

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

Control Interno y Gobernanza del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

Auditoría Combinada de Cumplimiento y Desempeño: 2023-5-06A00-21-0156-2024

Modalidad: Presencial

Núm. de Auditoría: 156

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 2023 en consideración de lo dispuesto en el Plan Estratégico de la ASF.

Objetivo

Fiscalizar la razonabilidad del diseño, implementación y eficacia del Sistema de Control Interno Institucional del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; y de los elementos de Gobernanza ejercidos por sus órganos de gobierno relativos a la eficiencia, la eficacia y la economía de sus procesos para garantizar la planeación, política y administración de inmuebles federales, avalúos, justipreciaciones de rentas, de inventario, registro y catastro del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, así como la vigilancia, control, protección, adquisición, enajenación y afectación de los inmuebles federales competencia de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; en apego al marco legal vigente; así como el cumplimiento de sus objetivos; la salvaguarda de los activos; la vigencia del marco jurídico y normativo; la transparencia; la rendición de cuentas, y la confiabilidad de la información para, en su caso, sugerir estrategias de mejora en el fortalecimiento y contribución de la gestión institucional.

Alcance

El alcance temporal de la auditoría correspondió a la revisión del ejercicio fiscal 2023. En cuanto al alcance temático, conforme a un enfoque de desempeño, éste comprendió en verificar que la función y competencia del INDAABIN tuviera relación con las políticas públicas orientadas a lo siguiente: a) realizar la planeación inmobiliaria para el óptimo aprovechamiento y preservación del patrimonio inmobiliario federal y estatal; b) la existencia de programas de trabajo institucionales a corto, mediano y largo plazos; c) el establecimiento de objetivos estratégicos e indicadores de evaluación del desempeño institucional, la gestión y el desempeño de las unidades administrativas, utilizando como criterios de evaluación la eficiencia, la eficacia y la economía, así como la transparencia y rendición de cuentas. Asimismo, desde un enfoque de cumplimiento, la auditoría comprendió la verificación de: a) si sus acciones, decisiones, procedimientos y estabilidad de

su estructura estuvieron vinculados con el marco jurídico, las políticas públicas y las disposiciones administrativas, b) la implementación de un Sistema de Control Interno Institucional (SCII) con un enfoque transversal y c) la articulación de la administración en el diseño, implementación y mejora continua del SCII, asentado en una administración integral de riesgos.

Antecedentes

El INDAABIN es el órgano rector de la política inmobiliaria del país, tiene su origen en el interés del Estado mexicano de regular un procedimiento para “... *la venta tanto en subasta, como fuera de ella...*” de los bienes de la nación que ya no eran útiles a la Administración Pública Federal.¹

Con esta visión, hace 75 años en el artículo 41 del LGBN vigente en 1949, surgió la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), a cargo de la Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa (SBNIA).²

Esta Comisión de Avalúos, “... *o alguna Institución Nacional de Crédito autorizada para ello...*”, tenía la facultad de hacer los avalúos de los bienes de la nación...”; sin embargo, en este último caso, el avalúo estaba sujeto a la revisión y aprobación de la CABIN.³ Así, en este precepto se definió la importancia de esta Comisión como institución valuatoria para el Gobierno Federal.

Posteriormente, en 1950 se expidió el Reglamento de la CABIN en el que estableció: “*Artículo 10.- No podrá realizarse ninguna enajenación de bienes federales o de los organismos descentralizados, en un precio inferior al fijado por la Comisión. Artículo 11.- La Comisión practicará los avalúos de bienes inmuebles que lo sean por naturaleza, o por disposición de ley, siempre y cuando en la operación sean parte el Gobierno Federal o los organismos públicos descentralizados.*”⁴

Casi una década después, en 1958, surgió una nueva ley denominada “*Ley de Secretarías y Departamentos de Estado*”, esta ley, en su artículo 1° estableció las dependencias que tendrían a su cargo el “[...] *estudio, planeación y despacho de los negocios en los diversos ramos de la Administración [...]*.” Así surgió la Secretaría del Patrimonio Nacional que sustituyó a la SBNIA y a la cual se adscribió la CABIN.⁵

¹ Artículo 41 de la Ley General de Bienes Nacionales de 1949.

² Decreto por el que se reformaron los artículos 41 y 56 de la Ley General de Bienes Nacionales, publicado en el DOF el 17 de diciembre de 1949.

³ Ídem.

⁴ DOF, 13 de julio de 1950.

⁵ DOF, 24 de diciembre de 1958 y entró en vigor a partir del 1° de enero de 1959.

En 1969, se publicó la segunda edición de la LGBN, la cual estableció en materia de valuación: *“Artículo 44.- La venta en subasta o fuera de ella, de inmuebles propiedad de la Federación y la adquisición de inmuebles para el servicio de alguna dependencia del Gobierno Federal o de un organismo descentralizado, así como las permutas, se harán con base en los avalúos que practicará la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, o alguna institución de crédito autorizada para ello; pero en este último caso, deberán ser revisados por dicha Comisión y tendrán carácter definitivo si son aprobados por ella. Ninguna venta o permuta se efectuará a precio menor del señalado en el avalúo respectivo.”*⁶

En la misma disposición, se estableció que la CABIN funcionaria en los términos de su reglamento.

En 1976, mediante el decreto del 22 de diciembre, se abroga la Ley de Secretarías y Departamentos de Estado de 1958, y surge la entonces nueva Ley Orgánica de la Administración Pública Federal que creó la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP), recibiendo facultades de las anteriores secretarías del Patrimonio Nacional, de Obras Públicas, y de Comunicaciones y Transportes.⁷

Así, en el artículo 37, fracción XIX, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal se previó que correspondía a la SAHOP *“Mantener al corriente el avalúo de los bienes inmuebles nacionales y reunir, revisar y determinar las normas y procedimientos para realizarlo [...]”*

Después, en 1981 se reformaron y adicionaron diversos artículos del Reglamento Interior de la SAHOP, el cual dividió la Dirección General de Control de Bienes Inmuebles y Zona Federal en la Dirección General de Administración. Asimismo, el 6 de mayo de 1981, se publicó el nuevo reglamento de la CABIN, la cual a finales del año 1994 pasó a formar parte, como órgano desconcentrado, de la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo (SECODAM).⁸

En 2003, la SECODAM desaparece, convirtiéndose en la Secretaría de la Función Pública (SFP), y en su reglamento, publicado en el DOF el 12 de diciembre de ese año, la CABIN quedó jerárquicamente subordinada como órgano desconcentrado de la SFP.

El 20 de mayo de 2004, se publica la actual LGBN y se abroga la publicada en el DOF el 8 de enero de 1982. Asimismo, el 2 de septiembre de 2004, se creó el INDAABIN como órgano desconcentrado de la SFP, fecha en la que también se publicó su reglamento en el DOF.

⁶ DOF, 30 de enero de 1969.

⁷ DOF, 29 de diciembre de 1976.

⁸ DOF, 6 de mayo de 1981.

Finalmente, el 12 de enero de 2017, se reformó el Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y el INDAABIN se incorporó a esta Secretaría de Estado como órgano administrativo desconcentrado.

Naturaleza Jurídica del ente fiscalizado

En términos de lo previsto por el artículo 1º del Reglamento del INDAABIN,⁹ en relación con los artículos 31, fracciones XXIX, XXX y XXXI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 29 de la Ley General de Bienes Nacionales; 4º, apartado G, fracción V y, 48 del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el INDAABIN es un “*órgano administrativo desconcentrado*” de la SHCP, mediante el cual: a) conduce la política inmobiliaria de la Administración Pública Federal; b) administra los inmuebles de propiedad federal cuando no estén asignados a alguna dependencia o entidad, y c) lleva el registro público de la propiedad inmobiliaria federal y el inventario general correspondiente. Para cumplir con sus funciones, el instituto tiene autonomía técnica y facultades ejecutivas para resolver sobre materias específicas dentro del ámbito de su competencia.

De manera específica el Manual de Organización General del INDAABIN señala que su objetivo es “[...] *administrar y valorar el patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, así como procurar una Administración Pública que cuente con los inmuebles adecuados para el pleno ejercicio administrativo*”, para lo cual cuenta con cinco objetivos fundamentales:

1. Otorgar certeza jurídica al Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal.
2. Promover el control y mejor aprovechamiento inmobiliario.
3. Actualizar el marco normativo que rige la política inmobiliaria.
4. Emitir dictámenes valuatorios oportunos y transparentes.
5. Fortalecer las capacidades institucionales en apego a la política de austeridad republicana.

Resultados

1. Con el objetivo de verificar que, en el ejercicio 2023, el INDAABIN dispuso de instrumentos de planeación estratégica, programas institucionales y planes de trabajo de corto y mediano plazos, en los que se definieron sus objetivos, metas y criterios para el cumplimiento de sus funciones, el equipo auditor solicitó al instituto, mediante el oficio número OAED/DGAESCI/059/2024 del 29 de febrero de 2024, que proporcionara el marco

⁹ El 12 de enero de 2017, se publicaron en el DOF el Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones del Reglamento Interior de la SHCP (artículo 2º, apartado D, fracción VI) y del Reglamento del INDAABIN (artículo 2º, fracción X) y el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento Interior de la SFP, mediante los cuales se estableció la desincorporación del INDAABIN como órgano desconcentrado de la SFP para adscribirlo bajo la misma figura a la SHCP.

jurídico y normativo que reguló su gestión, su programa estratégico e institucional y la estructura orgánica del instituto vigentes en 2023. En respuesta, el INDAABIN, mediante el oficio DACSP/087/2024 del 12 de marzo de 2024, proporcionó la información y documentación solicitada; asimismo, en términos de lo establecido en los artículos 17, fracción XIV, y 29 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas de la Federación (LFRCF), el equipo auditor entrevistó a los servidores públicos responsables de la planeación estratégica del instituto, los hechos y declaraciones quedaron documentados en el Acta Administrativa Circunstanciada de Auditoría número 002/CP2023 del 6 de mayo de 2024.

El resultado se estructuró en cuatro apartados: en el primero, el equipo auditor analizó la definición de la Planeación Estratégica del INDAABIN vinculada con los objetivos y las metas definidos en el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 (PND 2019-2024) y el Programa Nacional de Combate a la Corrupción y a la Impunidad y de Mejora de la Gestión Pública 2019-2024 (PNCCIMGP) 2019-2024; en el segundo, se revisaron los responsables de la planeación estratégica; en el tercero, se constató la integración del Programa de Ordenamiento, Administración y Vigilancia del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal (POAVIPIFP) 2023, y en el cuarto, se analizó la evaluación del desempeño institucional.

I. Definición de la Planeación Estratégica del INDAABIN

El Acuerdo por el que se emiten las Disposiciones y el Manual Administrativo de Aplicación General en Materia de Control Interno (Acuerdo de Control Interno) establece que la Administración debe definir los objetivos en alineación con el mandato, la misión y visión institucional, con su plan estratégico y con otros planes y programas aplicables;¹⁰ al respecto, mediante una nota informativa del 7 de marzo de 2024, el INDAABIN señaló que *“la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en su artículo 9 establece que las dependencias de la Administración Pública Federal deberán planear y conducir sus actividades con sujeción a los objetivos y prioridades de la planeación nacional de desarrollo”*, en ese sentido, se constató que el PND 2019-2024, el PNCCIMGP 2019-2024 y el POAVIPIFP 2023 fueron los instrumentos base de mediano plazo que rigieron la política inmobiliaria federal y se relacionaron con el asunto de interés público por auditar. Con el fin de identificar que estos instrumentos incluyeron objetivos, estrategias y acciones relacionadas específicamente con la administración y valuación del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, se analizó lo siguiente:

Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2019-2024

Se identificó que el PND 2019-2024¹¹ definió objetivos y estrategias para atender los problemas prioritarios e impulsar el desarrollo nacional, en este documento se establecieron tres ejes generales, señalando en el Eje “I. Política y Gobierno” que para

¹⁰ Artículo Segundo, Título Segundo “Modelo Estándar de Control Interno”, Capítulo I “Estructura del Modelo”, Disposición 9, Norma General “Segunda. Administración de Riesgos”, Principio 6, Elemento de Control Interno 6.02.

¹¹ Poder Ejecutivo Federal, Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, México, 2019.

*“Erradicar la corrupción, el dispendio y la frivolidad. Es necesario combatir de manera total y frontal la corrupción y eliminar las instituciones redundantes con duplicidad de funciones y concentrar las funciones y tareas en las dependencias centralizadas. Asimismo, reorientar los presupuestos dispersos a los programas significativos y de alto impacto social y económico”.*¹²

Por lo anterior, la SFP, la SHCP y la Coordinación de Estrategia Digital Nacional de la Oficina de la Presidencia presentaron el Programa Nacional de Combate a la Corrupción y a la Impunidad y de Mejora de la Gestión Pública 2019-2024, con el propósito de establecer acciones de la Administración Pública Federal (APF) en el combate a la corrupción y la impunidad.

Programa Nacional de Combate a la Corrupción y a la Impunidad y de Mejora de la Gestión Pública (PNCCIMGP) 2019-2024¹³

Se identificó que el PNCCIMGP 2019-2024 contiene cinco objetivos prioritarios:

- I. Combatir frontalmente las causas y efectos de la corrupción;
- II. Combatir los niveles de impunidad administrativa en el Gobierno Federal;
- III. Promover la eficiencia y eficacia de la gestión pública;
- IV. Promover la profesionalización y la gestión eficiente de los recursos humanos de la Administración Pública Federal, y
- V. Promover el uso eficiente y responsable de los bienes del Estado mexicano.

Como consecuencia de que el PNCCIMGP 2019-2024 es un programa de observancia obligatoria para las dependencias y entidades de la APF, que deberán considerar los objetivos, las estrategias prioritarias y acciones puntuales del mismo, el Objetivo Prioritario 5 parte de la necesidad de contar con las herramientas suficientes para analizar el patrimonio inmobiliario federal de forma integral; identificar los espacios cuyo mejor aprovechamiento servirá para la actividad inmobiliaria pública; practicar avalúos libres de corrupción y a un valor justo; propiciar la generación de ingresos mediante el uso, administración o enajenación de bienes, entre otros, con el fin de contar con una política inmobiliaria digna, y dar un mejor destino a los bienes de la APF, libres de corrupción y la impunidad. Para dar cumplimiento al PNCCIMGP 2019-2024, el instituto elaboró el POAVIPIFP 2023.

¹² Guía para la elaboración de programas derivados el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.

¹³ Diario Oficial de la Federación, 30 de agosto de 2019.

II. Responsables de la planeación estratégica

En relación con los responsables de la elaboración, implementación y seguimiento de la planeación estratégica del INDAABIN, vigente en 2023, como parte de las entrevistas con las personas servidoras públicas del INDAABIN¹⁴ se indicó que, hasta el 3 de abril de 2019, la Coordinación de Desarrollo Institucional (CDI) fue la unidad responsable de coordinar y supervisar la instrumentación, control, seguimiento y evaluación de las políticas, programas, procesos y acciones al interior del instituto; sin embargo, la CDI fue extinguida¹⁵ por lo que, después de esa fecha, la Unidad de Administración y Finanzas (UAF) y la Oficina de la Presidencia del instituto trabajaron en conjunto para la realización de las actividades que desempeñaba dicha coordinación; no obstante, se determinaron áreas de mejora respecto a la armonización de las atribuciones establecidas en el artículo 8º, fracción II, del Reglamento del INDAABIN y lo señalado en los manuales y procedimientos correspondientes a los responsables de la planeación estratégica vigente en 2023, por lo que el instituto realizó actividades aisladas e independientes que impidieron consolidar un mecanismo articulado sujeto a supervisión, evaluación y seguimiento que mostrara el alcance de las acciones para el cumplimiento de los objetivos vigentes en 2023.

