a 62 solicitudes de movimientos dentro del listado. Asimismo, acreditó su participación desde 2019 en la elaboración del proyecto de los “Lineamientos que regulan el nombramiento y revocación de los notarios del patrimonio inmobiliario federal, así como la función notarial en la celebración de actos jurídicos relacionados con inmuebles federales”, los cuales prevén la implementación de un sistema electrónico para el rápido acceso a la información y consulta de documentación que obra en los expedientes de los notarios, así como robustecer la regulación de sus funciones, nombramientos y revocaciones.

#### 2022-5-06A00-07-0139-07-010 **Recomendación**

Para que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales utilice el banco de necesidades inmobiliarias como esquema para satisfacer las necesidades de la Administración Pública Federal, a fin de optimizar el uso y aprovechamiento de los inmuebles, en términos de las funciones de la Dirección de Planeación Inmobiliaria definidas en el Manual de Organización General del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

#### 5. *Política inmobiliaria y arrendataria, y uso y aprovechamiento de inmuebles*

De acuerdo con el INDAABIN y la SHCP, la política inmobiliaria y arrendataria de 2022 estuvo compuesta por 78 instrumentos normativos vigentes en ese año, y para facilitar su instrumentación, el instituto publicó en su página de internet las actualizaciones.

Para detectar las necesidades y modificaciones que requieren las normas que inciden en el patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, en 2022, el instituto integró el documento “Diagnóstico de Necesidades Normativas”; presentó ante la SHCP el proyecto de Lineamientos que regulan el nombramiento y revocación de los notarios del patrimonio inmobiliario federal, así como la función notarial en la celebración de actos jurídicos relacionados con inmuebles federales; simplificó y emitió a 17 los requisitos que las instituciones públicas deberían cumplir para solicitar, de forma más rápida y expedita, la autorización de nuevos arrendamientos; emitió un acuerdo para regular las condiciones y requerimientos que deben cumplir los inmuebles federales para que las personas con discapacidad puedan desplazarse y comunicarse, y publicó una guía de actuación cuando los bienes inmuebles estén en situación de emergencia.

Para evaluar el aprovechamiento de los inmuebles, en 2022, el INDAABIN realizó mensualmente un diagnóstico de aprovechamiento sobre un subconjunto de inmuebles con uso de oficina en la Ciudad de México. En diciembre de 2022, el INDAABIN determinó que 179 (42.1%) de los 425 inmuebles con uso de oficina en la Ciudad de México fueron aprovechados; 95 (22.4%) inmuebles los categorizó como desaprovechados, y en 151

(35.5%) no hubo un pronunciamiento sobre su aprovechamiento por la falta de información en el inventario.

Para determinar el aprovechamiento de los inmuebles con uso de oficina en el ámbito nacional, el instituto contó con un indicador que en 2022 determinó que la superficie útil de dichos inmuebles fue de  $16.37 \text{ m}^2$ , 0.63 puntos porcentuales menos que lo planificado ( $17.00 \text{ m}^2$ ) para ese año, y a 0.07 puntos porcentuales para alcanzar la meta de 2024 ( $16.30 \text{ m}^2$ ), con lo que cumplió con la tendencia descendente de las metas propuestas. De 2018 a 2022 los resultados del indicador oscilaron entre  $17.91 \text{ m}^2$  y  $16.37 \text{ m}^2$ , lo que significó que los inmuebles estuvieron dentro del rango establecido en el Programa Nacional de Combate a la Corrupción, por lo que el instituto los consideró de óptimo aprovechamiento.<sup>35</sup>

Además, el INDAABIN elaboró y emitió el Programa de Aprovechamiento Inmobiliario 2022, y para seleccionar los inmuebles por revisar utilizó el “Portafolios de Aprovechamiento Inmobiliario 2019-2024”, el cual desde 2019 consideró 294 inmuebles desaprovechados, de los cuales seleccionó 42 inmuebles, que representaron el 14.3% de los inmuebles desaprovechados; 39 (92.9%) los revisó con evaluaciones de gabinete, y 3 (7.1%) mediante visitas de evaluación. Adicionalmente, el instituto realizó 6 visitas de evaluación, por lo que, en ese año, realizó 9 visitas de evaluación a inmuebles en la Ciudad de México para verificar su aprovechamiento.

