



SORAYA PÉREZ - MÉXICO



SBN

APROVECHAMIENTO INMOBILIARIO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL EN MÉXICO

Soraya Pérez Munguía
Presidente del INDAABIN
México



Agenda

I.-

¿Qué es el INDAABIN?

II.-

Algunas acciones de fortalecimiento del Inventario

III.-

Programa de Aprovechamiento

IV.-

El papel del INDAABIN en las Reformas
Energética y de Telecomunicaciones

V.-

Desafíos inmobiliarios para el mundo



México, competitivo en el mundo





12° aniversario
2004 - 2016



Algunas empresas que invierten en México



Aeropuerto Internacional

Proyecto Foster & Partners, en colaboración con el arquitecto mexicano Fernando Romero



I.- ¿Qué es el INDAABIN?



INDAABIN

SFP
SECRETARÍA DE
LA FUNCIÓN PÚBLICA



INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

INDAABIN es un órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública que se encarga de ejercer las atribuciones estipuladas en la Ley General de Bienes Nacionales.

- **Establecemos la política inmobiliaria federal**, avalúos, registro y catastro; adicionalmente, controlamos las propiedades federales utilizados como oficinas y de uso religioso, gestionando directamente portafolios de inmuebles no útiles para al gobierno, y administrando oficinas federales compartidas, como Puertos Fronterizos y Palacios Federales.





Plan Nacional de Desarrollo

Por primera vez, la política inmobiliaria forma parte del Plan Nacional 2013-2018, específicamente del Programa Transversal Gobierno Cercano y Moderno.

Objetivo 3:

Optimizar el uso de los recursos de la APF

Estrategia 3.4.

Promover una administración moderna y transparente del patrimonio inmobiliario federal.





12° aniversario
2004 - 2016



La administración del Patrimonio Inmobiliario Federal de México

La política del patrimonio inmobiliario se basa en el **Sistema de Administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal (SAIFP)**.

Para su operación se establece:

Comité (dependencias administradoras):



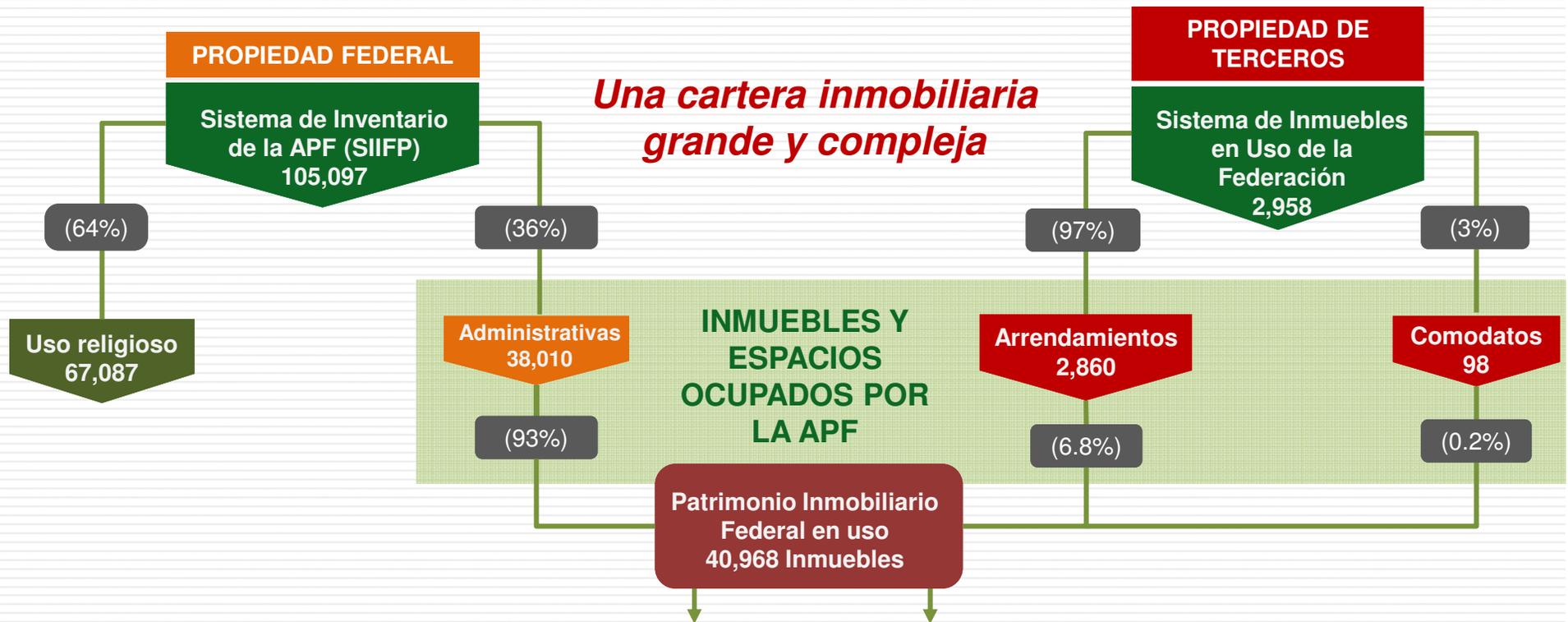
y las 5 entidades paraestatales con mayor número de inmuebles:



el cual se constituye como el órgano de discusión y adopción de criterios comunes y de medidas eficaces y oportunas para lograr los fines de este Sistema.



