



# Manual de Recursos Materiales y Servicios Generales

## Avalúos Paramétricos

[www.funcionpublica.gob.mx](http://www.funcionpublica.gob.mx)



## ***INDAABIN Órgano desconcentrado de la SFP*** ***ATRIBUCIONES***

- Emitir la normativa para valuar los bienes nacionales a la que se sujetarán los valuadores de bienes nacionales (INDAABIN, instituciones de crédito y especialistas en valuación con cédula profesional)
- Realizar dictámenes valuatorios para la adquisición, enajenación, arrendamiento, aseguramiento y registro contable de bienes inmuebles y en su caso bienes muebles.
- Integrar y coordinar el inventario, catastro y registro de la totalidad del patrimonio inmobiliario federal.
- Interpretar la LGBN, reivindicar los bienes nacionales y representar el interés de la federación.
- Determinar y conducir la política inmobiliaria federal.
- Administrar directamente parte del patrimonio inmobiliario Federal (oficinas administrativas e inmuebles destinados al culto público).
- Normar, proyectar y ejecutar obra pública, mantenimiento y conservación de inmuebles de la federación.

El propósito del INDAABIN es optimizar la riqueza inmobiliaria de la Nación con eficiencia, certeza y control jurídico, asegurando el correcto uso del patrimonio, racionalizando el gasto público y evitando la corrupción.



## MARCO JURÍDICO

### LEY GENERAL DE CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL ( S H C P ) DOF 31 dic 2008

**Art . 1 .-** La presente Ley es de orden público y tiene como objeto establecer los criterios generales que regirán la contabilidad gubernamental y la emisión de información financiera de **los entes públicos ...**

La presente Ley es de observancia obligatoria para los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial de la Federación, los estados y el Distrito Federal; los ayuntamientos de los municipios; los órganos político-administrativos de las demarcaciones territoriales del Distrito Federal; las entidades de la administración pública paraestatal, ya sean federales, estatales o municipales y los órganos autónomos federales y estatales.

**Art. 23.- Los entes públicos deberán registrar en su contabilidad:**

III.- Los **inmuebles destinados a un servicio público**, excepto los monumentos arqueológicos, artísticos o históricos .

**Art. 26.-** No se registrarán los bienes señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; y 42, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; ni los de uso común en términos de la Ley General de Bienes Nacionales **y la normativa aplicable.**

**Art. 27.-** Los entes públicos deberán realizar el levantamiento físico del inventario de los bienes del artículo 23.

**De las sanciones Artículo 56.-** Los actos u omisiones que impliquen el incumplimiento a los preceptos establecidos en la presente Ley y demás disposiciones aplicables en la materia, serán sancionados de conformidad con lo previsto en la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos; las leyes equivalentes de las entidades federativas, y las demás disposiciones aplicables en términos del Título Cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de las constituciones de los estados y del Estatuto Orgánico del Distrito Federal.

**TRANSITORIO CUARTO.-** En lo relativo a la **Federación y las entidades federativas...**

III.- **Efectuar** los registros contables del patrimonio y **su valuación...** a más tardar, **el 31 de diciembre de 2012...**

**TRANSITORIO SÉPTIMO.-** El **inventario** de bienes muebles e inmuebles a que se refiere esta Ley deberá estar integrado, a más tardar el 31 de diciembre de 2011, por las dependencias del poder Ejecutivo; los poderes Legislativo y Judicial; las entidades y los órganos autónomos de la Federación; y el 31 de diciembre de 2012, por las dependencias del poder Ejecutivo; los poderes Legislativo y Judicial; las entidades y los órganos autónomos de las entidades federativas; los ayuntamientos de los municipios y los órganos político-administrativos de las demarcaciones territoriales del Distrito Federal.



# INVENTARIO NACIONAL DE BIENES INMUEBLES INDAABIN

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL

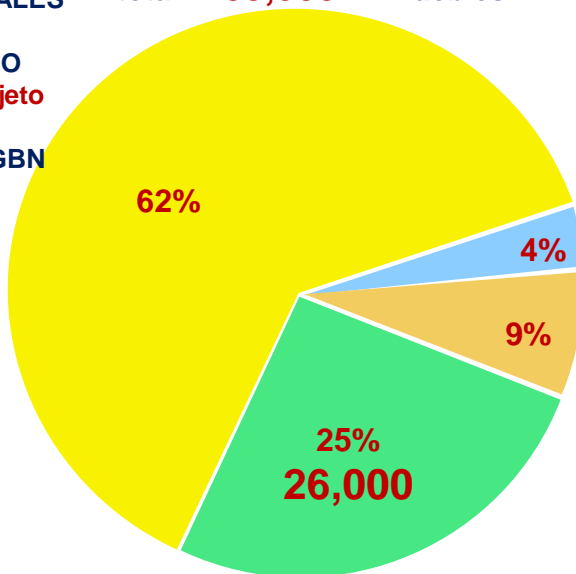
INVENTARIO NACIONAL  
DE BIENES INMUEBLES (INBI)