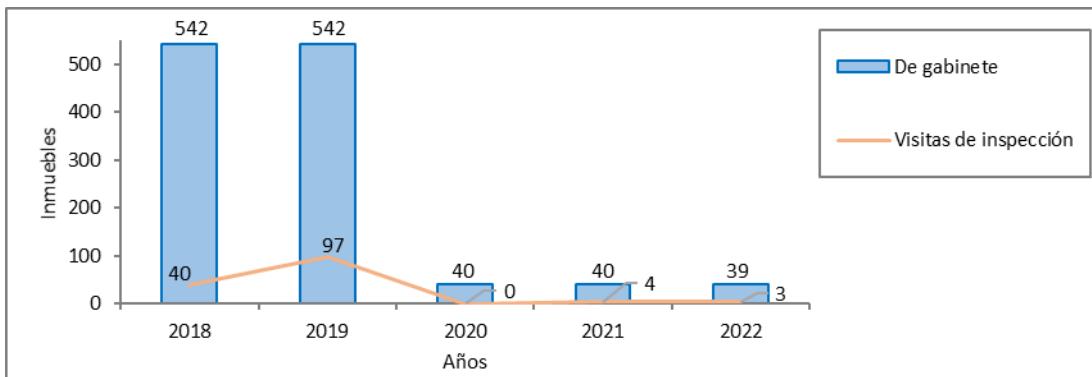
En 2022, el instituto elaboró 9 actas administrativas en las que constaron las visitas, el reporte fotográfico y la información que validó, concluyendo que 7 (77.8%) de los inmuebles, en general, estaban aprovechados, pero la información no estuvo actualizada en el inventario, exhortando a los responsables a actualizarla; no estuvieron ocupados en su totalidad o presentaron baja ocupación por protocolos ante la COVID-19 o la reasignación interna de los espacios; mientras que en 2 (22.2%) inmuebles el instituto verificó que estuvieron desocupados, siendo la causal hundimientos sin daño estructural, por lo que el administrador realizaría su rehabilitación. En cuanto a la detección de inmuebles federales sin uso, utilizados parcialmente u ocupados por terceros legal o ilegalmente, el INDAABIN indicó que utiliza los campos del inventario para su detección, siendo 309 inmuebles invadidos en 2022.

---

35 Si el indicador se encuentra por debajo de  $12.0 \text{ m}^2$  es un inmueble con hacinamiento, si está por arriba de  $25.5 \text{ m}^2$  es un inmueble desaprovechado.

Los inmuebles analizados por el INDAABIN de 2018 a 2022 se muestra a continuación:

INMUEBLES ANALIZADOS POR EL INDAABIN PARA EVALUAR SU APROVECHAMIENTO, POR TIPO DE REVISIÓN,  
2018-2022  
(Inmuebles con análisis de aprovechamiento)



FUENTE: Elaboración propia con base en la información proporcionada por el INDAABIN.

De 2018 a 2022, el INDAABIN programó menos inmuebles para un análisis específico de aprovechamiento, toda vez que el estudio por gabinete presentó una disminución en promedio anual del 48.2%, al pasar de 542 a 39; asimismo, las visitas de inspección tuvieron un decremento del 47.7% en promedio anual, al pasar de 40 visitas a 3 programadas; sin embargo, la forma que utilizó para evaluar el aprovechamiento inmobiliario anual, mediante revisión de gabinete o visitas, y para detectar su uso, podría mejorarse para responder al dinamismo propio de la administración inmobiliaria del Estado Mexicano, ya que los inmuebles programados fueron seleccionados por el INDAABIN de un universo fijo que estableció en 2019 y que en 2022 representó el 0.03% del total de inmuebles registrados en el inventario; además, el inventario presenta fluctuaciones cada año, donde inmuebles que tuvieron un aprovechamiento adecuado no necesariamente lo mantienen en ejercicios fiscales posteriores o ingresan nuevos inmuebles. Como hechos posteriores, en 2023, el INDAABIN publicó en el Programa de Aprovechamiento Inmobiliario de ese año que empleó una metodología para tomar como base el total de inmuebles registrado en el inventario, con lo que solventa lo observado.

En cuanto a los arrendamientos, en 2022 el instituto contó con 4,446 vigentes, de los cuales 2,287 (51.4%) tuvieron “otras figuras de ocupación” que no implicaron el pago de una contraprestación, como el comodato un usufructo gratuito; 1,652 (37.2%) fueron usados para oficinas, y 507 (11.4%) tuvieron “otros usos”, como bodegas o unidades de medicina familiar.

Para medir los arrendamientos, el INDAABIN contó con un indicador que mide la proporción de inmuebles con uso de oficina arrendados respecto del total de inmuebles en uso de oficina por la APF, el resultado obtenido en 2022 fue de 60.67%, 19.77 puntos porcentuales

menos que lo programado (40.90%), ya que el indicador estableció su valor de línea base un año antes, aunado a que por mantenimiento de su sistema interno la cifra se mantuvo cercana a la del trimestre anterior.