INMUEBLES EN USO DE LA FEDERACIÓN



- ▶ INDAABIN directamente administra un portafolio de **unos 400 inmuebles** que incluyen edificios federales compartidos, terrenos baldíos, o edificaciones subutilizadas a las que se les busca un mejor aprovechamiento.

- ▶ INDAABIN delega a las instituciones ocupantes el control el resto de los inmuebles a través de **Responsables Inmobiliarios**.



Valor del Patrimonio Inmobiliario Federal

- ▶ En 2012, los **gastos de operación del sector público eran superiores al valor contable de los inmuebles federales**, ya que el primer rubro ascendió a 481 mil millones de pesos, mientras que el valor de los inmuebles federales se situó en 397 mil 416 millones de pesos.
- ▶ A partir del esfuerzo de conciliación y valoración del patrimonio, esta situación se revierte para 2015, el gasto inmobiliario fue de 45 mil mdp y el gasto de operación fue de 502 mil millones de pesos.

El valor de los inmuebles es de **869 mil 803 millones de pesos**

¿A cuánto asciende el patrimonio inmobiliario federal?



II.-

Algunas acciones de fortalecimiento del Inventario



Acciones de Fortalecimiento

- ▶ **Folio Real Electrónico:** A partir de 2013 la inscripción se genera y realiza a través de la firma electrónica.
- ▶ **Digitalización:** Se cuenta con más de 9'000,000 de imágenes digitalizadas de folios reales y documentos inscritos, lo que permite la conservación de la documentación, así como el acceso a la información de manera electrónica.
- ▶ **Reorganización de acervos:** Desde 2014 se han llevado a cabo acciones para el expurgo de los acervos documentales, incluyendo la planoteca y el acervo registral.
- ▶ **INDAABIN cercano:** Con este proyecto iniciamos la digitalización de trámites a partir de 2014, los servicios de registro público e inventario se encuentran disponibles a través de la ventanilla electrónica.
- ▶ **Alianza estratégica con SFP- RH:** Estamos ubicando a cada funcionario en los inmuebles federales, para saber el grado de aprovechamiento.
- ▶ **Conciliación de Patrimonio Inmobiliario vs. Cuenta Pública**



Conciliación Patrimonio Inmobiliario Inventario vs. Cuenta Pública

A partir de 2013, por primera vez las instituciones públicas de la Administración Pública Federal, presentaron la relación de inmuebles en la Cuenta Pública, sin embargo, el número de inmuebles reportados no coincidía con los inmuebles en el Inventario del INDAABIN.

INMUEBLES EN EL INVENTARIO DEL PIFP 2014	INMUEBLES REPORTADOS EN LA CUENTA PÚBLICA 2013	DIFERENCIA
103,679	229,845	126,166

Por lo anterior, en 2014 se inició el proyecto de Conciliación del Inventario del PIFP con la Cuenta Pública, para identificar que generaba estas diferencias, así como las acciones a realizar por cada institución, el cual se ha repetido en años subsecuentes.

INMUEBLES EN EL INVENTARIO DEL PIFP 2015	INMUEBLES REPORTADOS EN LA CUENTA PÚBLICA 2014	DIFERENCIA
103,281	123,663	20,382



