



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Í N D I C E	PÁGINA
INTRODUCCIÓN	3
ANTECEDENTES DE LA ENTIDAD FISCALIZADA	5
I. INFORME INDIVIDUAL DE AUDITORÍA RELATIVO A INGRESOS	
I.1. ASPECTOS GENERALES DE LA AUDITORÍA	5
A. Título de la Auditoría	5
B. Objetivo	6
C. Alcance	6
D. Criterios de Selección	7
E. Áreas Revisadas	8
F. Procedimientos de Auditoría Aplicados	8
G. Servidores Públicos Responsables de la Auditoría	10
I.2. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD	10
A. Conclusiones	11
I.3. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN EFECTUADA	11
A. Resultados de las Observaciones determinadas por Auditoría en Materia Financiera	11



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



B. Síntesis de las Justificaciones y Aclaraciones que la Entidad Fiscalizada Presentó durante la Revisión Efectuada en Materia Financiera y las Acciones Promovidas	12
II. INFORME INDIVIDUAL DE AUDITORÍA RELATIVO A EGRESOS	
II.1. ASPECTOS GENERALES DE LA AUDITORÍA	15
A. Título de la Auditoría	15
B. Objetivo	15
C. Alcance	15
D. Criterios de Selección	16
E. Áreas Revisadas	17
F. Procedimientos de Auditoría Aplicados	17
G. Servidores Públicos Responsables de la Auditoría	20
II.2. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD	21
A. Conclusiones	21
II.3. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN EFECTUADA	21
A. Resultados de las Observaciones determinadas por Auditoría en Materia Financiera	22
B. Síntesis de las Justificaciones y Aclaraciones que la Entidad Fiscalizada Presentó durante la Revisión Efectuada en Materia Financiera y las Acciones Promovidas	23
III. DICTAMEN DE LOS INFORMES INDIVIDUALES DE AUDITORÍA	36



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



INTRODUCCIÓN

Por disposición contenida en los artículos 75, fracción XXIX, y 77 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, corresponde al Poder Legislativo a través de la Auditoría Superior del Estado, revisar de manera posterior la Cuenta Pública que el Gobierno del Estado le presente sobre su gestión financiera. Esta revisión comprende la fiscalización a las entidades fiscalizables, que se traduce a su vez, en la obligación de los funcionarios correspondientes de presentar su Cuenta Pública para efectos de que sea revisada y fiscalizada.

Esta revisión se realiza a través de Normas Profesionales de Auditoría del Sistema Nacional de Fiscalización y en consideración a las disposiciones establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental, así como a la normatividad emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC), dando cumplimiento además, de las diversas disposiciones legales aplicables, con el objeto de hacer un análisis de las Cuentas Públicas a efecto de poder rendir el presente informe a esta H. XV Legislatura del Estado de Quintana Roo, con relación al manejo de las mismas por parte de las autoridades correspondientes.

La formulación, revisión y aprobación de la Cuenta Pública del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, comprende la realización de actividades en las que participa la Legislatura del Estado, las cuales comprenden:

A.- El Proceso Administrativo; que es desarrollado fundamentalmente por el **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, en la integración de la Cuenta Pública, la cual comprende los resultados de las labores administrativas realizadas en el ejercicio fiscal 2017, así como las principales



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



políticas financieras, económicas y sociales que influyeron en el resultado de los ingresos recaudados y los gastos efectuados por la entidad fiscalizada.

B.- El Proceso de Vigilancia; que es desarrollado por la Legislatura del Estado con apoyo de la Auditoría Superior del Estado, cuya función es la revisión y fiscalización superior de los Ingresos, Presupuestos, Egresos y todo lo relacionado con la actividad financiera-administrativa del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo.**

En la Cuenta Pública del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo** correspondiente al ejercicio fiscal 2017, se encuentran reflejados los ingresos obtenidos y egresos ejercidos que registra la obtención y aplicación de recursos propios. La Cuenta Pública fue entregada a la Auditoría Superior del Estado, en fecha 19 de abril de 2018, con oficio No. AGEPRO/DG/239/IV/2018.

El C. Auditor Superior del Estado de Quintana Roo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 19 fracción I, y 86 fracción IV, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, aprobó en fecha 19 de febrero de 2018 mediante acuerdo administrativo, el Programa Anual de Auditorías, Visitas e Inspecciones (PAAVI), correspondiente al año 2018, para la fiscalización superior de la cuenta pública 2017, el cual fue expedido y publicado en el portal web de la Auditoría Superior del Estado de Quintana Roo.

Por lo anterior y en cumplimiento a los artículos 2, 3, 4, 5, 6 fracciones I, II y XX, 16, 17, 19 fracciones I, VI, VII, XII, XV, XXVI y XXVIII, 22 en su último párrafo, 38, 41, 42 y 86 fracciones I, XVII, XXII y XXXVI de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, se tiene a bien presentar los Informes Individuales de Auditoría, obtenidos con relación a la Cuenta Pública del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, correspondiente al ejercicio fiscal 2017.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



ANTECEDENTES DE LA ENTIDAD FISCALIZADA

De su Creación y Objeto

El **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, se creó mediante Decreto publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, tomo II, número 31 extraordinario, séptima época de fecha 30 de mayo de 2005, como un Organismo Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, sectorizado a la Secretaría de Hacienda cuya atribución principal fue administrar, vigilar, controlar, custodiar y disponer, según el caso de los bienes inmuebles del dominio del Estado, para todos los efectos legales, se identificó como Instituto del Patrimonio Estatal o sus siglas IPAE, con jurisdicción en todo el territorio de la Entidad y su oficina central se ubicó en la ciudad de Chetumal, con Delegaciones y oficinas en otras ciudades del Estado.