En el marco de las sesiones de 2022 del Comité de Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal y el de Aprovechamiento Inmobiliario, el INDAABIN dio seguimiento de la incorporación de información relacionada con la accesibilidad para personas con discapacidad; habilitó el apartado “Sustentabilidad” en el inventario, para integrar información sobre el consumo eléctrico e hídrico de los inmuebles federales con uso de oficina, dio a conocer los diagnósticos de aprovechamiento e informó de las evaluaciones realizadas mediante visitas programadas en 2022.

Adicionalmente, elaboró 14 “Modelos de Mejor Uso y Aprovechamiento Inmobiliario y Reporte del Potencial Inmobiliario”, los cuales formaron parte de la documentación que se analizó para autorizar acciones para el uso y aprovechamiento de los inmuebles.

#### **6. *Sistema de Control Interno Institucional***

En 2022, el INDAABIN evaluó su Control Interno y presentó oportunamente su Informe Anual del Estado que Guarda el Sistema de Control Interno Institucional de 2022, suscrito por el presidente del INDAABIN. Dicho informe contuvo los aspectos relevantes derivados de la evaluación, relacionados con el porcentaje de cumplimiento general con base en evidencia del 100.0%, lo que implicó que, de 2018 a 2022, el nivel de cumplimiento general se mantuvo en un 100.0%; incorporó el porcentaje de cumplimiento por norma de control interno, pues reportó que las cinco normas alcanzaron un cumplimiento del 100.0%; también incluyó los resultados relevantes alcanzados con la implementación de las acciones de mejora en el año inmediato anterior, ya que el INDAABIN informó la ejecución de las 133 acciones de mejora definidas en su Programa de Trabajo de 2022, así como el compromiso, de cumplir en tiempo y forma las acciones de mejora que conformaron su respectivo Programa de Trabajo de 2023, el cual fue autorizado por el secretario, revisado por el coordinador y elaborado por el enlace del Control Interno y precisó por acción de mejora, las áreas responsables, las fechas de inicio y término, y los medios de verificación, y aunque en su evaluación del Control Interno de 2022 no detectó elementos con inexistencias o insuficiencias de control, éste estableció acciones de mejora para fortalecer su operación.

#### **7. *Sistema de Evaluación del Desempeño y rendición de cuentas***

En 2022, el INDAABIN contó con un diagnóstico, un árbol de problemas y uno de objetivos, así como con una Matriz de Indicadores para Resultados para el programa presupuestario O007 “Optimización de los inmuebles federales y valuación de los bienes” cuyos indicadores cumplieron con los criterios para su selección, y contribuyeron a evaluar y dar seguimiento del logro de los objetivos y metas establecidos en materia de administración del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal; no obstante, se identificaron áreas de mejora en los objetivos del nivel de Componente y en los indicadores registrados en los cuatro niveles. El INDAABIN, en el transcurso de la auditoría y con motivo de la intervención de la Auditoría

Superior de la Federación, instruyó las acciones de control necesarias consistentes en la modificación de los objetivos e indicadores de la Matriz del programa presupuestario O007, conforme a las sugerencias realizadas, e inició el proceso de registro en el Portal Aplicativo de la SHCP, con lo que se solventa lo observado.

En tanto que la SHCP contó con una Ficha de Indicadores para Resultados, para el programa presupuestario M001 “Actividades de apoyo administrativo” y aunque no definió indicadores para valorar su contribución al objetivo prioritario al que se encontró alineado el programa, el instituto como su órgano desconcentrado registró indicadores estratégicos para ello.

Asimismo, el instituto reportó en los informes trimestrales sobre la Situación Económica, las Finanzas Públicas y la Deuda Pública, y la Cuenta Pública de 2022, de conformidad con la periodicidad establecida, las metas y su correspondiente avance y resultados al cierre del año de los 9 indicadores de su Matriz de Indicadores para Resultados, mismos que enfatizaron la calidad de los servicios públicos proporcionados y de los que cumplió con oportunidad las metas en 4 indicadores, con un cumplimiento superior al 100.0%; mientras que en 5 indicadores no cumplió con la meta programada, pero informó las causas en los informes.