III.- Programa de Aprovechamiento



Ley General de Bienes Nacionales

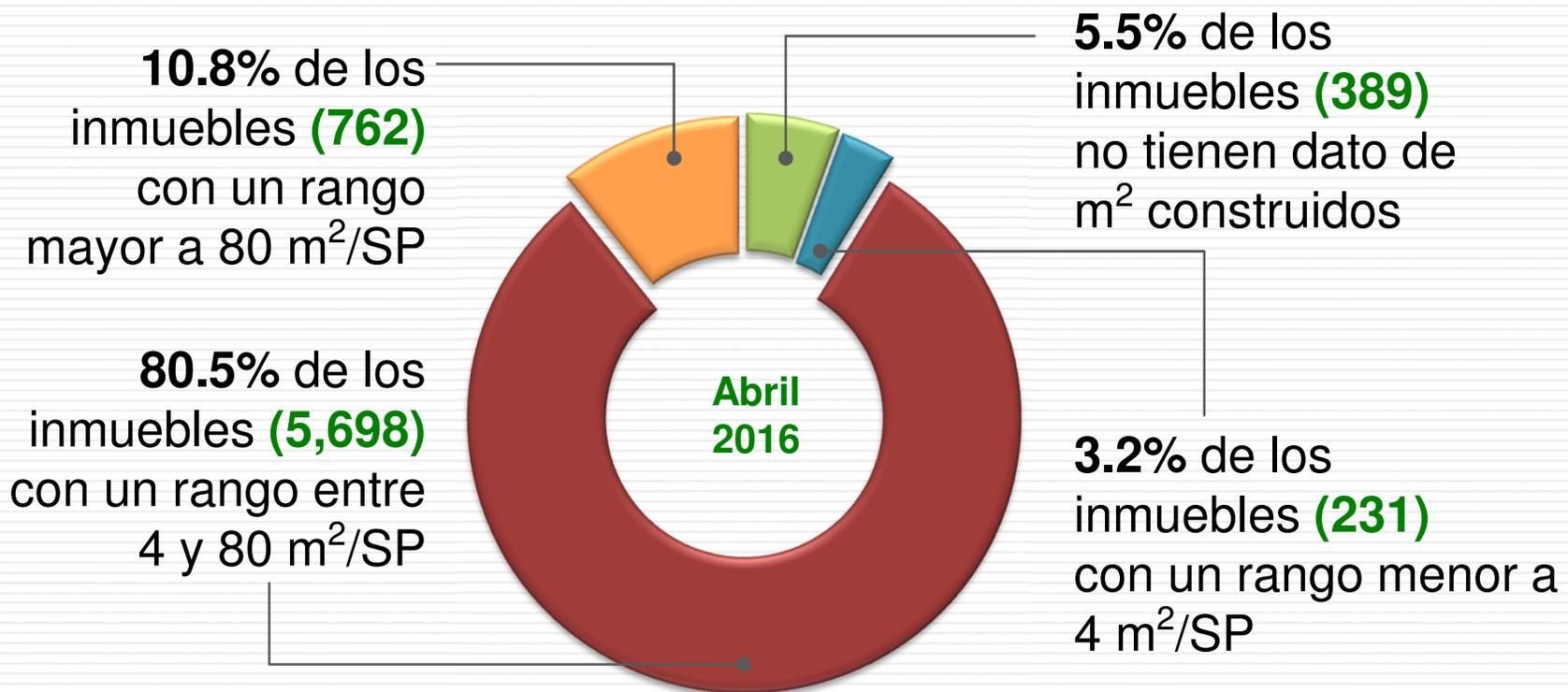
“...Lograr la administración eficaz y el óptimo aprovechamiento del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, en beneficio de los servicios públicos y funciones a cargo de la Administración Pública Federal...” (Art 26)

Decreto de Presupuesto Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2016 (SHCP)

- ▶ **Artículo 16** - *El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales deberá llevar a cabo acciones para el mejor uso y aprovechamiento inmobiliario que considere, entre otras acciones, la puesta a disposición de inmuebles desaprovechados, mismos que podrán ser utilizados para resolver necesidades de otras instituciones públicas o, en su defecto, para su desincorporación y enajenación.*



Aprovechamiento Inmobiliario



20,673,305 m² útiles / 591,624 Servidores Públicos = 35 m² por Servidor Público



INMUEBLES EN STATUS DE DESAPROVECHAMIENTO

Inmuebles del SIIFP (Sistema de Inventario)



DGPGI
Status No
aprovechados:
1,371 inmuebles



DGAPIF
Puestos a disposición:
161 inmuebles



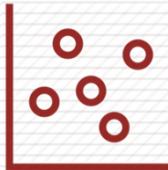
DGPGI
Indicador RUSP
>80m²/S.P.
740 inmuebles



DGAPIF
Tránsito de Aprovechamiento
y Comercialización:
73 inmuebles



PROCESO DE DEFINICIÓN DE POLÍTICAS

- 1 ▶ *Georreferenciación en la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE)* 
- 2 ▶ **Modelo para Identificar el mejor uso y Aprovechamiento de los Inmuebles del PIF**
INTELIGENCIA INMOBILIARIA 
- 3 ▶ *Necesidades inmobiliarias de la Administración Pública Federal y sustitución de arrendamientos* 



POLÍTICAS / ACCIONES INMOBILIARIAS



OBJETIVO DEL MODELO

Identificar el mejor uso y ocupación de la propiedad federal con base en sus características físicas, su ubicación y su potencial de desarrollo; con el fin de mejorar la toma de decisiones.



CALIFICACIÓN FINAL INMOBILIARIA

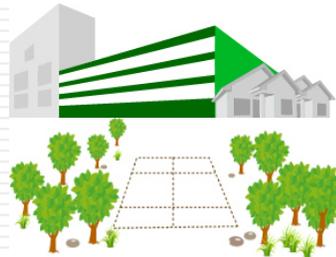
Alta Calidad del
inmueble
Y Baja Calidad del
contexto



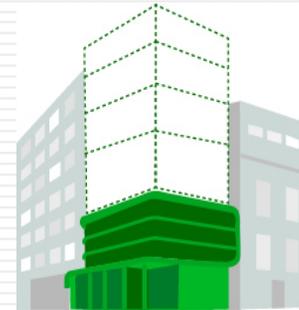
Alta Calidad del
inmueble
Y Alta Calidad del
contexto