Asimismo, la Oficina de la Presidencia del instituto y la UAF desarrollaron un procedimiento llamado *“Programa Institucional conforme a los objetivos plasmados en el Plan Nacional de Desarrollo (PRES/PR-01)”*, con el propósito de elaborar y evaluar el POAVIPIFP 2023 de acuerdo con las metas y los objetivos definidos por cada unidad administrativa; sin embargo, se identificó que dicho procedimiento correspondió a un anteproyecto, por lo que, en 2023, su diseño, implementación y operación no fueron documentados, con lo cual se mostraron áreas de mejora en su formalización para el desarrollo de sus funciones relacionadas con la planeación estratégica de cada unidad administrativa y la definición de cómo éstas abonaron al cumplimiento de los programas transversales en los que interviene el INDAABIN, en términos de lo previsto en el artículo Segundo *“Disposiciones en materia de Control Interno”*, Título Segundo *“Modelo Estándar de Control Interno”*, Capítulo I *“Estructura del Modelo”*, Disposición 9 *“Normas Generales, Principios y Elementos de Control Interno”*, Norma General *“Tercera. Actividades de Control”*, Principio 12, Elemento de Control Interno 12.01, del Acuerdo de Control Interno.

Con motivo de la intervención de la fiscalización y de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, mediante el oficio número DACSP/333/2024 del 10 de septiembre de 2024, el instituto proporcionó evidencia de las acciones implementadas en 2024 para la actualización de su marco normativo, en donde la SFP, por medio del similar número CGGEP/UPRH/DGOR/1330/2024 del 3 de julio de 2024, comunicó que emitió el dictamen organizacional favorable del Anteproyecto de Reglamento del INDAABIN, en el cual el equipo auditor verificó que se incluyeron las funciones

¹⁴ Acta Administrativa Circunstanciada de Auditoría 002/CP2023 del 6 de mayo de 2024.

¹⁵ A partir del 4 de abril de 2019, mediante el oficio P/59/2019, emitido por la Presidencia del instituto.

relacionadas con la planeación estratégica y la actualización del procedimiento PRES/PR-01, con lo que se solventó la observación.

III. Programa de Ordenamiento, Administración y Vigilancia del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal (POAVIPIFP) 2023¹⁶

El Acuerdo de Control Interno establece que *“La Administración debe definir objetivos en términos medibles cuantitativa y cualitativamente de manera que se pueda evaluar su desempeño”*,¹⁷ en ese sentido, se solicitó al instituto que proporcionara el Programa Estratégico vigente en 2023; al respecto, el INDAABIN entregó el POAVIPIFP 2023 como el documento en el cual se definieron las estrategias y acciones que emprendió para fortalecer el cuidado del patrimonio inmobiliario federal, documento que fue integrado por la Oficina de la Presidencia del instituto, en el que cada una de las unidades administrativas estableció sus estrategias, líneas de acción e indicadores.

a) Integración del POAVIPIFP 2023

El grupo auditor constató que para la integración del POAVIPIFP, mediante el oficio número DACSP/210/2022 del 28 de octubre de 2022, emitido por la Presidencia del instituto y dirigido a los directores generales, empezaron los trabajos de la planeación estratégica 2023, lo cual se verificó con un correo electrónico enviado el 28 de octubre de 2022, que contenía los *“Criterios para la Integración del Programa de Ordenamiento, Administración y Vigilancia del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal 2023”* (Criterios para la integración del POAVIPIFP 2023) que debieron considerar cada una de las áreas para dicho ejercicio; adicionalmente, como parte de las actividades se realizaron mesas de trabajo para la integración del programa.

Con la revisión de los criterios para la integración del POAVIPIFP 2023, se verificó que éstos tuvieron el objetivo de establecer los términos y plazos en que cada una de las unidades administrativas del INDAABIN debían entregar y reportar las estrategias generales, las líneas de acción y los indicadores para la integración del programa, así como el contenido mínimo que se debía incluir en los informes y los formatos para la integración de los objetivos específicos, y el establecimiento de las consideraciones para el diseño de los indicadores; además de la mención de que se debía de medir el cumplimiento de sus objetivos. Asimismo, se constató que los criterios para la integración del POAVIPIFP 2023 señalaron que las metas establecidas en los indicadores debían ser vinculadas con los asuntos atendidos y no con asuntos programados; éstos también debieron ser sometidos a los

¹⁶ Consultado en https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/861801/POAVIPIFP_2023.pdf

¹⁷ Artículo Segundo, Título Segundo *“Modelo Estándar de Control Interno”*, Capítulo I *“Estructura del Modelo”*, Disposición 9, Norma General *“Segunda. Administración de Riesgos”*, Principio 6, Elemento de Control Interno 6.03.

criterios CREMA (Claro, Relevante, Económico, Monitoreable y Adecuado)¹⁸ y a las dimensiones que mide el desempeño (eficacia, eficiencia y calidad).

Al respecto, si bien el INDAABIN contó con los Criterios para la integración del POAVIPIF 2023, éstos presentaron áreas de mejora al no contar con una metodología alineada con su marco normativo en la que se estableciera la formulación de la planeación estratégica, la definición de responsables, actividades, entregables, estrategias y líneas de acción que permitieran contribuir al cumplimiento de los objetivos y metas institucionales.

Con motivo de la intervención de la fiscalización y de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, mediante el oficio número DACSP/333/2024 del 10 de septiembre de 2024, el instituto proporcionó el anteproyecto de las Bases para la Planeación Estratégica del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, documento que tiene como objetivo definir un instrumento en el que se establezcan las estrategias, líneas de acción y mejora continua para la elaboración de su programa estratégico para vincularse con la planeación nacional y especial, orientado al cumplimiento de los objetivos y las metas institucionales; con lo que se solventó la observación.

b) Diseño e implementación del POAVIPIF 2023

Como parte de las reuniones de trabajo con las personas servidoras públicas del INDAABIN, se informó que el POAVIPIF 2023 no fue el instrumento rector de planeación, sino el documento que concentró las funciones más importantes de cada una de las direcciones generales para el cumplimiento de los procesos sustantivos o relevantes.¹⁹ Con el análisis del POAVIPIF 2023, se constató que en éste las unidades administrativas del INDAABIN establecieron sus estrategias y líneas de acción y que dicho documento se alineó con el objetivo prioritario 5 del PNCCIMGP 2019-2024; sin embargo, se determinaron áreas de mejora, debido a que no se establecieron indicadores en todas las líneas de acción, lo anterior impidió medir el grado de avance obtenido en aquellas líneas de acción que no contaron con indicadores, como lo establece el artículo Segundo *“Disposiciones en materia de Control Interno”*, Título Segundo *“Modelo Estándar de Control Interno”*, Capítulo I *“Estructura del Modelo”*, Disposición 9 *“Normas Generales, Principios y Elementos de Control Interno”*, Norma General *“Primera. Ambiente de Control”*, Principio 6, Elementos de Control Interno 6.03, 6.05 y 6.06, del Acuerdo de Control Interno.

¹⁸ Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Criterios para la integración del Programa de Ordenamiento, Administración y Vigilancia del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal 2023, p. 3.

¹⁹ Acta Administrativa Circunstanciada de Auditoría 002/CP2023 del 6 de mayo de 2024. Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Criterios para la integración del Programa de Ordenamiento, Administración y Vigilancia del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal 2023, p. 3.

Además, se observó que en aquellas líneas de acción en la que se definieron indicadores con base en los criterios CREMA,²⁰ éstos presentaron áreas de mejora al no acreditar que fueran pertinentes, flexibles y fáciles de interpretar, con el objeto de garantizar el cumplimiento de las acciones, lo que permitiría implementar los mecanismos de control relacionados con determinar que los instrumentos e indicadores de desempeño establecidos son apropiados para evaluar el desempeño del instituto.

Mediante el Acta Administrativa Circunstanciada de Auditoría 002/CP2023 del 6 de mayo de 2024, el INDAABIN señaló que el número de estrategias, líneas de acción e indicadores establecidos en el POAVIPIFP 2023 coadyuvaron al cumplimiento de los cinco objetivos institucionales;²¹ no obstante, con el análisis del programa, se determinaron áreas de mejora al no definirse los entregables, los plazos, el monitoreo, el seguimiento y los medios de comunicación.

Con motivo de la intervención de la fiscalización y de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, mediante el oficio número DACSP/333/2024 del 10 de septiembre de 2024, el INDAABIN proporcionó evidencia de la actualización del procedimiento PRES/PR-01 y los formatos de análisis para la construcción de indicadores; asimismo, el instituto informó que no existe normativa que señale la obligación de que cada línea de acción debe contar con un indicador, no obstante, si una línea de acción no deriva en un indicador, la DACSP revisa cuantitativa y cualitativamente su cumplimiento mediante el soporte documental, con el cual se evalúa su cumplimiento y el resultado obtenido en cada periodo por reportar y, finalmente, entregó los formatos en los que se definieron los entregables, plazos, monitoreo, seguimiento y medios de comunicación de la información generada por cada unidad administrativa del INDAABIN; con lo que se solventó la observación.

c) Seguimiento del POAVIPIFP 2023

Con el fin de comprobar que el INDAABIN contó con mecanismos para verificar el cumplimiento de las estrategias establecidas en el POAVIPIFP 2023, se analizó el reporte anual de indicadores del referido programa, y se identificó que la información se reportó por cada unidad administrativa, con cotejos aleatorios sobre la evidencia documental de lo que reportaron, tanto de las líneas de acción, como de los indicadores, y se generaron informes trimestrales de los indicadores.

²⁰ Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Criterios para la integración del Programa de Ordenamiento, Administración y Vigilancia del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal (POAVIPIFP) 2023, p. 5.

²¹ 1) Otorgar certeza jurídica al patrimonio inmobiliario federal; 2) Promover el control y mejor aprovechamiento inmobiliario; 3) Actualizar el marco normativo que rige la política inmobiliaria; 4) Emitir dictámenes valuatorios oportunos y transparentes, y 5) Fortalecer las capacidades institucionales en apego a la política de austeridad republicana.

IV. Desempeño Institucional del INDAABIN

Con el objetivo de comprobar que, en 2023, el INDAABIN contó con una metodología para evaluar la competencia, el funcionamiento, la comunicación y la gestión institucional de sus unidades administrativas, para el desarrollo de sus actividades; así como identificar los mecanismos de control, seguimiento y vigilancia implementados para su mejora continua; el equipo auditor efectuó entrevistas a las personas servidoras públicas del INDAABIN en términos de lo establecido en los artículos 17, fracción XIV, y 29 de la LFRCF, sobre la evaluación del desempeño del instituto; los hechos y declaraciones quedaron documentados en el Acta Administrativa Circunstanciada de Auditoría número 003/CP2023 del 6 de mayo de 2024.

Con la revisión de la información proporcionada y del marco normativo aplicable al instituto, el equipo auditor identificó que en el Manual de Organización General del INDAABIN se establecieron como parte de las funciones del Presidente “Planear, programar, organizar dirigir, controlar y evaluar el funcionamiento del Instituto”, y que la UAF fue la encargada de coordinar el desempeño institucional y el cumplimiento de los programas, proyectos y temas de competencia del órgano administrativo desconcentrado. Al respecto, se verificó que el INDAABIN elaboró el Informe Anual de Desempeño 2023, el cual fue integrado con base en los Términos de Referencia establecidos por la SFP.

Se constató que en el Informe Anual de Desempeño 2023 se reportó sobre: la operación del Comité de Control y Desempeño Institucional (COCODI); la situación operativa del instituto referente a la política y gestión inmobiliaria; la administración del patrimonio inmobiliario federal, los avalúos, los asuntos jurídicos y de la administración y finanzas; la situación financiera; la eficiencia en la captación de ingresos; la efectividad en el ejercicio presupuestal; los planes, programas y estrategias, entre otros, por lo que el INDAABIN cumplió con lo establecido en los Términos de Referencia emitidos por la SFP.

Con motivo de la intervención de la fiscalización y de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, mediante el oficio número DACSP/333/2024 del 10 de septiembre de 2024, el INDAABIN informó que la Matriz de Indicadores para Resultados (MIR) del Programa Presupuestario (Pp) O-007 "Optimización de inmuebles federales y valuación de bienes nacionales" fue la herramienta de planeación estratégica para la evaluación y seguimiento de los avances reportados por las unidades administrativas respecto al cumplimiento de metas y objetivos institucionales; asimismo, proporcionó las “Bases para la planeación estratégica del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales”, las cuales establecen en el apartado III.6 "Evaluación y Retroalimentación" que se requiere medir el desempeño de las estrategias implementadas y determinar que los objetivos estratégicos se están cumpliendo de acuerdo a los planes.

Conclusión

Se concluye, con base en el resultado de las pruebas de fiscalización, que la definición de la Planeación Estratégica del INDAABIN se vinculó con los objetivos y las metas establecidas en

el PND 2019-2024 y el PNCCIMGP 2019-2024. Asimismo, se verificó que la normativa interna relacionada con las actividades de la planeación estratégica en 2023 no se actualizó y por lo tanto no se definió a los responsables. Durante 2024, el INDAABIN solventó lo observado.

En 2023, el INDAABIN contó con el POAVIPIFP que fue la herramienta mediante la cual se concentraron las estrategias y acciones que el instituto emprendió para fortalecer el cuidado del patrimonio inmobiliario federal; sin embargo, se identificaron áreas de mejora en los criterios para su integración y en el establecimiento de indicadores, hallazgos que la entidad fiscalizada solventó durante 2024, con motivo de la fiscalización.

En relación con el desempeño institucional, el INDAABIN presentó el Informe Anual de Desempeño 2023, mediante el cual se reportó la operación del COCODI; la situación operativa del instituto; la administración del patrimonio inmobiliario federal, los avalúos, los asuntos jurídicos y de la administración y finanzas; la situación financiera; la eficiencia en la captación de ingresos; la efectividad en el ejercicio presupuestal; los planes, programas y estrategias. Asimismo, se identificó que la MIR del Pp O-007 "Optimización de inmuebles federales y valuación de bienes nacionales" fue la herramienta de planeación estratégica para la evaluación y seguimiento de los avances reportados por las unidades administrativas respecto al cumplimiento de metas y objetivos institucionales.

2. Órganos Colegiados del INDAABIN

Con el fin de verificar que, en 2023, el Presidente y los órganos colegiados del INDAABIN actuaron de conformidad con las atribuciones y facultades definidas en su marco normativo y que contaron con los mecanismos de comunicación descendente y ascendente para el conocimiento oportuno de los asuntos relevantes para la toma de decisiones en materia de planeación, política y administración de inmuebles federales, avalúos, inventario, registro y catastro del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, mediante el oficio número OAED/DGAESCI/059/2024 del 29 de febrero de 2024, se solicitó al INDAABIN que proporcionara información referente a los Comités, Subcomités y órganos institucionales con los que contó en 2023 y las actas de las sesiones ordinarias y extraordinarias, con sus anexos y acuerdos adoptados.