El instituto reportó en la Cuenta Pública 2022 un recurso ejercido de 431,986.2 miles de pesos en el programa presupuestario O007, lo que significó un decremento en promedio anual del 6.4% respecto del monto ejercido en 2018 (562,937.0 miles de pesos), y la SHCP, mediante el programa presupuestario M001, de 2,587,135.9 miles de pesos, que representó un incremento en promedio anual del 2.1% respecto del monto ejercido en 2018 (2,383,946.0 miles de pesos); así como la explicación de las variaciones en el presupuesto, y el valor en libros de los inmuebles, infraestructura y construcciones en proceso, el cual ascendió a 8,204,358,301.2 miles de pesos en 2022, de acuerdo con lo reportado en los Estados Analíticos del Activo del 1 de enero al 31 de diciembre de los Tomos II “Gobierno Federal”, VII “Sector Paraestatal” y VIII “Empresas Productivas del Estado”, lo que significó un decremento del 0.9% en promedio anual respecto de lo reportado en 2018 (8,518,551,633.2 miles de pesos); <sup>36</sup> además, la SHCP y el INDAABIN dieron cuenta de las acciones realizadas en ese año en los cuatro Boletines Inmobiliarios de 2022, el Cuarto Informe de Gobierno y el Informe Ejecutivo sobre el Desempeño del INDAABIN de 2022.

### ***Consecuencias Sociales***

En 2022, el INDAABIN coordinó la integración de información física, jurídica y administrativa de los 111,040 inmuebles del patrimonio inmobiliario en el Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal por las dependencias y entidades de la APF; atendió las solicitudes de servicios valuatorios recibidas y emitió 4,558 dictámenes de avalúos y 851 paramétricos; realizó las 13 visitas de inspección programadas para verificar el

---

36 La cifra se actualizó a precios de 2022 con un factor de actualización de 1.2209.

cumplimiento de las condiciones y términos de las concesiones y comodatos sobre los inmuebles federales otorgados; conservó y protegió los inmuebles administrados por el instituto; gestionó las actividades para destinar 13 inmuebles federales al servicio de instituciones públicas y 25 a actos de administración y disposición, y evaluó el uso y aprovechamiento de 42 inmuebles; sin embargo, el INDAABIN requiere fortalecer su desempeño para propiciar que las instituciones gubernamentales con inmuebles federales y paraestatales usen de manera eficiente y responsable los bienes del Estado Mexicano para la entrega de bienes y servicios a la ciudadanía.

### ***Buen Gobierno***

Impacto de lo observado por la ASF para buen gobierno: Liderazgo y dirección, Planificación estratégica y operativa y Controles internos.

### ***Resumen de Resultados, Observaciones y Acciones***

Se determinaron 7 resultados, de los cuales, en uno no se detectó irregularidad y 2 fueron solventados por la entidad fiscalizada antes de la emisión de este Informe. Los 4 restantes generaron:

10 Recomendaciones al Desempeño.

#### **Consideraciones para el seguimiento**

Los resultados, observaciones y acciones contenidos en el presente informe de auditoría se comunicarán a la entidad fiscalizada, en términos de los artículos 79 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 39 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas de la Federación, para que en un plazo de 30 días hábiles presente la información y realice las consideraciones que estime pertinentes.

En tal virtud, las recomendaciones y acciones que se presentan en este informe de auditoría se encuentran sujetas al proceso de seguimiento, por lo que, debido a la información y consideraciones que en su caso proporcione la entidad fiscalizada podrán atenderse o no, solventarse o generar la acción superveniente que corresponda de conformidad con el marco jurídico que regule la materia.

#### ***Dictamen***

El presente se emite el 6 de octubre de 2023, fecha de conclusión de los trabajos de auditoría. Ésta se practicó sobre la información proporcionada por el INDAABIN y la SHCP de cuya veracidad son responsables; fue planeada y desarrollada de acuerdo con el objetivo de fiscalizar la administración del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal para verificar que fue óptimo el aprovechamiento y preservación de los bienes del Estado Mexicano. Se aplicaron los procedimientos y las pruebas que se estimaron necesarios, en consecuencia, existe una base razonable para sustentar este dictamen.

Para garantizar la calidad de los servicios públicos, enmarcada en el PND 2019-2024, se emitió el Programa Nacional de Combate a la Corrupción, el cual señala que para promover el uso eficiente y responsable de los bienes del Estado Mexicano es necesario practicar los servicios valuadores dando el justo valor al patrimonio federal que administra, por lo que es prioridad impulsar su aprovechamiento para potencializar las opciones en favor de las instituciones públicas; en este contexto, la administración del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal es un asunto de interés público que requiere herramientas de planeación suficientes para analizarlo de manera integral, y así advertir los espacios cuyo mejor aprovechamiento servirá como detonante de la actividad inmobiliaria pública y del desarrollo económico del país.