Baja Calidad del
inmueble
Y Baja Calidad del
contexto



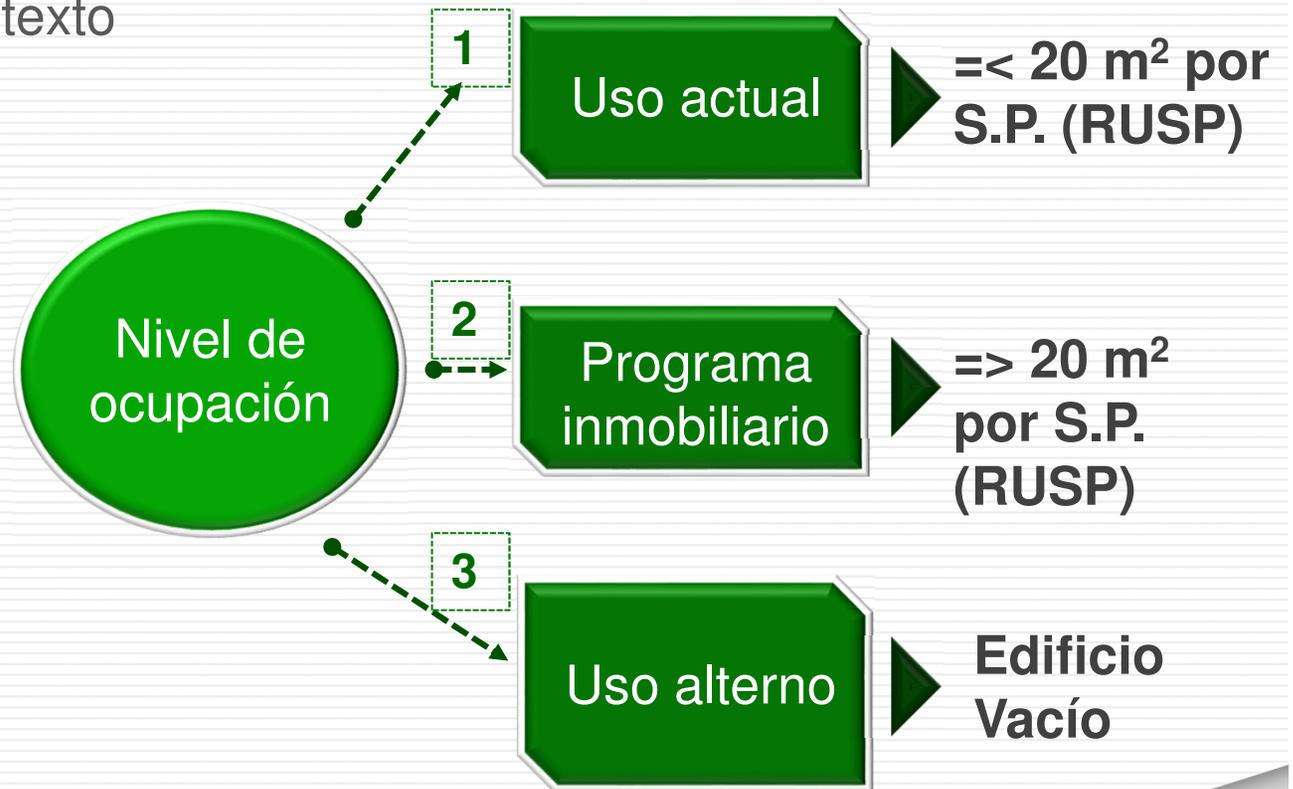
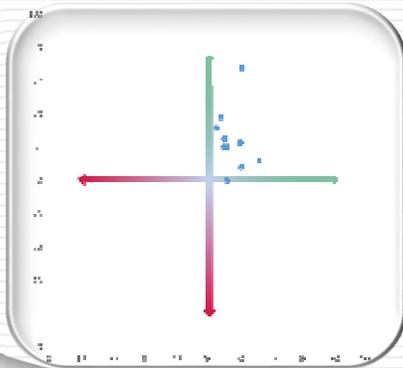
Baja Calidad del
inmueble
Y Alta Calidad del
contexto