En respuesta, mediante el oficio número DACSP/087/2024 del 12 de marzo de 2024, el INDAABIN proporcionó la información y documentación solicitada; asimismo, en términos de lo establecido en los artículos 17, fracción XIV, y 29 de la LFRCF, el equipo auditor entrevistó a los servidores públicos que participaron en los comités y subcomités del instituto; los hechos y declaraciones quedaron documentados en las Actas Administrativas Circunstanciadas de Auditoría números 003/CP2023, 004/CP2023 y 005/CP2023, todas del 6 de mayo de 2024.

El presente resultado se estructuró en tres apartados: en el primero, el equipo auditor analizó las actividades que realizó el Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal (CPIFP) y el Subcomité del Sistema de Administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal (SSAIFP); el Subcomité del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y

Paraestatal (SSIIIFP), y el Subcomité de Normatividad (SN); en el segundo, analizó al Comité de Aprovechamiento Inmobiliario (CAI) y el Subcomité de Aprovechamiento Inmobiliario, y el tercero y último al Comité Interno de Análisis de Servicios Valuadores (CIASV).

El INDAABIN, al ser un órgano administrativo desconcentrado de la SHCP, no cuenta con la figura de órgano de gobierno; sin embargo, conforme a lo establecido en su normativa interna, su dirección y su administración son atribuciones que recaen en el Presidente del instituto quien se apoya en los distintos comités.

I. Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal (CPIFP)

Se verificó que, en 2023, el CPIFP se integró por las seis dependencias administradoras de inmuebles,²² de acuerdo con lo establecido en el artículo Tercero, fracciones I, II y III, de las Normas de organización y funcionamiento del CPIFP.

Con la revisión de las actas de las sesiones de 2023 del CPIFP, se constató que éste se reunió cuatro veces de manera ordinaria, validando la existencia del quórum para la celebración de las sesiones, en cumplimiento de lo establecido en el artículo Octavo, fracciones I, II y IV, de las Normas de organización y funcionamiento del CPIFP.

Se verificó que el CPIFP trató asuntos relacionados con la integración de sus subcomités; líneas de acción y calendario de reuniones aprobadas para el ejercicio 2023; el informe de resultados del Programa de Trabajo 2022; presentación del cuadro de control y seguimiento de acuerdos e indicadores del propio comité; otorgamiento de concesiones, permisos o autorizaciones para el uso y aprovechamiento de inmuebles federales; declaratorias por las que se determinó que un inmueble forma parte del patrimonio de la Federación; acciones implementadas para el uso y aprovechamiento de inmuebles federales; análisis del marco jurídico aplicable al patrimonio inmobiliario federal y paraestatal; programa de trabajo del SSIIIFP; seguimiento a las concesiones indirectas otorgadas por el INDAABIN, y la propuesta de calendario de sesiones ordinarias del comité y sus subcomités para el ejercicio fiscal 2024, en cumplimiento del artículo Cuarto, fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII, de las Normas de organización y funcionamiento del CPIFP.

Como resultado de las reuniones con las personas servidoras públicas del INDAABIN, mediante el Acta Administrativa Circunstanciada de Auditoría número 003/CP2023 del 6 de mayo de 2024, se identificó que el INDAABIN fungió como el mecanismo de coordinación de acciones para organizar y llevar el funcionamiento del CPIFP, así como la logística para el desarrollo de las sesiones y reuniones, según fuera el caso, y corresponde a los subcomités

²² Secretarías de Gobernación; de Medio Ambiente y Recursos Naturales; de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes; de Cultura, y de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. También participaron las cinco entidades que cuentan con mayor número de inmuebles dentro de su patrimonio: Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), DICONSA, Correos de México y Financiera para el Bienestar; y el Secretario Ejecutivo (Director General de Política y Gestión Inmobiliaria del INDAABIN).

como órganos colegiados de carácter técnico y operativo analizar y proponer soluciones a las problemáticas relativas a inmuebles federales o pertenecientes a las entidades.

Por otro lado, se observó que la figura de Presidente del CPIFP fue sustituido por su suplente en todas las sesiones ordinarias del ejercicio 2023; al respecto, se solicitó al ente fiscalizado evidencia de cómo se hizo del conocimiento del Titular del INDAABIN en su carácter de Presidente del instituto y del Comité, de la información relevante de los temas tratados y los acuerdos tomados en dichas sesiones. El INDAABIN señaló en las reuniones de trabajo con el equipo de auditoría²³ que la información se envió en conjunto con las convocatorias, actas y carpeta de trabajo de cada sesión; sin embargo, se determinaron áreas de mejora en los mecanismos de comunicación descendente y ascendente entre el comité, sus miembros y el Presidente del INDAABIN que garantizaran el conocimiento oportuno, la aprobación y definición de las estrategias y de los asuntos relevantes, como lo prevé el artículo Segundo *“Disposiciones en materia de Control Interno”*, Título Segundo *“Modelo Estándar de Control Interno”*, Capítulo I *“Estructura del Modelo”*, Disposición 9 *“Normas Generales, Principios y Elementos de Control Interno”*, Norma General *“Cuarta. Información y Comunicación”*, Principio 14, Elementos de Control Interno del 14.01, 14.02 y 14.03, del Acuerdo de Control Interno.

Subcomités del CPIFP

Se constató que el CPIFP se auxilió de subcomités —SSAIFP, SSIIFP y SN—, cuyos objetivos se definieron para lograr una administración eficaz y el óptimo aprovechamiento del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, promover la seguridad jurídica, la integración y actualización permanente del SIIFP, entre otros, de conformidad con el artículo Décimo Tercero, fracciones I, II y III, de las Normas de organización y funcionamiento del CPIFP; asimismo, se verificó que la integración de cada uno de los subcomités fue de acuerdo con lo señalado en el artículo Décimo Segundo, fracciones I, II y III, de las normas anteriormente señaladas, y que los asuntos tratados estuvieron relacionados con los definidos en el artículo Décimo Cuarto, fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII, de las normas en comento.

En relación con lo anterior, se revisaron las minutas de los subcomités correspondientes a las sesiones del ejercicio 2023 y se comprobó que se reunieron cuatro veces de manera ordinaria y que existió el quórum para la validez de las reuniones, en cumplimiento de lo establecido en el artículo Décimo Octavo, fracciones I y III, de las Normas de organización y funcionamiento del CPIFP. También, se verificó que las dependencias y entidades que integraron los subcomités presentaron al Coordinador por escrito la designación del vocal propietario y de su suplente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo Décimo Tercero de las Normas de organización y funcionamiento del CPIFP.

Al respecto se determinaron áreas de mejora en la comunicación descendente, relacionadas con la retroalimentación del Presidente de los temas y acuerdos adoptados en las sesiones

²³ Acta Administrativa Circunstanciada de Auditoría 003/CP2023 del 6 de mayo de 2024.

hacia los miembros del CPIFP, que coadyuvara en la toma de decisiones para conducir la planeación y política inmobiliaria, la administración de inmuebles federales, los avalúos, las justipreciaciones de rentas, el inventario, el registro y el catastro del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, como lo prevén los artículos 6°, fracción I, del Reglamento del INDAABIN; Quinto, fracciones II y VI de las Normas de organización y funcionamiento del CPIFP, y Segundo *“Disposiciones en materia de Control Interno”*, Título Segundo *“Modelo Estándar de Control Interno”*, Capítulo I *“Estructura del Modelo”*, Disposición 9 *“Normas Generales, Principios y Elementos de Control Interno”*, Norma General *“Cuarta. Información y Comunicación”*, Principio 14, Elementos de Control Interno del 14.01 al 14.03, del Acuerdo de Control Interno.

II. Comité de Aprovechamiento Inmobiliario (CAI)

Con el análisis de las actas y minutas de las sesiones del CAI, se verificó que se constituyó de conformidad con lo establecido en el artículo 6, fracción III, del Reglamento del INDAABIN; su integración cumplió con lo establecido en el artículo 4 de las Reglas para la Integración y Operación del Comité y Subcomité de Aprovechamiento del INDAABIN; se cumplió con el quórum para llevar a cabo las sesiones de 2023, cuatro de manera ordinaria y dos extraordinarias, de acuerdo con los artículos 16, fracciones I y II, y 32 de las reglas citadas; asimismo, los temas tratados en las sesiones correspondieron a las funciones establecidas en el artículo 8, fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII, de las Reglas para la Integración y Operación del Comité y Subcomité de Aprovechamiento del INDAABIN.

Por otro lado, se observó que la figura de Presidente del CAI fue sustituido por su suplente en todas las sesiones ordinarias y extraordinarias del ejercicio 2023; al respecto, se verificó que los temas tratados y los acuerdos tomados se enviaron en conjunto con las convocatorias, actas y carpeta de trabajo, la evidencia documental presentó áreas de mejora en la comunicación descendente, relacionadas con la retroalimentación del Presidente de los temas y acuerdos adoptados en las sesiones hacia los miembros del CAI, que sirviera de base para evaluar el funcionamiento del instituto, mediante las actividades realizadas por este órgano colegiado, por lo que no se dio observancia a los artículos 6°, fracción I, del Reglamento del INDAABIN, y Segundo *“Disposiciones en materia de Control Interno”*, Título Segundo *“Modelo Estándar de Control Interno”*, Capítulo I *“Estructura del Modelo”*, Disposición 9 *“Normas Generales, Principios y Elementos de Control Interno”*, Norma General *“Cuarta. Información y Comunicación”*, Principio 14, Elementos de Control Interno 14.01 y 14.03, del Acuerdo de Control Interno.

Por otra parte, en relación con el Subcomité de Aprovechamiento Inmobiliario (SAI), se verificó que se integró conforme a lo establecido en el artículo 19, fracciones I, II, III, IV y V, de las Reglas para la Integración y Operación del Comité y Subcomité de Aprovechamiento Inmobiliario del INDAABIN; sesionó tres veces de manera ordinaria y cuatro de forma extraordinaria, y se cumplió con el quórum para llevar a cabo dichas sesiones, de acuerdo con lo señalado en los artículos 27, fracciones I y II, y 33 de las reglas antes mencionadas. Finalmente, se constató que los temas tratados se correspondieron con las funciones establecidas en el artículo 26, fracciones I, II, III y IV, de las referidas reglas.

III. Comité Interno de Análisis de Servicios Valuadores (CIASV)

Se verificó que, en 2023, el INDAABIN, por conducto del CIASV, determinó las acciones por desarrollar para el mejor uso y aprovechamiento de los inmuebles federales identificados como desaprovechados, en virtud de alguna de las disposiciones o actos administrativos contemplados en el artículo 84 de la Ley General de Bienes Nacionales (LGBN); en ese sentido, con la revisión de las actas de las sesiones del CIASV, se constató que éste se integró de acuerdo con lo establecido en el artículo Tercero, fracciones I, II, III y IV, del Acuerdo por el que se establece la integración y funcionamiento del CIASV.

Asimismo, se verificó que el comité sesionó 46 veces de manera ordinaria y 51 de forma extraordinaria durante 2023, y existió el quórum, en cumplimiento de lo establecido en los artículos Décimo Segundo, párrafo primero, Décimo Tercero y Décimo Quinto del Acuerdo por el que se establece la integración y funcionamiento del CIASV.

Los asuntos tratados en la sesiones de 2023 fueron las propuestas de contratación de peritos mediante el Procedimiento de Adjudicación Directa; las propuestas de cotización para estudios de mercado; el análisis del proceso de estudio de mercado de las zonas A, B, C y D; solicitudes de avalúos de bienes; el inicio del proceso de suspensión para peritos por calificación inferior a 7; la revalidación de peritos que formaron parte del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN; las suspensiones indefinidas y renunciadas de peritos valuadores, y las propuestas de reactivación de registro, en cumplimiento de lo establecido en el artículo Vigésimo, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII, del Acuerdo por el que se establece la integración y funcionamiento del CIASV.

Se determinaron áreas de mejora en la comunicación descendente, relacionadas con la retroalimentación del Presidente de los temas y acuerdos adoptados en las sesiones hacia los miembros del CIASV, que coadyuvara en la toma de decisiones para evaluar el funcionamiento del instituto mediante las actividades realizadas por este órgano colegiado, como lo prevén los artículos 6º, fracción I, del Reglamento del INDAABIN, y Segundo *“Disposiciones en materia de Control Interno”*, Título Segundo *“Modelo Estándar de Control Interno”*, Capítulo I *“Estructura del Modelo”*, Disposición 9 *“Normas Generales, Principios y Elementos de Control Interno”*, Norma General *“Cuarta. Información y Comunicación”*, Principio 14, Elementos de Control Interno del 14.01 y 14.02, del Acuerdo de Control Interno.

Con motivo de la intervención de la fiscalización y de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, mediante el oficio número DACSP/261/2024 del 30 de septiembre de 2024, el INDAABIN proporcionó evidencia de las acciones realizadas por el CAI, el SAI y el CIASV para comunicar al Presidente de los mismos la información de los asuntos sesionados; por lo que respecta a la retroalimentación por parte del Presidente hacia los órganos colegiados no se acreditó evidencia de los mecanismos establecidos para tal fin, por lo que subsiste lo observado.

Conclusión

Se concluye con base en el resultado de las pruebas de fiscalización que, en 2023, la dirección y administración del INDAABIN estuvieron a cargo de su Presidente, quien se auxilió de comités y subcomités. En el caso de los CPIFP, CAI y CIASV, se determinaron áreas de mejora en el fortalecimiento de los mecanismos para generar documentación e información relevante y de calidad que ayude a identificar el nivel de cumplimiento de los objetivos de los órganos colegiados y cómo en conjunto coadyuvaron al logro del mandato institucional, así como también en los mecanismos de comunicación descendente del Presidente de los órganos colegiados hacia los miembros de estos, que permitieran fortalecer la aprobación y definición de las estrategias y de los asuntos relevantes y así ejercer de manera eficiente las atribuciones que le fueron conferidas en materia de planeación, política y administración de los inmuebles federales; de avalúos; de inventario, y de registro y catastro del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, así como de la vigilancia, control, protección, adquisición, enajenación y afectación de inmuebles federales.

2023-5-06A00-21-0156-01-001 Recomendación

Para que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales diseñe e implemente los mecanismos que le permitan generar documentación e información relevante y de calidad que ayude a identificar el nivel de cumplimiento de los objetivos de los órganos colegiados y cómo en conjunto coadyuvaron al logro del mandato institucional, así como también implementar mecanismos de comunicación descendente del Presidente de los órganos colegiados hacia los miembros de estos, que garanticen el conocimiento oportuno de los asuntos relevantes que pueden materializar riesgos e impactar de manera adversa en el desarrollo de las actividades en materia de planeación, política y administración de inmuebles federales; avalúos; inventario; registro y catastro del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal; así como de la vigilancia, control, protección, adquisición, enajenación y afectación de inmuebles federales competencia de la SHCP, y en la consecución de los objetivos y las metas del instituto, lo que permitirá la toma de decisiones oportuna, el seguimiento de los asuntos relevantes y prevenir la materialización de riesgos, en términos de los artículos 6, fracciones I y III, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, y Segundo "Disposiciones en materia de Control Interno", Título Segundo "Modelo Estándar de Control Interno", Capítulo I "Estructura del Modelo", Disposición 9 "Normas Generales, Principios y Elementos de Control Interno", Norma General "Cuarta. Información y Comunicación", Principio 14, Elementos de Control Interno 14.01 al 14.03, del Acuerdo por el que se emiten las Disposiciones y el Manual Administrativo de Aplicación General en Materia de Control Interno.

