



Boletín informativo de la Vicepresidencia de Sector Gubernamental

En congruencia con los objetivos estratégicos del IMCP, la VICEPRESIDENCIA DE SECTOR GUBERNAMENTAL prepara este boletín informativo con la finalidad de mantenerlos actualizados en temas relevantes del sector gobierno.

Directorio

C.P. PCFI Héctor Amaya Estrella
Presidente del Comité Ejecutivo Nacional
2023-2025

C.P. y PCCAG Ludivina Leija Rodríguez
Vicepresidenta General

C.P. y PCCA Cornelio Rico Arvizu
Vicepresidente de Sector Gubernamental

Nota aclaratoria

Las noticias de temas gubernamentales no reflejan necesariamente la opinión del IMCP ni de la Vicepresidencia de Sector Gubernamental.

La responsabilidad corresponde exclusivamente a la fuente y/o el autor del artículo o comentario en particular.

Registro y control de terrenos

C.P. y PCCAG Ma. Guadalupe Razo Aguirre
Presidenta de la Comisión de Contabilidad Municipal

INTRODUCCIÓN

Este boletín tiene como propósito mencionar medidas de control en el registro de los terrenos propiedad o en posesión de una entidad municipal para generar información financiera útil y confiable. El adecuado establecimiento de controles garantiza un adecuado registro y valuación de estos activos y permite mantener actualizado el inventario de bienes inmuebles y, en su caso, la realización de gestiones para su regularización jurídica y administrativa.

Para abordar el tema de estudio resulta imprescindible remitirnos a la Ley General de Contabilidad Gubernamental, la cual en su Capítulo II del Título Tercero señala lo relativo al Registro Patrimonial. Al respecto, los entes públicos adquieren la obligatoriedad de registrar en cuentas específicas los bienes muebles e inmuebles con los que cuentan para sus operaciones y/o servicios. De igual manera deben elaborar un inventario de los bienes que tengan bajo su custodia.

El Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC), para el registro de los bienes muebles e inmuebles ha establecido las Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio -Elementos Generales- (27 de diciembre de 2010) y las Reglas Específicas del Registro y Valoración del Patrimonio (13 de diciembre de 2011). Asimismo, emitió las Reglas de Registro y Valuación del Patrimonio (11 de diciembre de 2023, con última reforma del 4 de julio de 2024).

Estos documentos proporcionan los criterios técnicos contables para registrar y valorar el patrimonio.





Asimismo, para el control patrimonial cada municipio por medio de su Ayuntamiento cuenta con normatividad interna propia que regula esta materia.

El establecimiento de medidas de control tiene relevancia, ya que permiten:

- Generar información financiera útil y confiable.
- Una adecuada gestión administrativa.
- Cumplir con obligaciones legales y normativas.
- Facilitar la toma de decisiones.

Dentro de las premisas que establece el Marco Conceptual de Contabilidad Gubernamental (MCCG), se encuentra el generar información financiera e integrarla en sus estados presupuestarios, financieros y económicos. Al respecto, en el Estado de Situación Financiera se presenta información contable que refleja la posición financiera del ente a una fecha determinada e incluye información de tres rubros, el activo, el pasivo y el patrimonio o hacienda pública.

De conformidad con el Plan de Cuentas publicado el 9 de diciembre de 2009 en el *Diario Oficial de la Federación* (mismo que fue integrado al Manual de Contabilidad Gubernamental), para el registro de las operaciones contables de esta naturaleza se debe de utilizar la cuenta denominada Bienes inmuebles, infraestructura y construcciones en





proceso, la cual comprende los conceptos de: terrenos, viviendas, edificios no habitacionales, infraestructura, construcciones en proceso en bienes de dominio público, construcciones en proceso en bienes propios, y otros bienes inmuebles.

Para el Plan de Cuentas, los terrenos “representan el valor de tierras, terrenos y predios urbanos baldíos, campos con o sin mejoras necesarios para los usos propios del ente público”.

PROBLEMÁTICA

En mi opinión, una fuente de información para identificar las situaciones que nos puede dar pauta para establecer controles es considerar los resultados de la fiscalización o de auditorías realizadas tanto por instancias gubernamentales o bien de las efectuadas por auditores internos o externos.

Al respecto, de los documentos consultados se advierte la siguiente problemática en este rubro (independientemente de que corresponda a un ente público municipal):

- *Saldo a nivel de cuenta.* Se detectan discrepancias en la determinación del saldo de la cuenta y su catálogo de bienes inmuebles ya que no se encuentra debidamente conciliado y actualizado a las fechas de presentación de la información financiera.