INTELIGENCIA INMOBILIARIA: POLÍTICAS

Alta calidad del inmueble

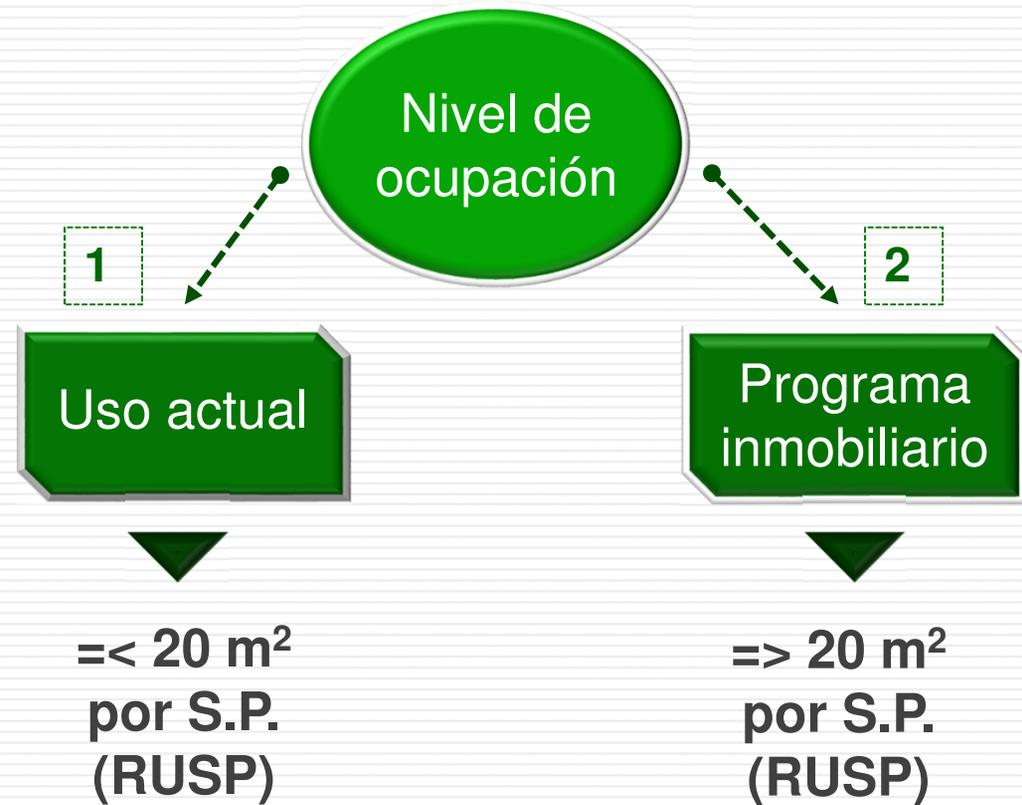
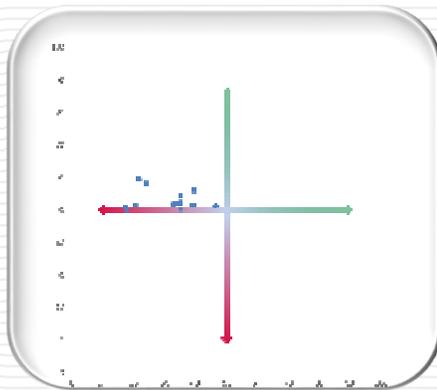
Con alta calidad del contexto



INTELIGENCIA INMOBILIARIA: POLÍTICAS

Alta calidad del inmueble

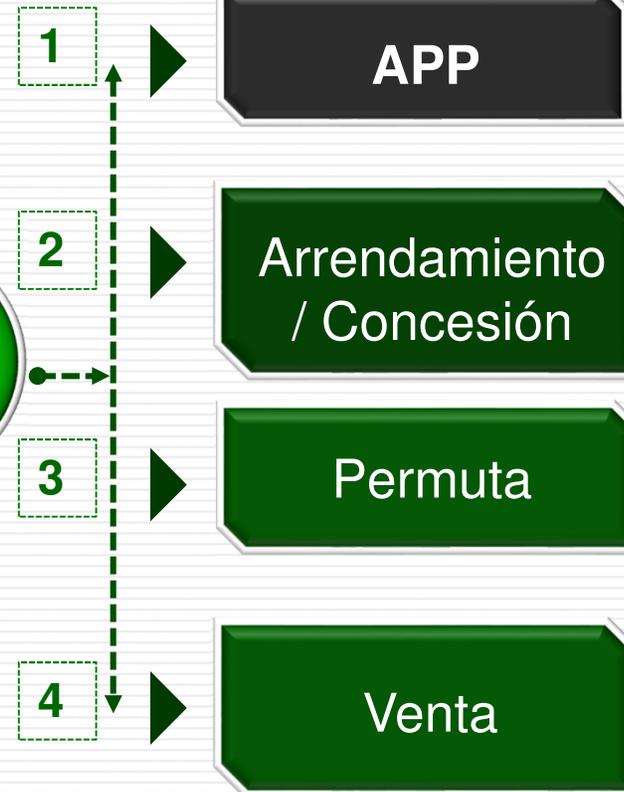
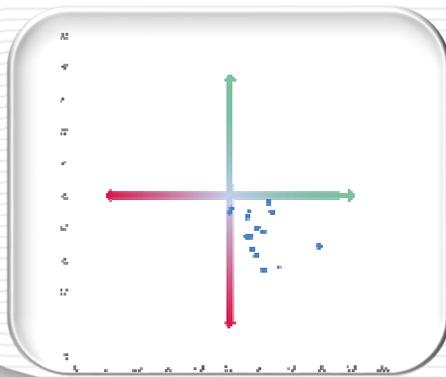
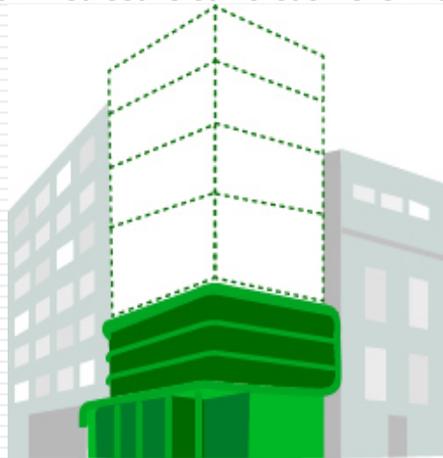
Con baja calidad del contexto