Los términos de esta recomendación y los mecanismos para su atención, por parte de la entidad fiscalizada, quedan asentados en el Acta de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares en los términos del artículo 42 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas de la Federación.

3. Emisión, actualización o modificación de la normativa en materia inmobiliaria

Con el objetivo de verificar que, en 2023, las actividades de control diseñadas e implementadas por la Dirección de Política y Normatividad (DPN) del INDAABIN contribuyeron al proceso de emisión, actualización o modificación de la normativa en materia inmobiliaria, mediante el oficio número OAED/DGAESCI/059/2024 del 29 de febrero de 2024, se solicitó al instituto la trazabilidad, el esquema de operación y el flujograma de sus principales procesos sustantivos.

En respuesta, mediante el oficio número DACSP/087/2024 del 12 de marzo de 2024, el INDAABIN proporcionó la información y documentación solicitada; asimismo, en términos de lo establecido en los artículos 17, fracción XIV, y 29 de la LFRCF, el equipo auditor entrevistó a las personas servidoras públicas de la DPN del instituto, los hechos y declaraciones quedaron documentados en el Acta Administrativa Circunstanciada de Auditoría número 008/CP2023 del 7 de mayo de 2024.

La DPN señaló que, en 2023, su participación para analizar y actualizar el marco jurídico aplicable al patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, se realizó mediante el SN,²⁴ en el cual el INDAABIN fungió como medio para la coordinación de su organización y funcionamiento; la persona Titular de la DPN fue la Coordinadora del Subcomité, en atención a lo establecido en el artículo Décimo Segundo, fracción II, de las Normas de organización y funcionamiento del CPIFP. Se verificó que en este subcomité se analizaron problemáticas o los asuntos particulares de cada dependencia administradora o del marco jurídico que se aplicó a la APF, referente al patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, el detalle de las sesiones del SN se muestra en el Resultado número 2 del presente informe.

Por otra parte, se indicó que, en 2023, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, fracción II, del Reglamento del INDAABIN, la DPN realizó acciones para la actualización del marco normativo aplicable a las operaciones del instituto, por medio del Diagnóstico de Necesidades Normativas (DNN), el cual tuvo como objetivo identificar los requerimientos normativos de las unidades administrativas y coordinar mesas de trabajo conforme lo establece el Manual de Organización General del INDAABIN.

Mediante el oficio número DGPGI-033-2023 del 10 de enero de 2023, se identificó que la Dirección General de Política y Gestión Inmobiliaria (DGPGI) solicitó a los titulares de unidad y a los directores generales del INDAABIN que indicaran si contaban con normativa que requiriera ser emitida, actualizada o modificada; como resultado de las comunicaciones, se integró el DNN con 23 instrumentos normativos. En este sentido, la DPN elaboró el Programa de Actualización de Normas 2023 y el Programa de Actualización de Normas 2023 modificado, los cuales consistieron en un listado con el nombre de los documentos a emitir, actualizar o modificar, las unidades administrativas solicitantes y los responsables.

²⁴ El Subcomité de Normatividad es parte integrante del Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal—CPIFP—, quien emitió las bases para el funcionamiento y operación de sus subcomités.

Con la revisión de la normativa del INDAABIN, vigente en 2023, se presentaron áreas de mejora debido a que el Manual de Organización General del 3 de agosto de 2022 no estuvo armonizado con el Reglamento emitido el 14 de mayo de 2012, por lo que el reglamento consideró las atribuciones conferidas a la SFP en materia inmobiliaria, siendo que en 2017, con la modificación del Reglamento Interior de la SHCP,²⁵ el instituto se incorporó a esta dependencia como órgano desconcentrado, por lo que no se dio observancia a lo establecido en el artículo Segundo *“Disposiciones en materia de Control Interno”*, Título Segundo *“Modelo Estándar de Control Interno”*, Capítulo I *“Estructura del Modelo”*, Norma General *“Tercera. Actividades de Control”*, Principio 12, Elemento de Control Interno 12.04, del Acuerdo de Control Interno.

En relación con lo anterior, se verificó que el DNN presentó áreas de mejora en el proceso de emisión, actualización o modificación de normativa, ya que no se definió su trazabilidad; asimismo, no estableció los criterios base que coadyuvaran a las unidades administrativas a requerir la emisión, actualización o modificación de normativa relacionada con la operación de sus procesos prioritarios, como se comprobó con la inclusión del Reglamento del INDAABIN en el DNN y no en el Programa de Actualización Normativa 2023, por lo que no se dio observancia a lo establecido en el artículo Segundo *“Disposiciones en materia de Control Interno”*, Título Segundo *“Modelo Estándar de Control Interno”*, Capítulo I *“Estructura del Modelo”*, Disposición 9, Norma General *“Tercera. Actividades de Control”*, Principios 12 y 13, Elementos de Control Interno, 12.04 y 13.03, del Acuerdo de Control Interno.

Al respecto, el INDAABIN informó que a la UAF le correspondió dirigir y validar los proyectos de los manuales de organización y procedimientos que elaboraron las unidades administrativas, por lo que la participación de la DPN, en relación con la actualización de la normativa aplicable al instituto, presentó áreas de mejora en los mecanismos relacionados con la segregación de funciones y la actualización de las políticas y los procedimientos, como lo establece el artículo Segundo *“Disposiciones en materia de Control Interno”*, Título Segundo *“Modelo Estándar de Control Interno”*, Capítulo I *“Estructura del Modelo”*, Disposición 9 *“Normas Generales, Principios y Elementos de Control Interno”*, Norma General *“Tercera. Actividades de Control”*, Principios 10 y 12, Elementos de Control Interno 10.11 y 10.13, del Acuerdo de Control Interno.

Con motivo de la intervención de la fiscalización y de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, mediante el oficio número DACSP/333/2024 del 10 de septiembre de 2024, el instituto proporcionó el manual de procedimientos denominado DPN/PR-03 *“Emisión de Proyectos Normativos”*, en el que se estableció el responsable, la actividad y los documentos que se generan de dicho proceso. Por lo que respecta a la trazabilidad del proceso para realizar el DNN, el manual definió los tramos de control de la emisión, actualización o modificación, en su caso, de la normativa. Por lo que respecta al nivel de participación de la DPN, el instituto proporcionó el dictamen organizacional favorable emitido por la SFP del Anteproyecto del Reglamento del INDAABIN,

²⁵ DOF, 12 de enero de 2017.

en el que se establece la unidad administrativa responsable de la actualización de la normativa aplicable; por lo que se solventan las observaciones.

Conclusión

Se concluye con base en el resultado de las pruebas de fiscalización, que durante 2023, para dar cumplimiento a las funciones relacionadas con la emisión de la normatividad en materia inmobiliaria, la DGPGI se auxilió de la DPN, quien realizó acciones para la actualización del marco normativo de las operaciones del instituto, con la elaboración del DNN, del cual se determinaron áreas de mejora en el proceso de emisión, actualización o modificación de normativa, al no definirse la trazabilidad; asimismo, no estableció los criterios base que coadyuvaran a las unidades administrativas a requerir la emisión, actualización o modificación de normativa. Con motivo de la intervención de fiscalización, el instituto emitió el manual de procedimientos denominado DPN/PR-03 “Emisión de Proyectos Normativos” en 2024, con lo que se solventó lo observado.

Asimismo, se identificó que a la UAF le correspondió dirigir y validar los proyectos de los manuales de organización y procedimientos que elaboraron las unidades administrativas, por lo que la participación de la DPN, en relación con la actualización de la normativa aplicable al instituto, presentó áreas de mejora en los mecanismos relacionados con la segregación de funciones y la actualización de las políticas y los procedimientos. Hecho que solventó la entidad fiscalizada, durante el ejercicio 2024, con la presentación del dictamen organizacional favorable emitido por la SFP del Anteproyecto del Reglamento del INDAABIN, en el que se establece la unidad administrativa responsable de la actualización de la normativa aplicable.

4. Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal

Con el objetivo de verificar que, en 2023, las actividades de control diseñadas e implementadas por la Dirección del Registro Público y Control Inmobiliario (DRPCI) contribuyeron al proceso para el registro y actualización de la información contenida en el Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal del INDAABIN, mediante el oficio número OAED/DGAESCI/059/2024 del 29 de febrero de 2024, se solicitó al instituto la trazabilidad, el esquema de operación, el flujograma de sus principales procesos sustantivos y el inventario de bienes inmuebles administrados por éste.

En respuesta, mediante el oficio número DACSP/087/2024 del 12 de marzo de 2024, el INDAABIN proporcionó la información y documentación solicitada; asimismo, en términos de lo establecido en los artículos 17, fracción XIV, y 29 de la LFRCF, el equipo auditor entrevistó a las personas servidoras públicas de la DRPCI del instituto; los hechos y declaraciones quedaron documentados en el Administrativa Circunstanciada de Auditoría 009/CP2023 del 7 de mayo de 2024.

Se verificó que, en 2023, la DRPCI fue la responsable de coordinar las acciones orientadas a la actualización y funcionamiento del SIIFP, herramienta informática desarrollada por el

INDAABIN que concentró la información y documentación relativa al patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, en términos del artículo 37, fracciones I, II y III, de la LGBN.²⁶

Al respecto, el INDAABIN, por conducto de la DRPCI, proporcionó la base de datos y los estadísticos elaborados con información al cierre del ejercicio 2023 generada del SIIFP, que contiene 110,664 inmuebles registrados. Mediante el Acta Administrativa Circunstanciada de Auditoría número 009/CP2023 del 6 de mayo de 2024, el INDAABIN indicó que el manejo del Sistema de Inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal (SIIFP) se realizó de manera coordinada, toda vez que al instituto le correspondió recopilar y concentrar la información de los inmuebles que conformaron el patrimonio inmobiliario, y a las dependencias administradoras la captura de la información al sistema, por medio de la figura del Responsable Inmobiliario,²⁷ como lo establece el artículo 32, párrafo primero, de la LGBN.

En relación con las actividades realizadas por el instituto para coordinar los mecanismos para la consolidación, análisis, evaluación y difusión de la información contenida en el SIIFP; en el ejercicio 2023 el INDAABIN contó con el Subcomité del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal (SSIIFP), órgano colegiado de carácter técnico-operativo integrante del CPIFP.²⁸ Con la revisión de las minutas, se constató que en la primera sesión ordinaria se presentó el Programa de Trabajo del SSIIFP y, con base en éste, la DRPCI diseñó, implementó y dio seguimiento al *“Programa de Trabajo Específico para la actualización de la información contenida en el SIIFP 2023”* (PTE 2023).

Se verificó que el PTE 2023 tuvo como objetivo general *“coordinar las acciones orientadas a la integración y actualización del SIIFP, fomentando la participación de los Responsables y Coordinadores Inmobiliarios de las Instituciones Públicas de la APF, respecto a los inmuebles que tengan destinados o formen parte de su patrimonio”* y estableció cinco objetivos específicos y seis líneas de acción; de estas últimas, se identificó que, el 27 de febrero de 2023, el INDAABIN emitió la Circular DGPFI/003/2023, mediante la cual se notificaron las acciones y los compromisos

²⁶ El artículo 37 de la Ley General de Bienes Nacionales establece que la Secretaría solicitará, recibirá, compilará y concentrará la información y documentación relativas al patrimonio inmobiliario federal y paraestatal. Para ello, integrará lo siguiente: I.- Inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, que estará constituido por una base de datos relativos a los inmuebles, especificando aquéllos utilizados para fines religiosos; II.- Catastro del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, que estará constituido por los medios gráficos para la plena identificación física de los inmuebles, incluyendo planos, fotografías, videograbaciones y cualquier otro que permita su identificación; III.- Registro Público de la Propiedad Federal, que estará constituido por el conjunto de libros, folios reales u otros medios de captura, almacenamiento y procesamiento de los datos relativos a los documentos que acrediten derechos reales y personales sobre los inmuebles, así como por el primer testimonio u original de los mencionados documentos, y IV.- Centro de Documentación e Información del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, que estará constituido por el conjunto de expedientes que contienen los documentos e información relativos a inmuebles.

²⁷ Al cierre del ejercicio 2023, el Padrón de Responsables Inmobiliarios se integró por 289 dependencias administradoras.

²⁸ Conforme a lo establecido en el artículo Décimo Tercero, fracción II, de las Normas de organización y funcionamiento del Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal.

derivados del PTE 2023; como hechos posteriores, se constató que, el 12 de enero de 2024, la DRPCI presentó el informe final de los resultados obtenidos de la aplicación del citado documento, en el que reportó lo siguiente:

- Difusión de fichas informativas que coadyuvaron al cumplimiento de las funciones de los Responsables Inmobiliarios. Se acreditó el contenido de las fichas, entre otros, incluyeron los requisitos para la designación del responsable o coordinador inmobiliario, así como los pasos a seguir para la actualización de la información en el SIPIFP.
- Se realizó un total de 213 requerimientos a las instituciones con inmuebles a su cargo, para que, por medio de sus Responsables Inmobiliarios, dejaran constancia por escrito de las acciones realizadas para dar cumplimiento a la Circular; se identificó que, de 178 instituciones con menos de 100 inmuebles a su cargo que fueron requeridas, sólo 116 dieron cumplimiento y 62 quedaron pendientes; y de las 35 instituciones con más de 100 inmuebles a su cargo que fueron requeridas, 12 cumplieron y 23 no.

Finalmente, en el apartado denominado META del PTE 2023, se indicó que el objetivo era alcanzar el 100.0% de las acciones puntuales descritas; sin embargo, el informe de la Circular DGPGI/003/2023 presentó datos cuantitativos sin señalar que se dio cumplimiento a los objetivos general y específicos de este programa, y cómo las actividades realizadas se asociaron a dichos objetivos y si en su caso se obtuvo un resultado óptimo y se fomentó el registro, actualización y validación de la información contenida en el SIIFP, como lo prevé el artículo Segundo *“Disposiciones en materia de Control Interno”*, Título Segundo *“Modelo Estándar de Control Interno”*, Capítulo I *“Estructura del Modelo”*, Disposición 9, Norma General *“Cuarta. Información y Comunicación”*, Principio 13, Elemento de Control Interno 13.03, del Acuerdo de Control Interno.

Con el análisis anterior, el equipo auditor determinó áreas de mejora, debido a que, si bien el INDAABIN exhortó a las dependencias administradoras a mantener actualizada la información y documentación de los inmuebles, dicho mecanismo fue insuficiente al no contar con información de calidad, oportuna y veraz de la situación física, jurídica y administrativa de los bienes que conformaron el patrimonio inmobiliario federal, como lo prevé el artículo 37, párrafo primero, de la LGNB.