Para la atención del asunto de interés público, el INDAABIN y la SHCP administran el patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, mediante la coordinación del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal; la determinación del valor de los bienes por medio de la emisión de avalúos; la inspección a los inmuebles otorgados en comodato y concesión, así como la conservación y protección de los inmuebles administrados por el instituto; el destino de los bienes inmuebles conforme a las necesidades del sector público; la determinación e implementación de la política inmobiliaria y arrendataria de la APF y las evaluaciones y medidas implementadas para mejorar su uso y optimizar su aprovechamiento, a fin de promover su uso eficiente y responsable.

Los principales resultados evidenciaron que, en 2022, el INDAABIN integró el Padrón de Responsables y Coordinadores Inmobiliarios, coordinó la integración y actualización de la información y documentación de la situación física, jurídica y administrativa de los 111,040 inmuebles federales registrados en el Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal conformado por el inventario, el Registro, el Catastro y el Centro de Documentación, mediante la verificación de la congruencia y veracidad de los datos contenidos en el inventario de 16,434 inmuebles, la vinculación de la información de los componentes del sistema de 1,694 inmuebles, el resguardo de 124,136 expedientes en el Centro de Documentación, la atención de 1,354 solicitudes de inscripción en el Registro Público y la aprobación de 102 planos del Catastro; sin embargo, el instituto no dio de alta la totalidad de designaciones en el Padrón de Responsables y Coordinadores Inmobiliarios, ni definió los plazos para ello; aunado a que presentó una falta de cumplimiento u observancia en la designación de responsables y coordinadores inmobiliarios, en la revisión de la veracidad y congruencia de la información y en la corrección de campos nulos e inconsistentes del inventario; al respecto, el instituto acreditó que, en 2023, estableció un plazo y elaboró un procedimiento para registrar las designaciones en el padrón; emitió requerimientos de designación de responsables y coordinadores inmobiliarios con copia a los órganos internos de control de las instituciones públicas involucradas e inició las gestiones para presentar un informe sobre dicha situación a la Secretaría de la Función Pública.

No obstante, se identificaron áreas de mejora para que el instituto coordine, supervise y dé seguimiento a la integración y actualización del inventario de manera oportuna; diseñe una estrategia de digitalización de toda la información que concentra el Centro de

Documentación, y elabore e implemente un mecanismo para promover la vinculación de los 4 componentes del Sistema de Información de los inmuebles con información disponible registrados en el inventario.

En materia de valuación, en 2022, el INDAABIN contó con 23 instrumentos normativos técnicos, actualizó el acuerdo con el que fija el importe máximo de rentas y avanzó en la actualización de 7 metodologías; coordinó la atención de 9,327 solicitudes de servicios valuatorios recibidas vía Sistema de Avalúos, así como 5,379 solicitudes de avalúos paramétricos y emitió 851 dictámenes de avalúos paramétricos y 4,558 dictámenes de avalúos mediante su sistema, de los cuales concluyó 3,985 por peritos registrados en el Padrón de Peritos, integrado por 162 peritos con una o más especialidades; además, evaluó a los peritos que atendieron 1,049 (26.2%) servicios valuatorios concluidos y dispuso del “Programa de Capacitación en Valuación para peritos y revisores del instituto y externos 2022”. Sin embargo, las 17 metodologías con las que contó no estuvieron actualizadas al cierre de ese año, aunado a que el instituto no registró en el Sistema de Avalúos las notificaciones realizadas a peritos valuadores en cada servicio valuatorio; al respecto, el INDAABIN acreditó, en 2023, gestiones para la actualización de las metodologías y para mejorar el sistema.

No obstante, hubo áreas de mejora para que el instituto registre en el Sistema de Avalúos el plazo definido en las órdenes de trabajo para realizar el servicio valuatorio y el autorizado para la entrega de los servicios sin arancel y dé seguimiento al cumplimiento de dichos plazos mediante indicadores de desempeño; defina un mecanismo de monitoreo periódico del llenado de los campos en el Sistema de Avalúos; clasifique a los peritos valuadores por especialidad, perfil académico y perfil profesional; establezca mecanismos de control en las evaluaciones a los servicios valuatorios realizados por peritos valuadores; identifique las necesidades de subespecialidades de peritos, y realice las ampliaciones y revalidaciones del registro en el Padrón de Peritos dentro del plazo establecido.