INTELIGENCIA INMOBILIARIA: POLÍTICAS

Baja calidad del inmueble

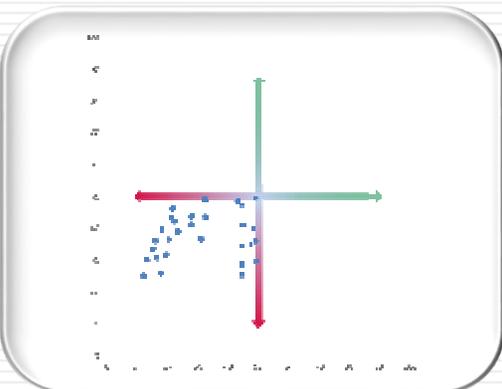
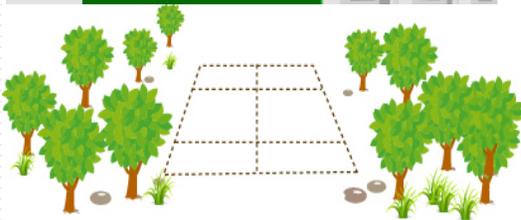
Con alta calidad del contexto



INTELIGENCIA INMOBILIARIA: POLÍTICAS

Baja calidad del inmueble

Con baja calidad del contexto



Nivel de ocupación

1

Uso actual

$\leq 20 \text{ m}^2$ por S.P. . (RUSP)

2

Programa inmobiliario

$\Rightarrow 20 \text{ m}^2$ por S.P. . (RUSP)

Uso alterno

3

APP, Arrendamiento,
Concesión, Permuta,
Comercialización

Comodato

4

ONG's y asociaciones civiles

Donación

5

Grupos vulnerables, Instituciones académicas e investigación



INTELIGENCIA INMOBILIARIA

Modelo para la identificación del mejor uso y aprovechamiento del PIFP

RFI	02-02586-9		
Entidad federativa	Baja California		
Municipio	Tijuana		
M2 Terreno	1,639	M2 Construcción	0
Dirección	Terreno Sin Nombre Av Paseo De Tijuana Lote 1 Y 2 Manzana 14 S/N, Fraccionamiento Desarrollo Urbano		
Desincorporado	0	Licitaciones	0
Avalúos			
Avance del proceso de desincorporación			
<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="width: 25%; background-color: #e0f0e0;"></div> <div style="width: 25%; background-color: #c0e0c0;"></div> <div style="width: 25%; background-color: #90d090;"></div> <div style="width: 25%; background-color: #60b060;"></div> </div>			

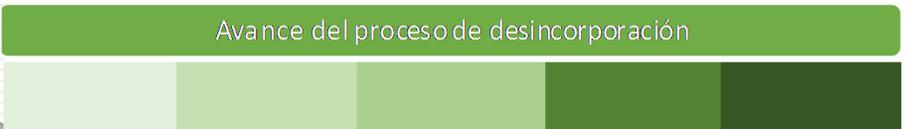
Acción propuesta

Comercialización

Fecha CAI: 07/04/2016

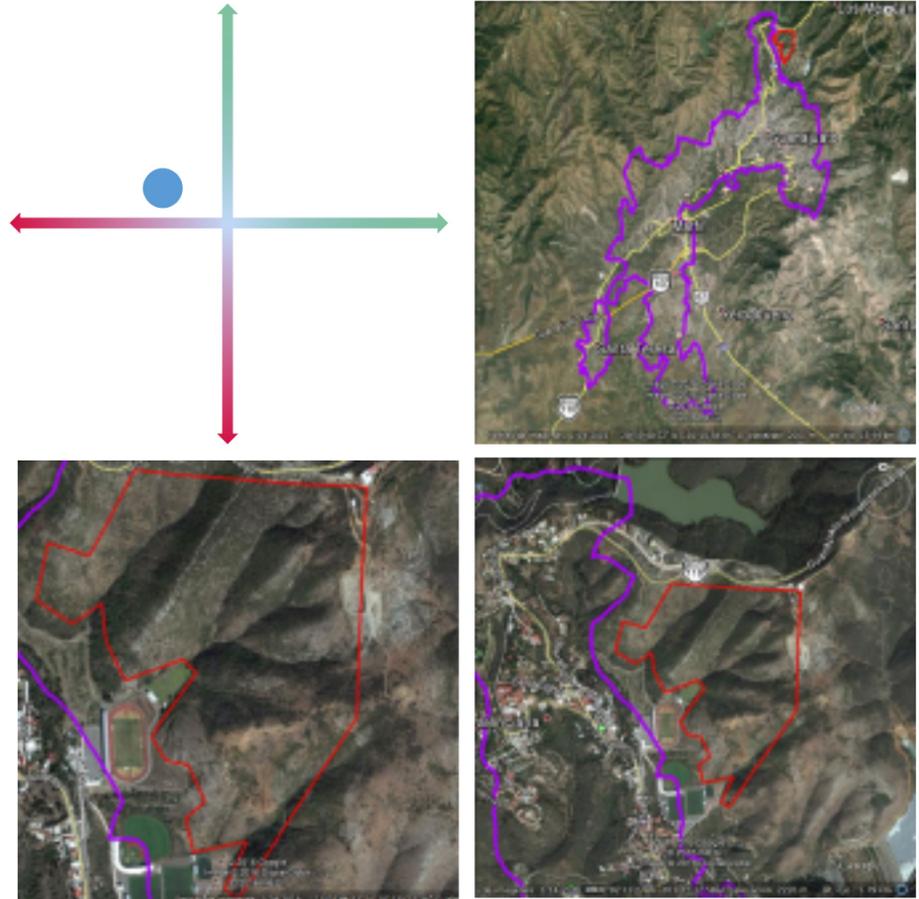
SFP SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA **Modelo para la identificación del mejor uso y aprovechamiento del PIFP** INDAABIN INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