Con motivo de la intervención de la fiscalización y de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, mediante el oficio número DACSP/333/2024 del 10 de septiembre de 2024, el instituto informó que, en términos del artículo 32, párrafo primero, de la LGNB, es atribución de los Responsables Inmobiliarios determinar la situación física, jurídica y administrativa de los inmuebles, así como efectuar los levantamientos topográficos y elaborar los respectivos planos, para efectos del inventario, catastro y registro de dichos inmuebles. Por lo que el INDAABIN, en el ámbito de su competencia, emitió en 2023, circulares de exhorto con

el fin de hacer extensiva la obligación a los Responsables Inmobiliarios de mantener la veracidad, congruencia y actualización de los datos contenidos en el SIIFP; con lo que se solventó lo observado.

Por tal razón, el INDAABIN ha realizado las gestiones que la normatividad le permite, mediante la implementación de acciones, continuas y concretas, como las ya informadas y evidenciadas al equipo auditor durante los trabajos de fiscalización, así como las circulares señaladas de 2023 y 2024, con el fin de hacer extensiva la obligación a los responsables y coordinadores inmobiliarios de mantener la veracidad, congruencia y actualización de los datos contenidos en el Sistema de Inventario del Patrimonio Federal y Paraestatal, observando en todo momento el principio de legalidad que rigen a las personas servidoras públicas, con lo que se solventa lo observado.

Conclusión

Se concluye con base en el resultado de las pruebas de fiscalización, que durante 2023, para dar cumplimiento a sus funciones relacionadas con la emisión de la normatividad en materia inmobiliaria y con la gestión del SIIFP, la DGPGI se auxilió de la DRPCI. El SIIFP registró 110,664 inmuebles, el manejo del sistema se realizó de manera coordinada entre el INDAABIN y las dependencias administradoras por medio del Responsable Inmobiliario.

Se verificó que la DRPCI diseñó, implementó y dio seguimiento al PTE 2023, que tuvo como objetivo *coordinar las acciones orientadas a la integración y actualización del SIIFP* y, en el informe final de los resultados obtenidos de la aplicación del citado documento, se identificó que se realizaron 213 requerimientos a las instituciones con inmuebles a su cargo, de los cuales sólo 128 dieron cumplimiento a lo requerido.

5. Programa de Aprovechamiento Inmobiliario

Con el objetivo de verificar que las actividades de control diseñadas e implementadas por la Dirección de Planeación Inmobiliaria (DPI) para el Programa de Aprovechamiento Inmobiliario 2023, incluyeron el establecimiento de criterios específicos para la definición de su estructura, contenido, plazos, entregables, reportes y responsables, se solicitó a la entidad fiscalizada, con el oficio número OAED/DGAESCI/059/2024 del 29 de febrero de 2024, el Programa de Aprovechamiento Inmobiliario 2023. En respuesta, mediante el oficio número DACSP/087/2024 del 12 de marzo de 2024, el INDAABIN proporcionó la información y documentación solicitada; asimismo, en términos de lo establecido en los artículos 17, fracción XIV, y 29 de la LFRCF, el equipo auditor entrevistó a los servidores públicos de la DPI del instituto, los hechos y declaraciones quedaron documentados en el Acta Administrativa Circunstanciada de Auditoría 010/CP2023 del 7 de mayo de 2024.

Se verificó que, en 2023, el INDAABIN contó con el Programa de Aprovechamiento Inmobiliario 2023 (programa o PAI 2023), en el que se definieron las acciones de planeación integral que permitieran determinar el máximo potencial de cada inmueble

Federal, dentro del marco del PNCCMGP 2019-2024, en específico con el Objetivo Prioritario 5 “Promover el uso eficiente y responsable de los bienes del Estado Mexicano”. Con la revisión del PAI 2023, se identificó que éste se estructuró con seis objetivos específicos, dos líneas de acción, actividades de seguimiento y monitoreo para el aprovechamiento de los inmuebles federales.

En relación con la estructura del programa, el INDAABIN indicó que la metodología para integrarlo fue de acuerdo con el análisis de los inmuebles registrados en el SIPIFP y el Registro Único de Servidores Públicos de la Administración Pública Federal (RUSP)²⁹ de la SFP.

El INDAABIN indicó que, con el comparativo de la información contenida en el SIPIFP y el RUSP, se identificaron 1,483 inmuebles competencia de la SHCP, es decir, inmuebles destinados a la prestación de servicios públicos, de los cuales 274 se registraron como “aprovechados” y 1,209 como “desaprovechados”,³⁰ como lo establece en el artículo 10, fracción VII, del Reglamento del INDAABIN. Asimismo, el instituto señaló que el PAI 2023 se estructuró considerando la información de ejercicios anteriores y la interpretación de la normativa aplicable,³¹ por lo que determinaron áreas de mejora por la ausencia de criterios documentados y formalizados para estructurar el programa, como lo prevé el artículo Segundo “*Disposiciones en materia de Control Interno*”, Título Segundo “*Modelo Estándar de Control Interno*”, Capítulo I “*Estructura del Modelo*”, Disposición 9 “*Normas Generales, Principios y Elementos de Control Interno*”, Norma General “*Tercera. Actividades de Control*”, Principio 12, párrafo primero, del Acuerdo de Control Interno.

En relación con los inmuebles registrados como “aprovechados” y “desaprovechados”, el instituto proporcionó evidencia de 64 oficios enviados en el mes de junio de 2023 a las dependencias administradoras en las que se identificó algún error o falta de datos de los inmuebles a su cargo, con el fin de solicitar su actualización o modificación; sin embargo, al no haber respuesta, en los meses de noviembre y octubre de ese mismo año envió oficios reiterativos a las dependencias que omitieron la primera solicitud; lo que mostró áreas de mejora al no contar con información suficiente, competente, pertinente y relevante de los inmuebles que permitiera el cálculo del Índice de Aprovechamiento Inmobiliario, como lo prevé el artículo Segundo “*Disposiciones en materia de Control Interno*”, Título Segundo “*Modelo Estándar de Control Interno*”, Capítulo I “*Estructura del Modelo*”, Disposición 9 “*Normas Generales, Principios y Elementos de Control Interno*”, Norma General “*Cuarta. Información y Comunicación*”, Principio 14, Elemento de Control Interno 14.03, del Acuerdo de Control Interno.

²⁹ El Registro Único de Servidores Públicos es un padrón que contiene información básica, técnica y complementaria en materia de recursos humanos de la APF; para su análisis y toma de decisiones, consultado en <https://www.rhnet.gob.mx/Descarga/ManualOperacionRUSP.pdf>

³⁰ Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Informe Anual de Desempeño 2023, mayo 2024, p. 19.

³¹ Acta Administrativa Circunstanciada 010/CP2023 del 7 de mayo de 2024.

Respecto a la implementación del PAI 2023, en la Línea de acción “1. Cálculo del Índice de Aprovechamiento Inmobiliario para Inmuebles Federales con uso de oficina administrativa”, el INDAABIN indicó que el seguimiento del Índice de Aprovechamiento Inmobiliario lo realizó el CAI y el SAI, por medio de reportes trimestrales y anual; sin embargo, con la revisión de las actas de las sesiones celebradas en 2023 no se identificó que estos órganos realizaran el referido índice.

Por lo que corresponde a la Línea de acción “2. Visitas de Evaluación de Aprovechamiento Inmobiliario”, el INDAABIN indicó mediante nota informativa que se elaboró el Programa de Visitas de Evaluación y Aprovechamiento Inmobiliario, el cual se diseñó considerando aquellos inmuebles que se identificaron con información desactualizada para el ejercicio 2023, y se programaron seis visitas;³² se verificó que los inmuebles seleccionados correspondieron a aquellos que presentaron una diferencia entre el número de empleados registrados en el SIPIFP y el RUSP; asimismo, del universo de 1,209 inmuebles identificados como no aprovechados, las visitas representaron únicamente el 0.5% del total, situación que se relacionó con la falta de criterios para la integración del PAI, ya que no se estableció la metodología utilizada para la elaboración de su Programa de Visitas de Evaluación y Aprovechamiento Inmobiliario y de esta forma definir cómo se priorizaron los inmuebles susceptibles de visita. Cabe señalar que como resultado de las visitas de evaluación, se emitieron seis actas administrativas, en las que se identificó que todas las diligencias fueron efectuadas por el mismo servidor público del INDAABIN y se realizaron a inmuebles ubicados en el área metropolitana; asimismo, la información contenida en las actas no mostró cómo se verificó el uso, condiciones físicas y el grado de aprovechamiento de los inmuebles, ni los hallazgos encontrados en las visitas, lo que no permitió el establecimiento de acciones correctivas para subsanar las deficiencias identificadas, por lo que presentó áreas de mejora en los mecanismos relacionados con establecer políticas y procedimientos formales, como lo prevé el artículo Segundo “Disposiciones en materia de Control Interno”, Título Segundo “Modelo Estándar de Control Interno”, Capítulo I “Estructura del Modelo”, Disposición 9, Norma General “Tercera. Actividades de Control”, Principio 12, párrafo primero, del Acuerdo de Control Interno.

En cuanto a las actividades de seguimiento establecidas en el PAI 2023, el INDAABIN indicó que se realizaría el monitoreo de los avances y resultados derivados de cada una de las acciones contempladas y se presentarían ante los distintos comités. Se verificó que, en términos de lo establecido en el artículo 8º, fracción II, de las Reglas para la Integración y Operación del Comité y Subcomité de Aprovechamiento del INDAABIN, al CAI le correspondió dar seguimiento al PAI 2023 y a las acciones derivadas de éste; sin embargo, el instituto informó que las funciones específicas de este comité fueron determinar las acciones para el mejor uso y aprovechamiento de los inmuebles federales que no fueron útiles para el servicio público o que no fueron de uso común,

³² Instituciones visitadas: 1) Instituto para Devolverle al Pueblo lo Robado (2 visitas); 2) Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS); 3) Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); 4) Secretaría de Turismo (SECTUR) y 5) Secretaría de Educación Pública (SEP).

actividades que gestionó la DGAPIF y que la información que se reportó en el CAI referente al PAI 2023 fue sobre los alcances de éste, ya que el desarrollo, implementación y seguimiento del mismo son actividades de la DPI.³³

Conclusión

Con base en el resultado de las pruebas de fiscalización, se determinaron áreas de mejora en la elaboración de las bases generales para la conformación del PAI 2023, debido a que no se efectuó bajo criterios específicos que definieran su estructura, contenido, plazos, entregables, reportes y responsables, que le permitiera disponer de un mecanismo efectivo que coadyudara en el diseño e implementación de la estrategia inmobiliaria orientada al uso y aprovechamiento del patrimonio inmobiliario federal.

2023-5-06A00-21-0156-01-002 Recomendación

Para que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales elabore bases generales para la conformación del Programa de Aprovechamiento Inmobiliario, que incluya los criterios específicos para la definición de su estructura, contenido, plazos, entregables, reportes, responsables y del Programa de Visitas de Evaluación y Aprovechamiento Inmobiliario, a fin disponer de un mecanismo efectivo que coadyuve en el diseño e implementación de la estrategia inmobiliaria del instituto orientada al uso y aprovechamiento del patrimonio inmobiliario federal con acciones que permitan determinar el máximo potencial de cada inmueble federal considerando sus características específicas y permita a sus órganos colegiados dar un seguimiento oportuno para la toma de decisiones, en atención a lo establecido en los artículos 10, fracción VII del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; 8º, fracción II, de las Reglas para la Integración y Operación del Comité y Subcomité de Aprovechamiento, y Segundo "Disposiciones en materia de Control Interno", Título Segundo "Modelo Estándar de Control Interno", Capítulo I "Estructura del Modelo", Disposición 9 "Normas Generales, Principios y Elementos de Control Interno", Normas Generales "Tercera. Actividades de Control" y "Cuarta. Información y Comunicación", Principio 12, párrafo primero, del Acuerdo por el que se emiten las Disposiciones y el Manual Administrativo de Aplicación General en Materia de Control Interno.

Los términos de esta recomendación y los mecanismos para su atención, por parte de la entidad fiscalizada, quedan asentados en el Acta de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares en los términos del artículo 42 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas de la Federación.

³³ Acta Administrativa Circunstanciada de Auditoría 004/CP2023 del 6 de mayo de 2024.

6. Registro, control y evaluación de los peritos valuadores

Con el objetivo de verificar que las actividades de control diseñadas e implementadas para la Dirección General de Avalúos y Obras (DGAO) del INDAABIN en 2023 contribuyeron a dirigir, programar, revisar y controlar las solicitudes de los servicios valuatorios y de los trabajos que realizaron los peritos valuadores designados, se solicitó a la entidad fiscalizada, mediante el oficio número OAED/DGAESCI/059/2024 del 29 de febrero de 2024, los manuales de las aplicaciones o sistemas informáticos utilizados por el INDAABIN en 2023; los Comités, Subcomités, u órganos institucionales del instituto y las actas de sus sesiones celebradas.

En respuesta, mediante el oficio número DACSP/087/2024 del 12 de marzo de 2024, el INDAABIN proporcionó la información y documentación solicitada; asimismo, en términos de lo establecido en los artículos 17, fracción XIV, y 29 de la LFRCF, el equipo auditor entrevistó a los servidores públicos de la DGAO del instituto; los hechos y declaraciones quedaron documentados en Acta Administrativa Circunstanciada de Auditoría número 005/CP2023 del 6 de mayo de 2024.

En 2023, el instituto contó con el Sistema de Avalúos, como herramienta informática que desarrolló para proporcionar servicios valuatorios, para la emisión, remisión y recepción de los documentos y datos ingresados por los promoventes en las solicitudes de servicios valuatorios, así como la emisión de los dictámenes valuatorios correspondiente, sistema que le permitió obtener y procesar información de los promoventes,³⁴ los administradores y los peritos, por lo que contó con mecanismos de control en atención a lo establecido en el artículo Segundo, Título Segundo "Modelo Estándar de Control Interno", Capítulo I "Estructura del Modelo", Disposición 9, Norma General "Tercera. Actividades de Control", Principio 11, Elementos de Control Interno 11.01 y 11.02, del Acuerdo de Control Interno.

Como resultado de las reuniones de trabajo,³⁵ el instituto indicó que el Sistema de Avalúos se configuró para realizar el cálculo del arancel a fin de determinar el monto de los aprovechamientos que se deben cobrar por los servicios prestados y el pago de honorarios que el propio INDAABIN debe cubrir a los peritos valuadores, a lo que se le denominó avalúo arancelado o de adjudicación directa.

Con el objetivo de verificar los servicios valuatorios realizados en 2023, se solicitó al INDAABIN la base de datos con los servicios valuatorios que requirieron de la asignación de un perito valuator en ese año; con su revisión se identificó que se integró por 6,154 solicitudes asignadas, lo que significó que los promoventes realizaron el pago de los aprovechamientos generados y se envió la información a los Directores de Avalúos de

³⁴ Las dependencias, la Fiscalía General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades, así como las demás instituciones públicas, personas físicas o morales nacionales o extranjeras que requieran servicios valuatorios regulados por el INDAABIN.

³⁵ Acta Administrativa Circunstanciada de Auditoría 005/CP2023 del 6 de mayo de 2024.

Zona³⁶ para dar inicio a los procedimientos de asignación de los peritos que realizaron los trabajos técnicos con base en la normatividad, metodologías y criterios aplicables en la materia y que regularon la actuación del instituto, en atención a lo establecido en el artículo Segundo “Disposiciones en materia de Control Interno”, Título Segundo “Modelo Estándar de Control Interno”, Capítulo I “Estructura del Modelo”, Disposición 9 “Normas Generales, Principios y Elementos de Control Interno”, Norma General “Tercera. Actividades de Control”, Principio 12, Elemento de Control Interno 12.03, del Acuerdo de Control Interno.