Además, en ese año, el instituto contó con herramientas para conservar y proteger los 68,620 inmuebles bajo su administración, ya que realizó 13 vistas de inspección del cumplimiento de las obligaciones de los comodatarios y concesionarios, suscribió 2 contratos para la vigilancia, supervisión y aseguramiento de inmuebles, gestionó 80 oficios y designó 19 servidores públicos para solicitar la exención del impuesto predial para inmuebles en uso de asociaciones religiosas, en tránsito y destinados, emitió 34 documentos que acreditaron el uso de los inmuebles religiosos, otorgó el visto bueno de conformidad a 23 proyectos de obra que solicitaron los representantes de los templos, inició las gestiones para realizar el pago de servicios de inmuebles en tránsito, recaudó 306,834.5 miles de pesos de los 420,089.3 miles de pesos aprobados para la conservación de los 86 inmuebles compartidos y gestionó 106 oficios para la recuperación del monto restante; sin embargo, los administradores únicos presentaron los programas anuales incompletos y fuera del plazo mandatado, aunado a que no entregaron todos los reportes mensuales e informes trimestrales; además, el instituto no acreditó el envío de oficios de notificación de incumplimientos de pago por más de 4 meses de las cuotas de conservación y para la recuperación de espacios, ni la integración del Programa Anual de Recursos Materiales y

Servicios Generales y el Programa Anual de Uso, Conservación, Mantenimiento y Aprovechamiento de Inmuebles; por lo que, en 2023, el instituto implementó mecanismos para la verificación y seguimiento de los programas anuales, reportes mensuales e informes trimestrales; dispuso de un mecanismo para controlar, dar seguimiento e identificar acciones por realizar en materia de adeudos, y elaboró los programas de recursos materiales y de uso, conservación, mantenimiento y aprovechamiento de inmuebles para su ejecución en 2023. No obstante, se identificó un área de mejora para que realice las solicitudes de exención del pago del impuesto predial y el pago de servicios ante las autoridades competentes de todos los inmuebles federales en tránsito de aprovechamiento.

En lo que respecta al destino del patrimonio inmobiliario federal, en 2022 el INDAABIN realizó acciones para conocer la oferta y demanda inmobiliaria de la APF; gestionó 167 solicitudes relacionadas con la asignación de espacios en inmuebles federales compartidos; publicó 13 acuerdos administrativos de destino y autorizó 12 solicitudes de concesiones directas, 28 de permisos de uso de inmuebles y 35 para la concesión de espacios en inmuebles federales destinados. Autorizó la sujeción a actos de administración y disposición de 13 inmuebles federales y publicó en el DOF 17 acuerdos de desincorporación. Además, adjudicó 5 (38.5%) de los 13 inmuebles ofertados en licitaciones públicas, por un monto de 20,510.1 mdp; aportó 10 al patrimonio de Empresas Productivas del Estado; realizó la enajenación de 1 a una entidad paraestatal y otorgó 1 en comodato; integró, difundió y actualizó el listado de notarios del patrimonio inmobiliario federal y participó en la elaboración y modificación del proyecto de lineamientos que regulan sus funciones, nombramientos y revocaciones. Sin embargo, no estableció en los portafolios de inmuebles federales disponibles y federales compartidos con superficie disponible, el plazo para que las instituciones públicas manifestaran su interés para que les destine el bien; hubo al menos una solicitud de disponibilidad realizada por una institución pública que no registró en el banco de necesidades inmobiliarias y se identificaron campos con información inválida; no acreditó la totalidad de los títulos de concesión indirecta y contratos de permisos de uso autorizados en 2022 y no integró el padrón de promotores inmobiliarios para la venta de inmuebles.

Al respecto, en 2023, el instituto publicó el plazo correspondiente en los portafolios; instruyó acciones para asegurar el registro de solicitudes de disponibilidad en el banco de necesidades; dio seguimiento y completó la documentación de las concesiones y permisos de uso en sus expedientes y promovió la eliminación de la figura de promotores inmobiliarios en la Ley General de Bienes Nacionales; no obstante, existió un área de mejora para que implemente mecanismos de control para que utilice el banco de necesidades inmobiliarias como un esquema para satisfacer las necesidades de la APF.

En 2022, el INDAABIN y la SHCP dispusieron de 78 instrumentos normativos para regular la política inmobiliaria y arrendataria; el instituto adecuó y emitió instrumentos normativos en materia de arrendamientos, condiciones de inmuebles para su accesibilidad y ante emergencias. Para evaluar el uso y aprovechamiento de los inmuebles, en 2022, y con base en un portafolio de 294 inmuebles desaprovechados desde 2019, el INDAABIN seleccionó y analizó 42 inmuebles (0.03% del total registrado en el inventario en 2022); sin embargo, el

portafolio no reflejó las fluctuaciones del Inventario. De 2018 a 2022 la revisión de inmuebles por gabinete presentó una disminución promedio anual del 48.2%, al pasar de 542 a 39, mientras que las visitas de inspección tuvieron un decremento del 47.7% en promedio anual, al pasar de 40 visitas a 3 programadas. Como hechos posteriores, en 2023, el INDAABIN empleó una metodología con base en el total de inmuebles registrados en el Inventario.