- *Desactualización del inventario.* Es decir, el catálogo de bienes inmuebles en propiedad o posesión presentan datos incompletos de acuerdo con los atributos que se especifican en dicho catálogo.
- *Registro catastral.* Se advierte la omisión en el registro público de la propiedad o bien en el propio padrón inmobiliario del municipio e incluso variaciones con los propios datos generados.
- *Expedientes.* En este aspecto comúnmente se observa la carencia de documentación legal que acredite la propiedad o posesión del terreno.
- *Inspección física.* Inconsistencias en las medidas y colindancias registrados y/o documentados y las reales; ocupación y/o uso del terreno sin consentimiento del ente público.
- *Regularización de terrenos.* Falta de integración de expedientes de terrenos en proceso de regularización y/o falta de seguimiento de los procesos.

MEDIDAS DE CONTROL

Por lo anterior, se hace necesario el establecimiento de medidas de control que garanticen que:

- La cuenta contable registra en tiempo y forma la totalidad de los terrenos, lotes y predios y que estos se encuentran debidamente valuados (al menos a su valor catastral).





- El catálogo de bienes inmuebles permita la interrelación automática con el Clasificador por Objeto del Gasto y la Lista de Cuentas y que el inventario este debidamente conciliado con el registro contable.
- Que los libros de inventarios de bienes inmuebles presenten los datos de identidad suficientes para su localización y ubicación.
- Que se tiene un control de la cantidad de predios que se encuentran en proceso de regulación máxime si se trata de lotificaciones.
- Que la documentación comprobatoria y justificativa que respalda la propiedad o posesión sea idónea y que se encuentra libre de errores en los datos.

Con el establecimiento de estas medidas de control se podrá acreditar el cumplimiento al:

- Artículo 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental que refiere:

Los entes públicos deberán llevar a cabo el levantamiento físico del inventario de los bienes a que se refiere el artículo 23 de esta Ley. Dicho inventario deberá estar debidamente conciliado con el registro contable. En el caso de los bienes inmuebles, no podrá establecerse un valor inferior al catastral que le corresponda.





Los entes públicos contarán con un plazo de 30 días hábiles para incluir en el inventario físico los bienes que adquieran. Los entes públicos publicarán el inventario de sus bienes a través de internet, el cual deberán actualizar, por lo menos, cada seis meses. Los municipios podrán recurrir a otros medios de publicación, distintos al internet, cuando este servicio no esté disponible, siempre y cuando sean de acceso público.

- Marco Conceptual de Contabilidad Gubernamental para que la información financiera sea útil deberá cumplir con las características de: utilidad, confiabilidad, relevancia, comprensibilidad, comparabilidad y confiabilidad. Por lo que los aspectos mencionados inciden particularmente y con la característica de confiabilidad.

En términos del mismo Marco Conceptual de Contabilidad Gubernamental la confiabilidad es

[...] La cualidad propia de la información contable y presupuestaria que le confieren aceptación y confianza por parte de los destinatarios y usuarios. La información debe ser imparcial, libre de errores, representativa y fiel imagen de los eventos y transacciones realmente ocurridos”.

Esta cualidad tiene aparejadas las siguientes características: veracidad, representatividad, objetividad, verificabilidad e información suficiente. Por lo tanto, si se confronta la problemática planteada a estas características se advierte un riesgo para dar cumplimiento de la





normativa contable emitida por CONAC derivado de la falta del registro de la totalidad de los eventos, transacciones y operaciones reales o bien por las deficiencias de su registro y valuación.

CONCLUSIÓN

Por mandato constitucional los municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio conforme a la ley. Asimismo, tienen autonomía plena y con facultades para aprobar, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal.

Por lo que cuentan con los elementos jurídicos necesarios para establecer los controles para una eficiente administración patrimonial. Sin embargo, es una realidad nacional la discrepancia existente en el desarrollo de cada municipio donde el aspecto presupuestario y/o económico podría restarle a la implementación de sistemas o bien a la inversión de la profesionalización del personal.

Por otra parte, las deficiencias en la información patrimonial del ente público pueden afectar la toma de decisiones porque las cuentas pueden presentar un sesgo representativo en su valuación amén de una deficiencia en el control interno y por consecuencia en la protección y salvaguarda del patrimonio.





Como contadores y servidores públicos municipales es factible contribuir con los conocimientos técnicos para arremeter paulatinamente estas situaciones o bien, para evitarlas mediante la implementación de controles internos y con la adecuada coordinación de áreas especializadas de catastro con las unidades administrativas de registro y control de los bienes.

LINK

https://www.conac.gob.mx/es/CONAC/Normatividad_Vigente

chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgltclefindmkaj/https://www.asezac.gob.mx/pages/infoase/informes_ejecutivos/2022/14.pdf

chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgltclefindmkaj/https://www.asf.gob.mx/Trans/Informes/IR2011i/Grupos/Desarrollo_Economico/2011_0307_a.pdf