Al respecto, el INDAABIN proporcionó la Circular número DGAO/004/2023 del 28 de junio de 2023, mediante la cual el Director General de Avalúos y Obras envió a los Directores de Avalúos de Zonas A, B, C y D los criterios base para realizar las propuestas de peritos valuadores que se presentarían ante el CIASV.

El CIASV es un foro donde se analizan las solicitudes de trabajos valuatorios, y se presentan las propuestas de peritos valuadores registrados en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores (PNPV) del INDAABIN para que generen sus cotizaciones para la realización de dichos trabajos y así dar cumplimiento a las necesidades de los promoventes, sujetándose a lo dispuesto por la norma aplicable, en términos del artículo 29, fracción XII, de la LGBN.

En relación con las sesiones del CIASV 2023, el instituto acreditó la realización de precomités que principalmente se integraron por los directores de Avalúos de Zona y la Directora de Seguimiento de Gestión del Avalúo, mediante los cuales se definieron las propuestas de los peritos valuadores susceptibles de asignarles las solicitudes que fueron presentadas en el CIASV, en éstas se señaló el número de solicitudes por zona y los nombres de los peritos propuestos para cada trabajo, se indicó que se consideraron diversas variables incluyendo la carga de trabajo del perito, su estatus en el padrón, la ubicación de la solicitud y su complejidad. Al respecto, se verificó que en el CIASV se presentaron como anexos III y IV las asignaciones directas a peritos para servicios arancelados y estudios de mercado para servicios no arancelados, respectivamente; en ese sentido se verificó que en el ejercicio 2023 se realizaron 46 precomités para validar la información que se presentó en las 46 sesiones ordinarias y 51 extraordinarias del CIASV, en términos de lo establecido en el artículo Vigésimo, fracción I, del Acuerdo por el que se establece la integración y funcionamiento del CIASV.

Con la revisión de las actas de las sesiones ordinarias y extraordinarias celebradas en 2023, se verificó que los integrantes del CIASV señalaron que, para la revisión de las propuestas de asignación de peritos en las solicitudes de servicio, en cada una de las sesiones se tomó como base el PNPV del INDAABIN vigente y autorizado por el propio comité, y se

³⁶ Conforme a lo establecido en el Acuerdo por el que se establece la integración y funcionamiento del Comité Interno de Análisis de Servicios valuatorios en su artículo vigésimo sexto: El territorio nacional se dividirá en zonas geográficas, a partir de sus 32 entidades federativas: Zona A: Baja California, Baja California Sur, Sonora, Chihuahua, Sinaloa, Durango, Nayarit, Aguascalientes, Jalisco y Colima; Zona B: Coahuila, Nuevo León, Tamaulipas, Zacatecas, San Luis Potosí, Guanajuato, Querétaro, Hidalgo; Zona C: Estado de México, Michoacán, Ciudad de México, Morelos, Tlaxcala, Puebla, Guerrero, Oaxaca y Zona D: Yucatán, Quintana Roo, Campeche, Chiapas, Tabasco y Veracruz.

describieron los criterios que se utilizaron para la asignación de los trabajos a los peritos que contaban con la especialidad requerida y la menor cantidad de servicios asignados; en ese sentido se verificó que se establecieron los criterios para el análisis de los servicios valuatorios, propuestas y evaluación de peritos valuadores, cuyo propósito fue brindar herramientas a los integrantes del comité para que propusieran a los peritos más adecuados de una manera equitativa y transparente de los servicios valuatorios y los honorarios pagados.

En relación con lo anterior, se acreditó que el PNPV del INDAABIN, al cierre del ejercicio de 2023, se integró por 152 peritos, los cuales registraron los estatus siguientes: 146 “activos”, 2 “suspendidos” por calificaciones inferiores a siete, 3 “suspendidos temporales” a petición de parte y 1 “activo en proceso de suspensión” por no atender las solicitudes asignadas, en atención a lo establecido en el artículo Vigésimo, fracciones III, V y VI, del Acuerdo de integración y funcionamiento del CIASV.

Siguiendo con las asignaciones de las solicitudes a los peritos valuadores, se verificó que, de las 6,154 solicitudes reportadas al 31 de diciembre de 2023, en 6,114 se asignó cuando menos un trabajo valuatorio a 145 peritos, a 7 peritos no se les asignó ningún trabajo valuatorio, de los cuales 1 solicitó una suspensión temporal del PNPV vigente en esa misma fecha.

Con motivo de la intervención de la fiscalización y de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, mediante el oficio número DACSP/333/2024 del 10 de septiembre de 2024, en relación con los siete peritos a los que no se les asignaron servicios valuatorios durante el ejercicio 2023 y se encontraban enlistados, el instituto realizó las aclaraciones pertinentes y proporcionó la base de datos y las actas de las sesiones del CAI que acreditan la no asignación de servicios valuatorios, por lo que se solventa lo observado.

Se verificó que hubo peritos a los que se les asignaron hasta 684 solicitudes, mientras que a otros con estatus activo no les asignaron ninguna solicitud en todo el año, si bien la asignación de los trabajos dependió principalmente de la especialidad del perito, aun por zona se identificó una disparidad entre los servicios otorgados, situación que determinó áreas de mejora ante la necesidad de verificar por parte del INDAABIN, la suficiencia y cobertura del padrón, y así dar una seguridad de que los servicios valuatorios se realizan bajo altos estándares de calidad y, con ello, dar atención a lo establecido en el artículo Vigésimo, fracción V, del Acuerdo por el que se establece la integración y funcionamiento del CIASV, así como al artículo Segundo “Disposiciones en materia de Control Interno”, Título Segundo “Modelo Estándar de Control Interno”, Capítulo I “Estructura del Modelo”, Disposición 9 “Normas Generales, Principios y Elementos de Control Interno”, Norma General “Tercera. Actividades de Control”, Principio 10, Elemento de Control Interno 10.13, del Acuerdo de Control Interno.

En relación con lo anterior, se verificó en las actas de las sesiones ordinarias y extraordinarias del CIASV de 2023, que en las adjudicaciones directas se indicó el número de

trabajos asignados y para las solicitudes de estudio de mercado se presentaron las cotizaciones de los peritos; pero en ambos casos no se señaló el nombre del perito seleccionado; sin embargo, se verificó que, cuando un perito no cumplió con los requisitos para la realización del trabajo, el CIASV asignó el trabajo a otro perito que formó parte de las propuestas iniciales, por lo que siempre hubo más de un perito que pudiera cubrir los trabajos.

Con motivo de la intervención de la fiscalización y de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, mediante el oficio número DACSP/333/2024 del 10 de septiembre de 2024, en relación con los mecanismos que acreditaran la suficiencia del PNPV, el instituto proporcionó los correos mediante los cuales se envió a cada Dirección de Zona el formato de “Detección de Necesidades”, documento en el que se solicitó el requerimiento de cada zona por especialidad y subespecialidad. Durante el proceso de selección, revisión documental, integración de expedientes, validación y verificación de cada requisito vertido en la convocatoria, así como el resultado de la misma, el instituto señaló que contó con las Reglas para el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación del Registro de Peritos, en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, las cuales fueron de observancia obligatoria para las personas servidoras públicas del instituto y para los peritos valuadores aspirantes a formar parte del PNPV, en el que se estableció la fecha para la publicación de la convocatoria y la obligación de los peritos de presentar una evaluación de capacidades técnicas y normativas, así como realizar la revalidación de su registro de manera anual y la opción de ampliar sus especialidades; además, precisó que, respecto de los peritos que presentaron más de 300 trabajos asignados, esto se debió a que formaban parte de un avalúo maestro; por lo que se solventa la observación.

Por lo que respecta, a las calificaciones de los peritos valuadores por los trabajos realizados,³⁷ se verificó que durante el ejercicio 2023 de las 5,769 solicitudes asignadas y reportadas como concluidas, se proporcionaron 5,304 calificaciones a 154 peritos, y con su análisis se identificó lo siguiente:

- De las 5,304 calificaciones, un total de 5,285 correspondieron a 148 peritos que tuvieron por lo menos un trabajo asignado en el ejercicio 2023 y 19 a peritos que no tuvieron ninguno en ese ejercicio (calificaciones de trabajos realizados en el ejercicio anterior).
- De las 5,769 solicitudes asignadas y concluidas, un total de 5,285 fueron calificadas, la variación de las 484 asignaciones correspondió a 95 peritos que en su conjunto tuvieron menos calificaciones que los trabajos concluidos, se identificó que la variación correspondió a que algunas solicitudes se ingresaron en 2023, pero su conclusión se realizó en 2024, y a 8 peritos que tuvieron más calificaciones que los trabajos concluidos, se identificó que se calificaron trabajos que se encontraban en un estatus diferente al de concluido.

³⁷ En relación con lo establecido en el artículo Trigésimo Primero del Acuerdo del funcionamiento del CIASV.

Conclusión

Se concluye con base en el resultado de las pruebas de fiscalización que, para el ejercicio 2023, el INDAABIN contó con el Sistema de Avalúos que es una herramienta informática que desarrolló para proporcionar servicios valuatorios, que permitieron la emisión, remisión y recepción de los documentos y datos ingresados por los promoventes en las solicitudes de servicios valuatorios, así como la emisión de los dictámenes valuatorios correspondientes. Al cierre de 2023, se reportaron 6,154 solicitudes asignadas y el PNPV se integró por 152 peritos, el cual fue aprobado y supervisado por el CIASV.

7. Sistema de Control Interno Institucional

Con el objetivo de verificar que el INDAABIN diseñó e implementó un Sistema de Control Interno Institucional (SCII), basado en un proceso de administración de riesgos en 2023, de conformidad con lo señalado en el Acuerdo de Control Interno de la SFP, así como validar que se encuentre alineado con sus objetivos, prioridades, líneas estratégicas y de acción, con un alcance de revisión hacia todos los procesos sustantivos de sus unidades administrativas, con el oficio número OAED/DGAESCI/059/2024 del 29 de febrero de 2024, se solicitaron los lineamientos, marco, modelo o metodología que establecieron las disposiciones generales y objetivos del Sistema de Control Interno del INDAABIN vigentes en 2023; el área o las áreas responsables del diseño, implementación y supervisión del SCII; los oficios de designación del Coordinador de Control Interno y de los enlaces de Control Interno y de Administración de Riesgos, el Programa de Trabajo de Control Interno (PTCI) y los Reportes de Avance Trimestral del PTCI; el Informe Anual del Estado que Guarda el SCII 2023 y la Evaluación del Titular del Área de Especialidad en Control Interno en el Ramo Hacienda a Informe Anual del Estado que Guarda el SCII 2023; la Metodología de Administración de Riesgos Institucional; el Mapa de Riesgos; el Programa de Trabajo de Administración de Riesgos (PTAR); los reportes de avances trimestrales del PTAR; los Informes del entonces Órgano Interno de Control, ahora Área de Especialidad en Control Interno en el Ramo Hacienda a los informes trimestrales de avance del PTAR de 2023, así como las actas de las sesiones celebradas por el COCODI en el ejercicio 2023.

En respuesta, mediante el oficio número DACSP/087/2024 del 12 de marzo de 2024, el instituto proporcionó la información y documentación solicitada; asimismo, en términos de lo establecido en los artículos 17, fracción XIV, y 29 de la LFRCF, el equipo auditor entrevistó a las personas servidoras públicas responsables del SCII del instituto, los hechos y declaraciones quedaron documentados en Acta Administrativa Circunstanciada de Auditoría 007/CP2023 del 7 de mayo de 2024.

El resultado se estructuró en tres apartados, el primero se relaciona con los responsables del diseño, implementación y supervisión del SCII; el segundo con el proceso para la administración de riesgos; el tercero y último, con el COCODI.

I. Responsables del diseño, implementación y supervisión del SCII

En 2023, el INDAABIN diseñó, implementó y supervisó el SCII, conforme a lo establecido en el Acuerdo de Control Interno; el encargado de realizar la instrumentación, control, seguimiento, evaluación de los programas, procesos y acciones fue el Titular de la UAF (en su carácter de Coordinador de Control Interno -CCI-).³⁸ Se verificó que en enero de 2023 se actualizó la designación de los Enlaces de Administración de Riesgos Institucionales (EARI) y del Sistema de Control Interno (ESCI). Con la revisión del Manual de Organización General y del Reglamento del INDAABIN, se determinaron áreas de mejora debido a que no se asignaron las atribuciones o los responsables de evaluar, supervisar y establecer las acciones de mejora en materia de control interno, como lo prevé el artículo Segundo, Título Primero, Disposiciones Generales, Capítulo II *“Responsables de su Aplicación y Vigilancia”*, Disposición 4 *“Designación de Coordinador de Control Interno y Enlaces”*, del Acuerdo de Control Interno.

Con motivo de la intervención de la fiscalización y de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, mediante el oficio número DACSP/333/2024 del 10 de septiembre de 2024, el INDAABIN señaló que en su Reglamento, en el Capítulo Tercero *“De las Unidades Administrativas del Instituto”*, Sección I *“De las Atribuciones de los Titulares de las Unidades Administrativas del Instituto”*, artículo 7, fracción XXIV, se establece que *“Corresponden al coordinador, titular de unidad, directores generales y a los delegados regionales, las siguientes atribuciones: XXIV. Las demás que les confieran las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas aplicables y las que les encomiende el Presidente del Instituto”*, por lo que se da atención a lo establecido en el artículo señalado, mediante las designaciones del CCI, del EARI y del ESCI, con lo que se solventa lo observado.

a) Evaluación del SCII y PTCI

En el ejercicio 2023, el INDAABIN realizó la evaluación del SCII, para ello se verificó que con el oficio número UAF/3427/2022 del 28 de noviembre de 2022, signado por el Titular de la UAF, en su carácter de CCI, envió a la SFP la Matriz con los criterios adoptados para la selección de seis procesos prioritarios para el cumplimiento de las metas y los objetivos del instituto, de los cuales tres fueron sustantivos: i. Administración del patrimonio inmobiliario federal; ii. Evaluación del óptimo uso y aprovechamiento inmobiliario, y iii. Visto Bueno de conformidad con proyectos de obra en inmuebles federales de uso religioso), y tres administrativos: i. Atención a solicitudes de trámites y servicios; ii. Jurídico, y iii. Establecimiento y seguimiento de la estrategia institucional.

Asimismo, el instituto acreditó el Informe Anual del Estado que Guarda el SCII y el PTCI de 2023. En los que se observó que el INDAABIN verificó la existencia y operación de los 33

³⁸ Designado mediante oficio número P/0137/2022 del 4 de julio de 2022.

elementos de control establecidos en el artículo Segundo, Título Segundo *“Modelo Estándar de Control Interno”*, Capítulo III *“Evaluación y Fortalecimiento del Sistema de Control Interno”*, Sección I *“Evaluación del Sistema de Control Interno Institucional”*, Disposición 11 *“De la Evaluación del SCII”*; Disposición 13, *“De su presentación”* y Disposición 16 *“Integración del PTCl y Acciones de Mejora”*, del Acuerdo de Control Interno.