En conclusión, en 2022, el INDAABIN y la SHCP dispusieron de 78 instrumentos normativos para regular la política inmobiliaria y arrendataria; en tanto que el instituto coordinó la integración y actualización de los 111,040 inmuebles federales registrados en el Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal; atendió las solicitudes de servicios valuatorios recibidas y emitió 4,558 dictámenes de avalúos y 851 paramétricos; dispuso de herramientas para conservar y proteger los 68,620 inmuebles bajo su administración e inspeccionó el cumplimiento de las obligaciones de los comodatarios y concesionarios; realizó acciones para conocer la oferta y la demanda inmobiliaria de la APF, gestionó las actividades para destinar 13 inmuebles federales al servicio de instituciones públicas y sometió 25 inmuebles a actos de administración y disposición; integró y dio seguimiento de los padrones de responsables y coordinadores inmobiliarios y peritos valuadores, así como del listado de notarios del patrimonio inmobiliario federal y evaluó el uso y aprovechamiento de 42 inmuebles; sin embargo, la falta e inconsistencia de los datos del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal y la ausencia de coordinadores y responsables inmobiliarios, así como la debilidad en los mecanismos de coordinación y administración del patrimonio federal del INDAABIN representan un riesgo para la administración eficaz y el óptimo aprovechamiento de los inmuebles del Estado, en beneficio de los servicios públicos.

El INDAABIN, en el transcurso de la auditoría y con motivo de la intervención de la Auditoría Superior de la Federación, instruyó las acciones de control necesarias consistentes en la elaboración de un procedimiento en el que definió el plazo para registrar las designaciones en el Padrón de Responsables y Coordinadores Inmobiliarios; la emisión de requerimientos de designación de responsables y coordinadores inmobiliarios, en los que envió copia de conocimiento a los órganos internos de control de cada una de las instituciones públicas para su seguimiento; el inicio de gestiones para mejorar el Sistema de Avalúos con un contador con el tiempo restante para atender las solicitudes de servicios valuatorios, así como un reporte de notificaciones dirigidas a los peritos para atender los plazos en cada etapa; la elaboración de un mecanismo para llevar el control y seguimiento de los adeudos, un nuevo formato de oficio de notificación de incumplimiento de pago; gestiones para proceder a la recuperación de inmuebles ocupados irregularmente; la definición de un plazo para que las instituciones manifiesten su interés en alguno de los inmuebles disponibles, así como el registro de las solicitudes de disponibilidad en el banco de necesidades inmobiliarias, mediante un número de folio único consecutivo asentado en el banco que incluirá como parte de los oficios de respuesta a las solicitudes.

Asimismo, como hechos posteriores, en 2023, el INDAABIN realizó gestiones para promover la participación de los órganos internos de control en la vigilancia del cumplimiento de las

obligaciones de los responsables y coordinadores inmobiliarios, para la actualización de las metodologías en materia de valuación y para eliminar la figura de promotores inmobiliarios en la Ley General de Bienes Nacionales; acreditó mecanismos para la verificación y seguimiento de los programas anuales, reportes mensuales e informes trimestrales; dispuso de los programas anuales de Recursos Materiales y Servicios Generales; de Uso, Conservación, Mantenimiento y Aprovechamiento de Inmuebles y de una metodología para evaluar el aprovechamiento en la que considera la totalidad de inmuebles del inventario, y dio seguimiento y completó la documentación de las concesiones y permisos de uso.

Los términos de las recomendaciones propiciarán que el INDAABIN garantice la revisión de la veracidad y congruencia de la información de todos los inmuebles bajo su administración registrados en el Sistema de inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal; respalde y salvaguarde la información de los antecedentes históricos de los inmuebles; promueva la vinculación de la información de los inmuebles con información disponible; actualice las características del Sistema de Avalúos y fortalezca el seguimiento y control de las solicitudes de servicios valuatorios que contribuya a su oportuna atención; clasifique a los peritos valuadores por especialidad, por perfil académico y por perfil profesional, y la considere como insumo para la asignación de servicios; garantice la aplicación de los criterios y parámetros definidos para evaluar el desempeño de los peritos; mantenga permanentemente actualizado el Padrón de Peritos, mediante las necesidades de subespecialidad; fortalezca la conservación y mantenimiento de los bienes inmuebles en tránsito de aprovechamiento que administra, y optimice el uso y aprovechamiento de inmuebles federales, mediante el uso del banco de necesidades inmobiliarias.