RFI	11-11189-5		
Entidad federativa	Guanajuato		
Municipio	Guanajuato		
M2 Terreno	408,484	M2 Construcción	0
Dirección	Km 92.200, Guanajuato, Guanajuato		
Desincorporado	Para desincorporar	Licitaciones	NA
Avalúos			



Comentarios

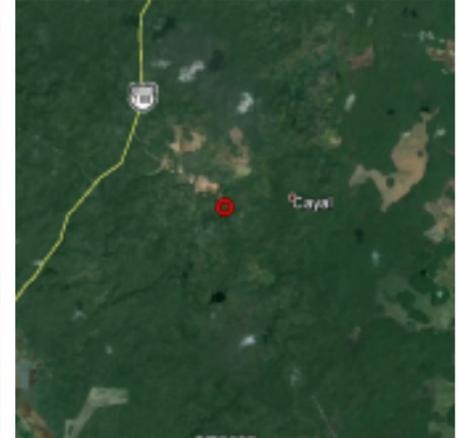
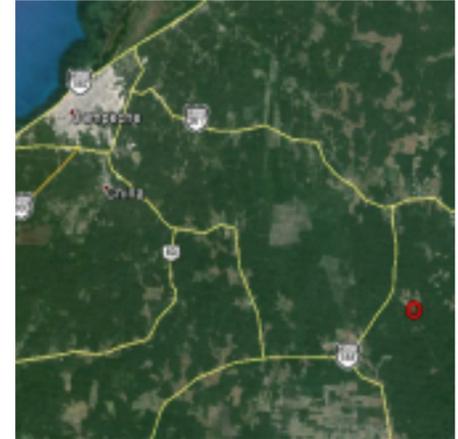
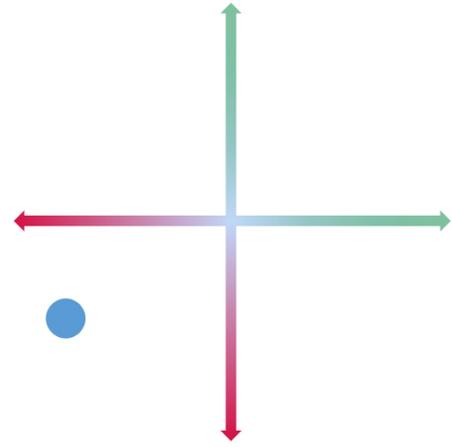
Predio junto a campo deportivo privado y a 10 minutos de la ciudad



Acción propuesta **Comodato/Concesión (Análisis a detalle)** **Fecha CAI:**

SFP SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA **Modelo para la identificación del mejor uso y aprovechamiento del PIFP** INDAABIN INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

RFI	04-01922-5		
Entidad federativa	Campeche		
Municipio	Campeche		
M2 Terreno	10,400	M2 Construcción	0
Dirección	Lote 5 Jurisdicción De Pocyaxum, Sección Municipal De Tixmucuy		
Desincorporado	SI	Licitaciones	6
Avalúos			
Avance del proceso de desincorporación			
Comentarios			