INMUEBLES FEDERALES En total **103,000** inmuebles

PARA EL  
CULTO RELIGIOSO

Destinados a un **objeto**  
**público.**

Artículo 78 de la LGBN



Inmuebles federales destinados a un  
**servicio público** de los poderes, dependencias y  
entidades. Artículo 23, fracc. I de la LGCG

INMUEBLES COMO  
MONUMENTOS  
ARQUEOLÓGICOS,  
ARTÍSTICOS O  
HISTÓRICOS

Artículo 23, fracc. I de  
la LGCG



INMUEBLES DE  
USO COMÚN  
(INFRAESTRUCTURA)  
Artículo 26 de la LGCG

EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY GENERAL  
DE CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL,  
IMPLICARÍA CONSIDERAR PARA EL  
CASO DE INMUEBLES FEDERALES:

**FECHAS LÍMITE PARA  
REGISTRO**

**INVENTARIO**

antes del 31 de diciembre de 2011

**VALORES**

antes del 31 de diciembre de 2012

**CANTIDAD DE INMUEBLES**

Potencialmente **26,000** inmuebles  
federales por INVENTARIAR y sus  
respectivos AVALÚOS, requiriendo  
mínimo tres años para su realización

**COSTO DE AVALÚOS**

**\$ ? ?**

Erogación de presupuesto federal  
para cubrir un **alto costo por pago**  
**de avalúos** (incuantificable según  
aranceles actuales)



## ESQUEMA DISEÑADO POR EL INDAABIN

### SISTEMA DE CAPTURA DE RESPONSABLES INMOBILIARIOS *Inventario y Avalúo Paramétrico*



Sistema informático, vía Internet, que el **INDAABIN** ofrece a las **Dependencias y Entidades del Gobierno Federal** como apoyo para el cumplimiento de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

Este Sistema incluye un módulo de Inventario que permite la verificación y actualización de datos de los inmuebles que cada Dependencia tiene destinados para su uso. Además del módulo de Paramétricos, para captura de los datos con base a los cuales el INDAABIN les emitirá el Dictamen Valuatorio de cada inmueble para el registro del Valor Razonable.



#### PROMOCIÓN DEL SISTEMA

- Oficiales Mayores
- Directores Generales del área de Recursos Materiales y Áreas Inmobiliarias
- Responsables Inmobiliarios



#### FIRMA DE BASES DE COLABORACIÓN

- Se cuenta con bases firmadas por:
  - 17 Dependencias
  - 3 Órganos Desconcentrados
  - 4 Entidades Sectorizadas

Contemplan **14,000** inmuebles aproximadamente



#### CAPACITACIÓN A USUARIOS DEL SISTEMA

(Inventario y Avalúos Paramétricos)

Diversas sesiones de capacitación directa con quienes capturan datos



#### BENEFICIOS

- Inventario de inmuebles actualizado
- Valoración Paramétrica con **oportunidad y bajo costo** (aprox. de 10% a 30% de un avalúo normal)
- Apoyo a Dependencias y Entidades para cumplimiento de la Ley General de Contabilidad Gubernamental