Mediante el oficio número UAF/4461/2023 del 29 de noviembre de 2023, firmado por el CCI del INDAABIN, se verificó que para la autoevaluación del SCII se seleccionaron siete procesos prioritarios, cuatro sustantivos: i. Planeación Inmobiliaria Federal; ii. Servicios Valuatorios; iii. Regularización del Patrimonio Inmobiliario Federal, y iv. Administración del Patrimonio Inmobiliario Federal, y tres administrativos: i. Establecimiento y Seguimiento de la Estrategia Institucional; ii. Atención de Solicitudes de Trámites, y iii. Jurídico, por lo que se verificó que la evaluación tuvo un alcance institucional, en atención a lo establecido en artículo Segundo Título Segundo *“Modelo Estándar de Control Interno”* Capítulo III *“Evaluación y Fortalecimiento del Sistema de Control Interno”*, Sección I *“Evaluación del Sistema de Control Interno Institucional”*, Disposición 11 *“De la Evaluación del Sistema de Control Interno Institucional”*, del Acuerdo de Control Interno.

Con la revisión del Informe Anual del Estado que Guarda el SCII 2023, se verificó que el INDAABIN reportó el cumplimiento general de los elementos de control interno al 100.0%, y que se comprometieron 37 acciones de mejora en el PTCl, las cuales se diseñaron con la finalidad de corregir las debilidades o insuficiencias que pudieran existir en materia de control interno del instituto; se presentaron los cuatro reportes de avances trimestrales correspondientes, y se acreditó la implementación de todas las acciones en tiempo y forma, su conclusión se certificó con la evidencia documental suficiente, en términos de lo establecido en el artículo Segundo Título Segundo *“Modelo Estándar de Control Interno”* Capítulo III *“Evaluación y Fortalecimiento del Sistema de Control Interno”*; Sección II *“Informe Anual del Estado que Guarda el Sistema de Control Interno Institucional.”*, Disposición 13 *“De su presentación”*, Sección III *“Integración y seguimiento del Programa de Trabajo de Control Interno”*, Disposición 16 *“Integración del PTCl y Acciones de Mejora”* y Disposición 18 *“Reporte de Avances Trimestrales del PTCl”*, del Acuerdo de Control Interno.

En complemento al párrafo anterior, se constató que respecto del Informe Anual del Estado que Guarda el SCII, el instituto señaló que, en 2023, aplicó un Diagnóstico del Establecimiento del Control Interno (DECI); al respecto, mediante el Acta Administrativa Circunstanciada de Auditoría número 007/CP2023 del 7 de mayo de 2024, la UAF señaló que el diagnóstico se realizó con base en lo establecido en el Acuerdo de Control Interno y se creó como un instrumento de apoyo para las unidades administrativas en la evaluación de la existencia y suficiencia de los elementos de control en los procedimientos prioritarios a su cargo, proporcionó el formato con el que se realizó el diagnóstico en las cinco unidades administrativas del instituto, el cual estuvo integrado por un cuestionario de 25 reactivos que se aplicó en 2022 para conformar el PTCl 2023, y en el mes de noviembre de 2023 se

volvió a realizar el ejercicio para evaluar los procesos prioritarios que no se incluyeron en la autoevaluación del SCII.³⁹

Por lo que respecta a lo implementado en el ejercicio 2023, se verificó que, mediante un oficio del 22 de noviembre de 2022, el CCI puso a disposición de los titulares de unidad y directores generales del INDAABIN el cuestionario de diagnóstico de 25 reactivos, con el análisis de éstos, el equipo auditor comprobó que se aplicaron a todas las unidades administrativas y que correspondieron a la evaluación de los procesos prioritarios seleccionados para la autoevaluación.

El equipo auditor identificó que, en 2023, el INDAABIN implementó el DECI; no obstante, este procedimiento no estuvo formalizado en algún manual, política o documento homólogo y no se obtuvo evidencia de su autorización ni de los criterios utilizados para su implementación, ya que, si bien se indicó que se tomó como base el Acuerdo de Control Interno, los cuestionarios se elaboraron con base en 25 de 33 elementos de control que señala el citado acuerdo.

Se indicó que el diagnóstico se realizó para evaluar los procesos sustantivos y administrativos que no formaron parte de la autoevaluación. Sin embargo, para 2023 se revisaron los mismos procesos prioritarios con los que se integró el PTCI de ese ejercicio, por lo que no se reflejó la revisión de los procesos que no formaron parte de la evaluación. Adicionalmente, con la revisión de las actas de las sesiones de 2023 del COCODI, se identificó que no se informó de la implementación de este ejercicio como una mejor práctica adicional a lo que señala la normativa aplicable.

Con motivo de la intervención de la fiscalización y de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, mediante el oficio número DACSP/333/2024 del 10 de septiembre de 2024, el INDAABIN señaló que el DECI fue un formato de apoyo para realizar la evaluación del SCII, que consideró los 33 elementos de control, mediante el cual los responsables de los procesos del instituto enviaron los resultados de su evaluación, por lo que se solventa lo observado.

II. Metodología de Administración de Riesgos

Se verificó que, en 2023, el instituto contó con el Modelo de Administración de Riesgos, no formalizado, que describió siete actividades a realizar por las unidades administrativas y el EARI; para identificar los riesgos en el citado documento se incluyó la aplicación de un cuestionario de análisis de riesgos de 15 reactivos y 3 anexos, actividades que le permitieron dar atención a lo establecido en el artículo Segundo, Título Tercero, *“Metodología de Administración de Riesgos”*, Capítulo I, *“Proceso de Administración de Riesgos”*, Disposiciones 22, 23, fracciones III, IV y VI, 27, 28, 30 y 31, del Acuerdo de Control Interno, que regulan el inicio, la formalización, evaluación y mapa de riesgos; el PTAR y reportes de

³⁹ Acta Administrativa Circunstanciada de Auditoría número 007/CP2023 del 7 de mayo de 2024.

avances trimestrales del mismo, así como el informe de evaluación y el reporte anual del comportamiento de los riesgos.

Con motivo de la intervención de la fiscalización y de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, mediante el oficio número DACSP/333/2024 del 10 de septiembre de 2024, el INDAABIN señaló que dispuso y aplicó lo establecido en el Acuerdo de Control Interno para la administración de riesgos; asimismo, proporcionó evidencia del visto bueno del Presidente del instituto y del CCI, al proceso de administración de riesgos y al Modelo de Administración de Riesgos, con lo que se solventa lo observado.

III. Comité de Control y Desempeño Institucional (COCODI)

Se comprobó que el COCODI del INDAABIN realizó cuatro sesiones ordinarias en 2023, con la revisión de las actas se verificó que la orden del día se estructuró conforme a lo que establece el Título Cuarto Comité de Control y Desempeño Institucional, Capítulo IV "Políticas de Operación", Sección II "De la Orden del Día", artículo Segundo, Disposición 47, del Acuerdo de Control Interno; además, se constató que se presentaron, entre otros, los temas siguientes:

- Seguimiento a la política inmobiliaria: acciones implementadas por el INDAABIN para la actualización del inventario de inmuebles federales, el uso y aprovechamiento de éstos, así como el exhorto a los responsables inmobiliarios para el cumplimiento de la actualización de los inmuebles que administran, solicitudes y autorizaciones de arrendamientos e identificación de inmuebles desaprovechados.
- Seguimiento a documentos normativos como el proyecto para la actualización de la LGBN, las Normas de Bienes Inmuebles y del Reglamento del INDAABIN, y la actualización del Manual General de Organización.
- Seguimiento a las actividades del Comité de Ética y de Prevención de Conflictos de Interés, así como de los aspectos que inciden en el control interno o en la presentación de actos contrarios a la integridad, al cierre del tercer trimestre de 2023 quedaron en trámite 5 expedientes de conductas diversas de 67 expedientes que se tuvieron en el año.
- Seguimiento al SCII: se dan por enterados de la entrega del Informe Anual del Estado que Guarda el SCII, del establecimiento del PTCI y del seguimiento al reporte de avances trimestrales.
- Seguimiento al Proceso de Administración de Riesgos: se informó que para el ejercicio 2023 no se identificaron nuevos riesgos, se dieron por enterados de la elaboración de la matriz de riesgos, mapa de calor y PTAR, así como de los reportes de avances trimestrales y las evaluaciones del órgano fiscalizador a los citados documentos.

Conclusión

Se concluye, con base en el resultado de las pruebas de fiscalización, que el INDAABIN realizó las actividades en materia de control interno y administración de riesgos que la SFP mandata en el Acuerdo de Control Interno, como fue el nombramiento del CCI, del ESCI y del EARI, la selección de seis procesos prioritarios para la elaboración y entrega del PTCI y sus reportes de avances trimestrales, el Informe Anual del Estado que Guarda el SCII, así como la elaboración de la Matriz, Mapa y PTAR institucionales y sus reportes de avances trimestrales, documentos que fueron evaluados por el entonces OIC quien determinó que se tuvo el 100.0% de cumplimiento de las acciones de mejora en el caso del PTCI y de las acciones de control en el PTAR.

Consecuencias Sociales

Fortalecer la Gobernanza y el SCII del INDAABIN permitirá que coadyuve al bienestar social y económico del país, bajo los principios de austeridad, honestidad e inclusión y que los mexicanos cuenten con una institución eficaz que garantice el mejor uso y aprovechamiento del patrimonio de la Nación.

El buen funcionamiento de INDAABIN es de gran relevancia para recuperar la fortaleza del Estado, como rector de la política inmobiliaria federal y paraestatal, de conformidad con la Ley General de Bienes Nacionales y las demás disposiciones aplicables

Desde el punto de vista social, la labor que ejercieron en 2023, las unidades administrativas del INDAABIN, coadyuvaron a la elaboración de la planeación, política y administración de los inmuebles federales, los avalúos; de inventario, registro y catastro del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, así como de la vigilancia, control, protección, adquisición, enajenación y afectación de inmuebles federales, para administrar y valorar el patrimonio inmobiliario y procurar que la APF cuente con los inmuebles adecuados para el pleno ejercicio administrativo.

En consecuencia, una Gobernanza eficaz y un SCII eficiente por parte del INDAABIN contribuyen al cumplimiento de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, en particular a los objetivos 7 “Energía asequible y no contaminante”; ODS 9 “Industria, innovación e infraestructura”; ODS 11 “Ciudades y comunidades sostenibles.”; ODS 16 “Paz, justicia e instituciones sólidas” y 17 “Alianzas para lograr los objetivos”, mediante los cuales se busca garantizar el acceso universal a servicios energéticos asequibles, fiables y modernos; aumentar significativamente el acceso a la tecnología de la información y las comunicaciones y esforzarse por proporcionar acceso universal y asequible a Internet en los países menos adelantados; redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo; reducir considerablemente la corrupción y el soborno en todas sus formas; crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas, y fomentar y promover la constitución de alianzas eficaces en las esferas pública, público-privada y de la sociedad civil, aprovechando la experiencia y las estrategias de obtención de recursos de las alianzas.

Buen Gobierno

Impacto de lo observado por la ASF para buen gobierno: Liderazgo y dirección.

Resumen de Resultados, Observaciones, Acciones y Recomendaciones

Se determinaron 7 resultados, de los cuales, 5 fueron solventados por la entidad fiscalizada antes de la emisión de este Informe. Los 2 restantes generaron:

2 Recomendaciones.

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 29 de enero de 2025, fecha de conclusión de los trabajos de auditoría. Ésta se practicó sobre la información y documentación correspondiente al ejercicio fiscal 2023, proporcionada por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), de cuya veracidad es responsable. La auditoría fue planeada y desarrollada con el objetivo de fiscalizar la razonabilidad del diseño, implementación y eficacia del Sistema de Control Interno Institucional del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; y de los elementos de Gobernanza ejercidos por sus órganos de gobierno relativos a la eficiencia, la eficacia y la economía de sus procesos para garantizar la planeación, política y administración de inmuebles federales, avalúos, justipreciaciones de rentas, de inventario, registro y catastro del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, así como la vigilancia, control, protección, adquisición, enajenación y afectación de inmuebles federales competencia de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; en apego al marco legal vigente; así como el cumplimiento de sus objetivos; la salvaguarda de los activos; la vigencia del marco jurídico y normativo; la transparencia; la rendición de cuentas, y la confiabilidad de la información para, en su caso, sugerir estrategias de mejora en el fortalecimiento y contribución de la gestión institucional. Para lograr los objetivos se aplicaron los procedimientos y las pruebas que se estimaron necesarios; existiendo una base razonable para sustentar el presente dictamen.

La política inmobiliaria de la Administración Pública Federal constituye un asunto de interés público relevante, debido a que los inmuebles federales son una parte importante del patrimonio de la Nación y, por lo mismo, su atención y cuidado son una prioridad para el Gobierno Federal; recientemente, ha cobrado una particular relevancia dentro de la agenda pública nacional una administración del patrimonio inmobiliario más transparente y apegada a las mejores prácticas internacionales.

El INDAABIN es un órgano administrativo desconcentrado de la SHCP, de conformidad con lo previsto en los artículos 31, fracciones XXIX, XXX y XXXI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 29 de la Ley General de Bienes Nacionales; 4º, apartado G, fracción V y, 48 del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a quien le corresponde *“administrar y valorar el patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, así como procurar una Administración Pública que cuente con los inmuebles adecuados para el pleno ejercicio administrativo”*, función que se determina también como uno de los asuntos de su competencia que señala su Reglamento y que realiza el INDAABIN mediante la emisión o actualización de la normativa en materia inmobiliaria, la dirección y coordinación del Sistema Inmobiliario Federal y Paraestatal; la planeación del patrimonio inmobiliario orientada a su óptimo aprovechamiento; la determinación del valor de los bienes por medio de la emisión de los dictámenes de avalúos, así como la conservación y protección de los inmuebles administrados por el instituto y el destino de los bienes inmuebles conforme a las necesidades del sector público, a fin de promover su uso eficiente y responsable, en términos de la Ley General de Bienes Nacionales.

Con base en lo antes expuesto, el equipo auditor consideró pertinente fiscalizar las acciones a cargo del INDAABIN respecto de los componentes de control interno y gobernanza relativos a la eficiencia, la eficacia y la economía de los procedimientos de planeación, política y administración, vigilancia, control, protección, uso y aprovechamiento de los inmuebles federales y paraestatales durante el ejercicio fiscal 2023, mediante los cuales el instituto contribuyó a la administración y avalúo del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal.

Los resultados de la fiscalización mostraron que, durante 2023, el INDAABIN contó con instrumentos de planeación de mediano plazo que fueron de carácter estratégico contenidos en el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 (PND) y en el Programa Nacional de Combate a la Corrupción y a la Impunidad y de Mejora de la Gestión Pública 2019-2024 (PNCCIMGP); y de corto plazo que fueron con un enfoque operativo y consistieron en definir las estrategias y acciones que el instituto emprendió para fortalecer el cuidado del patrimonio inmobiliario federal con el Programa de Ordenamiento, Administración y Vigilancia del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal (POAVIPIFP). No obstante, se identificaron áreas de mejora en los instrumentos que sustentaron la planeación estratégica del INDAABIN, debido a que, a nivel estratégico, no estableció un documento alineado con sus objetivos institucionales, que incluyera indicadores para las estrategias y líneas de acción en él contenidas. Otro aspecto observado fue la normativa interna desactualizada, ya que no se definió explícitamente a los responsables de realizar las actividades planeación estratégica; toda vez que el marco normativo que lo reguló en 2023 estuvo desactualizado;

al respecto, el INDAABIN, en 2024, realizó las gestiones para la actualización de su reglamento y de los procedimientos para definir la planeación estratégica.