Zona sin acceso a carretera y sin servicios

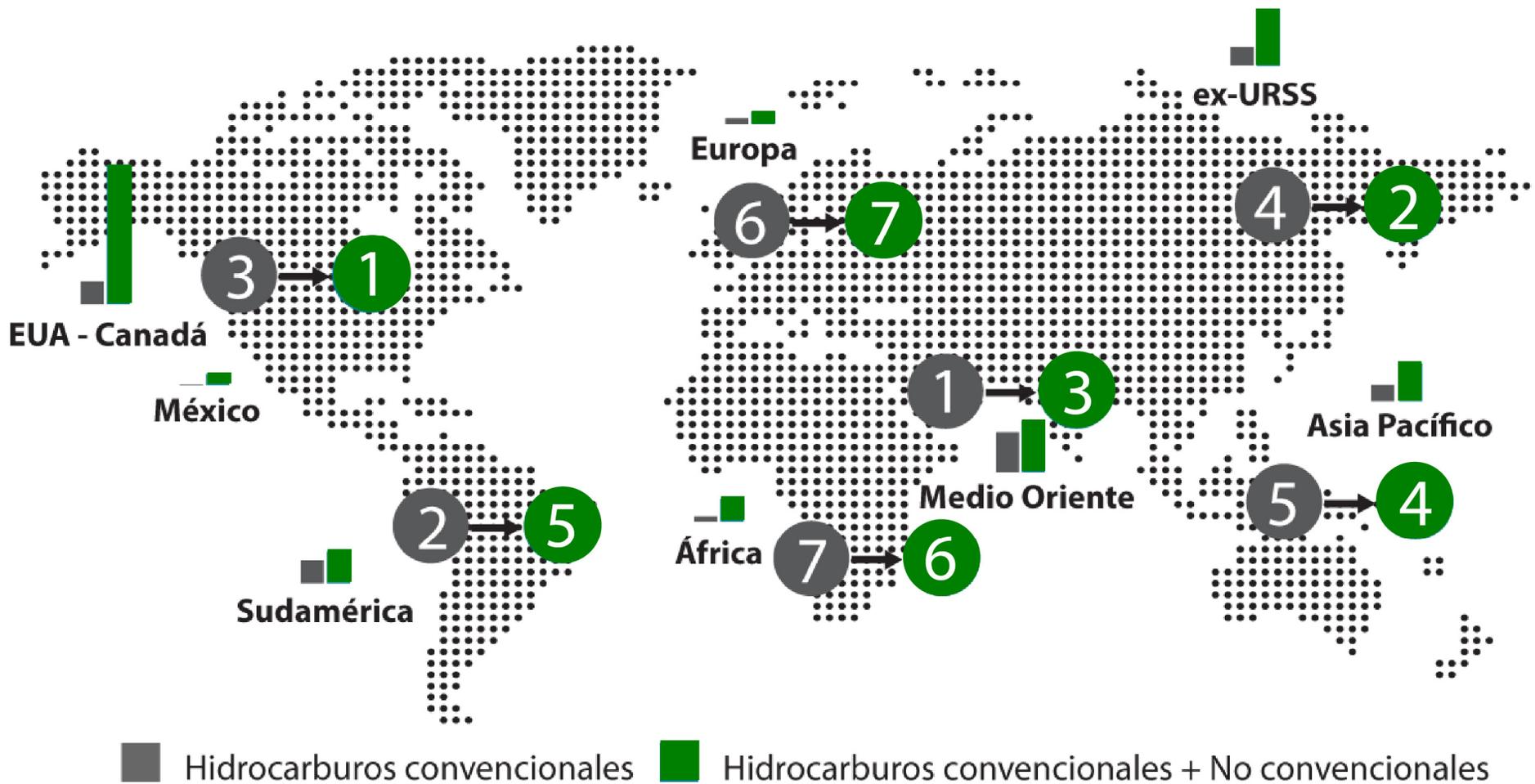
Acción propuesta **Donación** **Fecha CAI:**

V.-

El papel del INDAABIN en las Reformas Energética y de Telecomunicaciones



Cambios en el mundo de los hidrocarburos



Se determinarán precios de mercado para la tierra de los proyectos de infraestructura energética; de forma ágil y apegados a estándares internacionales

- ▶ Nueva normatividad en materia de valuación previamente avalada por organizaciones nacionales e internacionales que gozan del mayor prestigio a nivel mundial; con lo cual se proyecta a México como el **referente valuatorio en América Latina**.
- ▶ Durante el periodo de negociación estarán disponibles **Tabuladores de Tierra**, que asegurarán el precio mínimo a pactar para compra o renta.
- ▶ INDAABIN, directamente o a través de los peritos del Padrón Nacional, será responsable de emitir todos los avalúos entre particulares o por la SEDATU, para definir la contraprestación de la tierra.

Reforma Energética



Más de 22 mil inmuebles federales se usarán para el despliegue de infraestructura de telecomunicaciones

- ▶ Operadores de telecomunicaciones podrán solicitar el arrendamiento de espacios en inmuebles federales a través de una **ventanilla única electrónica**.
- ▶ Algunos están ubicados en lugares donde actualmente no existe infraestructura o se requiere incrementarla para mejorar la calidad.
- ▶ Se facilitará el despliegue de infraestructura como **torres, antenas, fibra óptica, puntos de interconexión, entre otros**.
- ▶ En una segunda etapa estaremos incluyendo postería, ductos y derechos de vías.

Reforma Telecom



VI.-

Desafíos inmobiliarios para el mundo



REFLEXIONES Y DESAFÍOS ACTUALES

Utilizar los bienes inmuebles nacionales como un medio para facilitar un servicio público de alta calidad

Desafíos

- ▶ Elevar el tema inmobiliario en la agenda nacional.
- ▶ Elevar la calidad y cantidad de la información inmobiliaria pública.
- ▶ Fortalecer las políticas inmobiliarias públicas mediante el análisis y la medición de indicadores orientados a la racionalización del proceso de toma de decisiones .



Motores de cambio en la gestión inmobiliaria en el sector público:

- ▶ Austeridad y reducción del gasto prioritarias.
- ▶ Agendas políticas e ideológicas.
- ▶ Herramientas y tecnología de la información.
- ▶ Cambio generacional y nuevos espacios de trabajo.
- ▶ Agenda de sustentabilidad ambiental.
- ▶ Pericia y capacitación inmobiliaria en los servidores públicos.



MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN

Sígueme en Twitter



@PerezSoraya
@INDAABIN

“Me gusta” en Facebook



Soraya Pérez Munguía
Indaabin, Instituto de Administración y
Avalúos de Bienes Nacionales

12° aniversario
2004 - 2016

INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