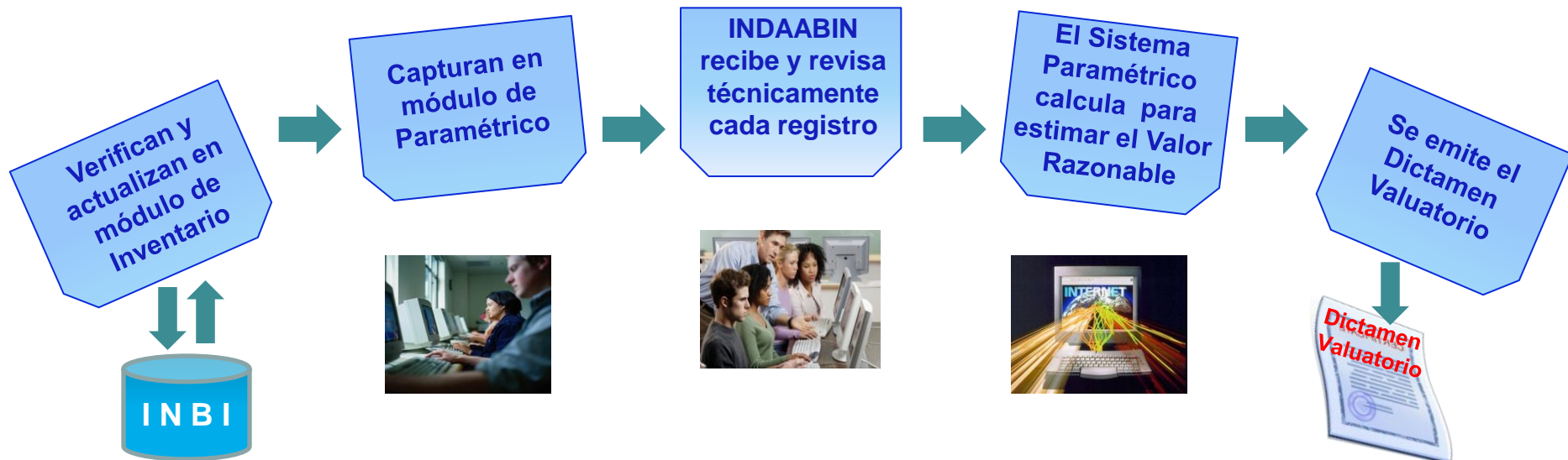




## Metodología para el Levantamiento y Valoración de los Activos Fijos

### Dependencias y Entidades

### INDAABIN (Dirección General de Avalúos DGA)



Con base al Registro Federal Inmobiliario (RFI) de cada inmueble, Dependencias y Entidades verifican y actualizan datos en el **Inventario Nacional de Bienes Inmuebles**, avalando modificaciones con **firma electrónica** del Responsable Inmobiliario.

Cada ente público registrará su inventario en la Contabilidad Gubernamental.

El Sistema Paramétrico se prellena con datos de identificación de cada inmueble, tomados del **INBI**. La información se complementa con datos seleccionados por los usuarios de Dependencias y Entidades, mediante opciones que muestra el Sistema de características físicas de cada inmueble.

El área técnica de la Dirección General de Avalúos revisa que los datos capturados por el usuario en cada registro, sean congruentes con las características físicas de cada inmueble, con apoyo en las fotografías que el Sistema requiere.

Con **parámetros** de valor unitario asignados para **TERRENO** (con base a uso de suelo, rango de habitantes de la localidad, características físicas) y para **CONSTRUCCIÓN** (con base a tipo o uso de construcción, calidad, edad y características físicas) y aplicando el **Enfoque de Costos**, se estima el **Valor Razonable** de cada inmueble.

INDAABIN emite para Dependencias y Entidades el **Dictamen Valuatorio** para cada inmueble correspondiente con el Valor Razonable que será registrado con fines de la Contabilidad Gubernamental.



# Programa de Avalúos Paramétricos para la Contabilidad Gubernamental

## Avance por Dependencia

PROGRAMA DE EMISIÓN DE AVALÚOS PARAMÉTRICOS PARA LA CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL

CONCENTRADO DEL ESTATUS POR DEPENDENCIA

DEPENDENCIA	INVENTARIO			PARAMÉTRICO	
	TOTAL DE INMUEBLES	INMUEBLES VERIFICADOS Y/O MODIFICADOS	% DE AVANCE	INMUEBLES CAPTURADOS	% DE AVANCE
SEGOB	93	39	42%	4	4%
SEMARNAT	942	6	1%	0	0%
SAGARPA	626	403	64%	26	4%
SSP	169	152	90%	0	0%
SE	20	16	80%	1	5%
SEMAR	433	429	99%	14	3%
SEP	3,041	3,041	100%	0	0%
SEP / CONACULTA	21	8	38%	0	0%
SEP / CONADE	7	2	29%	0	0%
SEP / I PN	108	41	38%	0	0%
SHCP	20	20	100%	0	0%
SHCP / SAT	156	0	0%	0	0%
SECTUR	9	8	89%	3	33%
PGR	115	112	97%	0	0%
SALUD	23	0	0%	0	0%
SALUD / IMSS	2,313	14	1%	0	0%
SEDESOL	68	55	81%	0	0%
SEDESOL / CONEVAL	1	0	0%	0	0%
SEDESOL / INAPAM	34	0	0%	0	0%
SEDESOL / FONART	3	0	0%	0	0%
SEDESOL / LICONSA	86	0	0%	0	0%
SEDESOL / SN DIF	70	58	83%	0	0%
SRA	19	4	21%	0	0%
SRE	90	86	96%	5	6%
STPS	29	29	100%	0	0%
SCT	729	665	91%	0	0%
SEDENA	547	547	100%	0	0%
SENER	2	0	0%	0	0%
SFP / INDAABIN	441	145	33%	74	17%
<b>TOTAL</b>	<b>10,215</b>	<b>5,880</b>	<b>58%</b>	<b>127</b>	<b>1%</b>

Al día de hoy han sido eliminadas

**16403**

normas del GOBIERNO FEDERAL

GOBIERNO DEL GOBIERNO FEDERAL



EVENTO DEL MANUAL ADMINISTRATIVO DE APLICACIÓN GENERAL EN MATERIA DE  
RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES

[www.funcionpublica.gob.mx](http://www.funcionpublica.gob.mx)

GOBIERNO  
FEDERAL

SFP

# ***GRACIAS***

FORO NACIONAL  
DE CONTABILIDAD  
GUBERNAMENTAL