Con relación a la evaluación del desempeño, el INDAABIN no dispuso de instrumentos que detallen su operación y que permitieran medir cualitativa o cuantitativamente el cumplimiento de los objetivos institucionales.

En lo que respecta a las funciones y los canales de comunicación entre la Presidencia y los Órganos Colegiados del instituto en 2023 (Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal y del Comité de Aprovechamiento Inmobiliario y sus respectivos subcomités, así como del Comité Interno de Análisis de Servicios Valuadores), se dispuso de un marco normativo y jurídico que reguló su integración, sus atribuciones y su operación para la toma de decisiones, se identificaron áreas de mejora en los mecanismos de comunicación descendente, relacionadas con el conocimiento oportuno de los asuntos relevantes o situaciones críticas asociados a la potencial materialización de riesgos y efectos adversos en la consecución de los objetivos y las metas institucionales.

Por lo que corresponde a los procedimientos para la formulación, planeación y administración de la política en materia inmobiliaria y de los servicios valuadores, se presentaron oportunidades de mejora en los mecanismos de control implementados para su desarrollo; en razón de que el instituto: a) no contó con criterios base que coadyuvaran a las unidades administrativas a priorizar la emisión, actualización o modificación de la normativa relacionada con la operación de sus procesos prioritarios por los que se dio cumplimiento a los objetivos del instituto; b) las actividades para mantener actualizada la información de la situación física, jurídica y administrativa de los bienes que conforman el patrimonio inmobiliario federal tuvieron un carácter correctivo y no preventivo, y no se evaluó si las acciones de coordinación entre las dependencias administradoras de inmuebles federales, los Responsables Inmobiliarios y el instituto permitieron contar con información de calidad, oportuna y veraz de los bienes que conforman el patrimonio inmobiliario; c) la integración y contenido del Programa de Aprovechamiento Inmobiliario no se estructuró con base en criterios documentados y formalizados en los que se establecieran de manera sistemática y ordenada las actividades por realizarse para su formulación; asimismo, éste no estuvo alineado con el cumplimiento de los objetivos institucionales del instituto, y d) los mecanismos para validar la suficiencia del Padrón Nacional de Peritos Valuadores no se definieron explícitamente, al respecto, el INDAABIN en 2024, dispuso del procedimiento para el proceso de emisión proyectos normativos; de las acciones implementadas para dar atención a sus funciones y atribuciones relacionadas con la información de la administración de la situación física, jurídica y administrativa de los bienes que conforman el patrimonio inmobiliario federal y de los mecanismos de control para mantener la suficiencia del Padrón de Peritos Valuadores.

Con relación al diseño e implementación del Sistema de Control Interno Institucional (SCII), el marco o modelo de control interno aplicado por el INDAABIN fue el establecido en el Acuerdo de Control Interno y respecto al proceso de administración de riesgos

dispuso del Modelo de Administración de Riesgos Institucional.

En opinión del equipo auditor, en 2023, el INDAABIN mostró áreas de mejora en los elementos de gobernanza respecto de la planeación estratégica y evaluación del desempeño institucional, que no permitió disponer de instrumentos y de mecanismos para medir que los resultados alcanzados en materia de formulación, planeación y administración de la política en materia inmobiliaria y de los servicios valuatorios desarrollados por las unidades administrativas se correspondieron con los esperados y, en su caso, para diseñar e implementar acciones que permitieran al instituto evaluar permanentemente los avances de su gestión y determinar si las capacidades operativas, técnicas y financieras contribuyeron al desarrollo eficaz y eficiente de estos procesos y, por consiguiente, a que la Administración Pública Federal cuente con los inmuebles adecuados para el pleno ejercicio administrativo.

Por lo que respecta al SCII, diseñado por el INDAABIN, en 2023, presentó oportunidades de mejora relacionadas con la administración de riesgos como lo fue la implementación de una metodología institucional para la administración de riesgos orientada a identificar, evaluar, analizar, responder, controlar, supervisar y comunicar los riesgos que, en caso de materializarse, puedan provocar efectos negativos respecto del logro de los objetivos y metas institucionales.

Las recomendaciones formuladas tienen como propósito que el INDAABIN fortalezca el SCII y los elementos de Gobernanza y su contribución en materia de planeación, política y administración de inmuebles federales, avalúos, justipreciaciones de rentas; de inventario, registro y catastro del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, así como de la vigilancia, control, protección, adquisición, enajenación y afectación de inmuebles federales competencia de la SHCP determinadas en el artículo 1 de su Reglamento. Lo anterior permitirá que el INDAABIN, como ente rector de la política inmobiliaria de la APF, aporte elementos de valor para fortalecer la administración moderna y eficiente del patrimonio inmobiliario; asimismo, contribuir a que el instituto aporte mayor certeza y transparencia en los procesos prioritarios por lo que se da cumplimiento a sus objetivos y metas, y brindar mayor equidad en la toma de decisiones para el mejor aprovechamiento de los inmuebles.

Servidores públicos que intervinieron en la auditoría:

Director de Área

Director General

Lic. Marco Antonio Calvo Sánchez

Dra. Norma Inés Aguilar León

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 que no atiende los hallazgos de la auditoría y que se presentó a este órgano técnico de fiscalización para efectos de la elaboración definitiva del Informe de Auditoría.

El Informe de Auditoría puede consultarse en el Sistema Público de Consulta de Auditorías (SPCA).

En respuesta a la reunión de presentación de resultados finales y observaciones preliminares, el INDAABIN, por conducto de la Dirección de Análisis, Control y Seguimiento de Programas, remitió el oficio número DACS/261/2024 del 30 de septiembre de 2024, mediante el cual las unidades administrativas manifestaron las argumentaciones y proporcionaron la evidencia documental referente a los resultados números 2 y 5. El detalle se presenta a continuación:



	<p>vigilancia, control, protección, adquisición, enajenación y afectación de inmuebles federales competencia de la SHCP, así como el logro de objetivos y metas del Instituto, lo que permitirá la toma de decisiones oportunas, el seguimiento de los asuntos relevantes y prevenir la materialización de riesgos, en términos de los artículos 1 y 6, fracciones I y III del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, y Segundo, Disposición 9, Norma General Cuarta Información y Comunicación, Principio 14, Elementos de Control, 14.01, 14.02, 14.03 y 14.07, del Acuerdo por el que se emiten las Disposiciones en Materia de Control Interno y se expide el Manual Administrativo de Aplicación General en Materia de Control Interno.</p>	
--	--	--

ANEXO 2. Se envía nota informativa emitida por el suscrito, en mi calidad de Secretario Ejecutivo del CAI y Coordinador del SAI, en uso de las facultades que para tal efecto prevén las Reglas Para la Integración y Operación del Comité y Subcomité de Aprovechamiento Inmobiliario del INDAABIN, de conformidad con los expedientes que obran en esta unidad administrativa:

INFORMACIÓN GENERAL Y ESPECÍFICA NUMERAL	DESCRIPCIÓN	ENVÍO DE INFORMACIÓN Y SOPORTE DOCUMENTAL
<p>Recomendación 1</p>	<p>Para que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales fortalezca los mecanismos de comunicación descendente y ascendente entre los miembros de los órganos colegiados internos del Instituto y el Presidente de los mismos, que garanticen el conocimiento oportuno de los asuntos relevantes que pueden materializar riesgos e impactar de manera adversa en el desarrollo de las actividades en materia de planeación, política y administración de inmuebles federales, avalúos, inventario, registro y catastro del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, así como de la vigilancia, control, protección, adquisición, enajenación y afectación de inmuebles federales competencia de la SHCP, así como el logro de objetivos y metas del Instituto, lo que permitirá la toma de decisiones oportunas, el seguimiento de los asuntos relevantes y prevenir la materialización de riesgos, en términos de los artículos 1 y 6, fracciones I y III del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, y Segundo, Disposición 9, Norma General Cuarta</p>	<p>Nota informativa de 27 de septiembre de 2024. Anexos.</p>

2

Av. México 151, Col. Del Carmen, CP. 04100, Coyoacán, Ciudad de México.
Tel: (55) 5563 2699 www.gob.mx/indaabin





	Información y Comunicación, Principio 14, Elementos de Control, 14.01, 14.02, 14.03 y 14.07, del Acuerdo por el que se emiten las Disposiciones en Materia de Control Interno y se expide el Manual Administrativo de Aplicación General en Materia de Control Interno.	
--	---	--

ANEXO 3. Se envía copia del oficio número DGPGI/757/2024 de 30 de septiembre del presente, suscrito por la C. Irene Graciela Correa Pérez, Directora General de Política y Gestión Inmobiliaria, que se detalla a continuación:

INFORMACIÓN ESPECÍFICA NUMERAL	DESCRIPCIÓN	ENVÍO DE INFORMACIÓN Y SOPORTE DOCUMENTAL
Recomendación 2	Para que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales elabore bases generales para la conformación del Programa de Aprovechamiento Inmobiliario, que incluya los criterios específicos para la definición de su estructura, contenido, plazos, entregables, reportes, responsables del programa de visitas de evaluación y Aprovechamiento Inmobiliario, a fin de disponer de un mecanismo efectivo que coadyuve en el diseño e implementación de la estrategia inmobiliaria del Instituto, orientada al uso y aprovechamiento del Patrimonio Inmobiliario Federal, con acciones que permitan determinar el máximo potencial de los inmuebles federales, considerando sus características específicas y permita a sus órganos colegiados dar un seguimiento oportuno de la toma de decisiones [...].	Nota informativa.

ANEXO 4. Por último, se entrega CD con la información en digital proporcionada por las unidades administrativas descrita en el cuerpo del presente oficio.

Asimismo, hago de su conocimiento que la documentación solicitada se encuentra a su disposición en la nube institucional, a la que se puede acceder por medio del siguiente enlace: https://indaabin-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/ezetina_indaabin_gob_mx/ElGhGRpodNFqMoDGOVB8RQBoF2sidCHqI98WuqRZQrs8g?e=ATsZ5r.

Por último, se solicita que en el supuesto de que la Auditoría Superior de la Federación considere que la información detallada en este documento y la anteriormente remitida mediante oficio no. DACSP/333/2024 de 10 de septiembre de 2024 no aporta los elementos suficientes para aclarar las recomendaciones que subsisten, con fundamento en el artículo 20, último párrafo, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas, se solicita a la entidad de fiscalización superior que incluya en el

Av. México 151, Col. Del Carmen, CP. 04100, Coyoacán, Ciudad de México.
Tel: (55) 5563 2699 www.gob.mx/indaabin





HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AUDITORÍA DE BIENES NACIONALES

apartado específico del informe individual, una síntesis de las justificaciones y demás información presentada por esta institución y se expongan las razones del porque no pudo tomarse en cuenta o no fue idónea y pertinente para dar por tendidas las pre recomendaciones.

Sirva el presente para ratificar el compromiso como Enlace de la Auditoría Superior de la Federación, en fortalecer las acciones de coordinación para el cumplimiento de lo establecido en los objetivos del Instituto.

Sin otro particular, le reitero la seguridad de mi más atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE

MTR. EDÉN ISRAEL MORENO ZETINA
DIRECTOR DE ANÁLISIS, CONTROL Y SEGUIMIENTO DE PROGRAMAS
ENLACE CON LA ASF

CON 4 ANEXOS.

C.c.p. Lic. Víctor J. Martínez Bolaños - Presidente del INDAABIN. Para su superior conocimiento. Presente.

Mtra. Sandra Anel Villanueva Leal - Titular del Área de Especialidad en Control Interno en el Ramo Hacienda. Para su conocimiento. Presente.

Av. México 151, Col. Del Carmen, CP, 04100, Coyoacán, Ciudad de México.
Tel: (55) 5563 2699 www.gob.mx/indaabin



Apéndices

Procedimientos de Auditoría Aplicados

1. Verificar que, en 2023, el INDAABIN dispuso de instrumentos de planeación estratégica que incluyeran objetivos, metas, criterios y el uso de sistemas, herramientas y procedimientos de carácter jurídico y técnico, alineados con los objetivos, prioridades y líneas estratégicas y de acción previstas en los documentos de planeación de mediano y largo plazos.
2. Verificar que, en 2023, el INDAABIN contó con una metodología para evaluar la competencia, el funcionamiento, la comunicación y la gestión institucional de sus unidades administrativas, para el desarrollo de sus actividades; asimismo, identificar los mecanismos de control, seguimiento y vigilancia implementados para su mejora continua.
3. Verificar que, en 2023, el Presidente y los órganos colegiados del INDAABIN actuaron de conformidad con las atribuciones y facultades definidas en su normativa y que contaron con mecanismos de comunicación descendente y ascendente para el conocimiento oportuno de los asuntos relevantes para la toma de decisiones en materia de planeación, política y administración de inmuebles federales, avalúos, inventario, registro y catastro del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal.
4. Verificar que, en 2023, las actividades de control diseñadas e implementadas por la Dirección General de Política y Gestión Inmobiliaria del INDAABIN contribuyeron a la planeación, política y administración, vigilancia, control, protección, uso y aprovechamiento de los inmuebles federales y paraestatales.
5. Verificar que, en 2023, las actividades de control diseñadas e implementadas por la Dirección General de Avalúos y Obras del INDAABIN contribuyeron a dirigir, programar, revisar y controlar las solicitudes de servicios valuatorios y de los trabajos que realizaron los peritos valuadores designados.
6. Verificar que, en 2023, el INDAABIN diseñó e implementó un Sistema de Control Interno Institucional y el proceso de administración de riesgos armonizado con lo señalado en el Acuerdo por el que se emiten las Disposiciones y el Manual Administrativo de Aplicación General en Materia de Control Interno emitido por la Secretaría de la Función Pública, así como validar que se encuentre alineado con sus objetivos, prioridades, líneas estratégicas y de acción, con un alcance de revisión hacia todos los procesos sustantivos de sus unidades administrativas.

Áreas Revisadas

La Presidencia del instituto; la Unidad de Administración y Finanzas; las direcciones generales de Política y Gestión Inmobiliaria; de Administración del Patrimonio Inmobiliario Federal y, de Avalúos y Obras.

Disposiciones Jurídicas y Normativas Incumplidas

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

1. Acuerdo por el que se emiten las Disposiciones y el Manual Administrativo de Aplicación General en Materia de Control Interno: artículo Segundo "Disposiciones en materia de Control Interno", Título Segundo "Modelo Estándar de Control Interno", Capítulo I "Estructura del Modelo", Disposición 9 "Normas Generales, Principios y Elementos de Control Interno", Norma General "Tercera. Actividades de Control", Principio 12, párrafo primero, Norma General "Cuarta. Información y Comunicación", Principio 14, Elementos de Control Interno del 14.01, 14.02 y 14.03.
2. Otras disposiciones de carácter general, específico, estatal, local o municipal: Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Arts. 6, fracciones I y III, 10, fracción VII; Reglas para la Integración y Operación del Comité y Subcomité de Aprovechamiento art. 8º, fracción II.

Fundamento Jurídico de la ASF para Promover o Emitir 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.