***Servidores públicos que intervinieron en la auditoría:***

Director de Área

Director General

Mtra. Brenda Vanessa López Gaona

Lic. Ana Luisa Ramírez Hernández

***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 determinados por la Auditoría Superior de la Federación y que se presentó a este órgano técnico de fiscalización para efectos de la elaboración definitiva del Informe General Ejecutivo del Resultado de la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública.

## **Apéndices**

### *Procedimientos de Auditoría Aplicados*

1. Verificar que, en 2022, el INDAABIN contó con mecanismos de coordinación para integrar y actualizar el Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal, e identificar los resultados de la verificación de la congruencia y captura de la información en el inventario de 2018 a 2022.
2. Evaluar si, en 2022, el INDAABIN contó con criterios, procedimientos y metodologías de carácter técnico en la materia; dio atención oportuna a las solicitudes de servicios valuacionales recibidas y dispuso de un Padrón Nacional de Peritos Valuadores actualizado e integrado por especialistas capacitados, así como su tendencia de 2018 a 2022.
3. Verificar que, en 2022, el INDAABIN programó y realizó visitas de inspección de los inmuebles federales otorgados en comodato y concesión, y vigiló, conservó y protegió los inmuebles federales a su cargo, en tránsito de aprovechamiento, los utilizados para fines religiosos y los inmuebles federales compartidos, e identificar la tendencia de los inmuebles administrados, así como la recaudación de las cuotas de conservación y mantenimiento de 2018 a 2022.
4. Evaluar si, en 2022, el INDAABIN otorgó destino a los inmuebles federales en tránsito de aprovechamiento y a los no aptos para el servicio público; realizó acciones para la regularización jurídica y administrativa del patrimonio inmobiliario federal de su competencia y la tendencia de los actos de administración y disposición ejecutados de 2018 a 2022.
5. Evaluar en qué medida, en 2022, el INDAABIN y la SHCP determinaron la política inmobiliaria y arrendataria de la APF, el instituto evaluó el óptimo aprovechamiento de los inmuebles federales y paraestatales, así como los resultados de la superficie útil de los inmuebles del patrimonio inmobiliario de 2018 a 2022.
6. Verificar si, en 2022, el INDAABIN evaluó los elementos de control interno necesarios para garantizar, con una seguridad razonable, el cumplimiento de los objetivos y metas institucionales en materia de administración del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, e identificar la tendencia de los resultados obtenidos de 2018 a 2022.
7. Verificar que, en 2022, la Matriz de Indicadores para Resultados del programa presupuestario O007 "Optimización de los inmuebles federales y valuación de los bienes nacionales", a cargo del INDAABIN, y la Ficha de Indicadores para Resultados del programa presupuestario M001 "Actividades de apoyo administrativo", fueron útiles para medir y evaluar el desempeño del instituto y de la secretaría, y si éstas rindieron cuentas en materia de administración del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal,

e identificar la tendencia del valor en libros de los inmuebles y del monto ejercido por el programa presupuestario 0007 de 2018 a 2022.

#### *Áreas Revisadas*

Las Unidades Jurídica y de Administración y Finanzas; las direcciones generales de Análisis, Control y Seguimiento de Programas; de Política y Gestión Inmobiliaria; de Administración del Patrimonio Inmobiliario Federal, y de Avalúos y Obras del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; y la Dirección General de Recursos Materiales, Obra Pública y Servicios Generales de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

#### *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 Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria: artículo 27, párrafo segundo.
2. Otras disposiciones de carácter general, específico, estatal o municipal: Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, artículos 10, fracción XXV, párrafo primero y 12, fracción II; Manual de Organización General del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, funciones de la Unidad de Administración y Finanzas y de las direcciones de Gestión de Uso de Inmuebles y de Planeación Inmobiliaria; Reglas para el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación del Registro de Peritos, en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, reglas tercera; quinta, párrafos segundo y sexto; décima sexta, párrafo primero; décima octava; décima novena, párrafos primero y tercero y vigésima, apartado A, párrafo primero; Acuerdo por el cual se emiten las Normas y Procedimientos para la Integración y Actualización del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal, normas vigésima tercera y cuadragésima séptima, fracciones I, II y III; Procedimiento administrativo para que las instituciones públicas soliciten servicios valuatorios al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y para que éste expida y les remita los respectivos dictámenes valuatorios, utilizando un sistema electrónico, artículo tercero, fracción I.

*Fundamento Jurídico de la ASF para Promover Acciones y Recomendaciones*

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

Artículo 79, fracciones II, párrafo tercero, y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículos 10, fracción I, 14, fracción III, 15, 17, fracción XV, 36, fracción V, 39, 40, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas de la Federación.