Mediante publicación en el Tomo II, número extraordinario 71, novena época del Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo del 29 de junio de 2017, se Decretó la extinción del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**.

I. INFORME INDIVIDUAL DE AUDITORÍA RELATIVO A INGRESOS

I.1. ASPECTOS GENERALES DE LA AUDITORÍA

A. Título de la Auditoría

La auditoría, visita e inspección que se realizó en materia financiera al **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, de manera especial y enunciativa mas no limitativa, fue la siguiente:



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



AEMF-DFMF-C-GOB-EST-208

“Auditoría de Cumplimiento Financiero de Ingresos y Otros Beneficios”

B. Objetivo

Fiscalizar la gestión financiera de los ingresos propios del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, así como de la información financiera, contable y presupuestaria de los mismos, verificando la forma y términos en que fueron recaudados, obtenidos, captados y administrados, comprobando si el registro contable y presentación en la Cuenta Pública cumplieron con las disposiciones legales y normativas.

C. Alcance

Universo: \$12,038,650.43

Población Objetivo: \$12,038,650.43

Muestra Auditada: \$10,787,561.24

Representatividad de la muestra: 89.60%

En el universo y la población objetivo se determinó sobre la base de los ingresos propios, que forman parte del Estado de Actividades por el período comprendido del 1 de enero al 29 de junio de 2017, como se presenta en la siguiente tabla:

Concepto	Universo	Población Objetivo	Muestra Auditada	Muestra Auditada/ Universo	Muestra Auditada/ Población Objetivo
Recursos propios	\$ 12,038,650.43	\$ 12,038,650.43	\$ 10,787,561.24	—	89.60%
Totales	\$ 12,038,650.43	\$ 12,038,650.43	\$ 10,787,561.24	—	89.60%



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



D. Criterios de Selección

En la auditoría realizada se buscó obtener una seguridad razonable de que el objetivo y alcance planteados para la fiscalización de la entidad hayan cumplido con los aspectos y criterios apegados a las Normas Profesionales de Auditoría del Sistema Nacional de Fiscalización (NPASNF), por lo que se efectuó la evaluación e identificación de los riesgos de irregularidad financiera con el fin de examinarlos a través de la aplicación de las técnicas y procedimientos de auditoría, que permitieron tener una base suficiente y competente para emitir un dictamen.

Para la determinación de los rubros u operaciones a revisar en la auditoría, se llevó a cabo un estudio previo de toda la información concerniente al **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, siendo las principales fuentes de información financiera sus estados contables y presupuestarios, los cuales fueron analizados para la obtención de indicios de auditoría, considerando que dichos estados estuvieron sujetos a los criterios de utilidad, confiabilidad, relevancia, comprensibilidad y de comparación, así como a otros atributos asociados a cada uno de ellos, como oportunidad, veracidad, representatividad y objetividad. Asimismo se consideró como base de evaluación de riesgo, la observancia de la información histórica que se encuentra en los antecedentes de las auditorías practicadas y del marco jurídico institucional, tales como leyes, reglamentos, normas y lineamientos que regulan la operatividad de la entidad fiscalizada, y de los cuales se pudiesen determinar hallazgos de auditoría que se reflejasen en los resultados del objetivo de auditoría planteado al inicio de la revisión.

El criterio de selección se apoyó en dos rubros principales, el cualitativo y el cuantitativo, de acuerdo a las facultades y atribuciones permitidas en el marco legal aplicable del proceso de fiscalización, determinándose además mediante el juicio profesional del auditor, la actuación fiscalizadora basada en diversos elementos y factores que se



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



integraron en los procedimientos de auditoría aplicados y que se reflejaron en la planeación genérica, la planeación específica y el programa específico de auditoría, dando con ello cumplimiento a las etapas de planificación, programación, ejecución y elaboración de informes, estipuladas en las NPASNf.

E. Áreas Revisadas

Se revisó la Coordinación de Administración, Dirección de Finanzas y Contabilidad, Departamentos de Contabilidad, Recursos Humanos, Recursos Materiales, Finanzas, Cuenta Pública, Documental Financiero y de Servicios Generales del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo.**

F. Procedimientos de Auditoría Aplicados

Los procedimientos de auditoría fueron diseñados para que de su aplicación proporcionaran evidencia de auditoría suficiente, competente, pertinente y relevante, para emitir conclusiones sobre las cuales basar el dictamen y sustentar el informe individual de auditoría. La suficiencia correspondió a una medida de la cantidad de evidencia, toda vez que fue la necesaria para sustentar y soportar los resultados, observaciones, conclusiones, recomendaciones y juicios significativos; la competencia correspondió a los hallazgos de la revisión, su validez y confiabilidad para apoyar los resultados, recomendaciones, acciones promovidas y dictamen; la pertinencia se relacionó con la calidad de la evidencia y al propósito de la auditoría, y la relevancia se vinculó con la importancia, coherencia y relación lógica que se debía tener con los hallazgos determinados en la auditoría para sustentar el dictamen. La cantidad de evidencia requerida dependió del riesgo de auditoría, debido a que entre más grande era el riesgo, mayor era la probabilidad de requerir más evidencia.

La naturaleza, tiempos y alcance de los procedimientos de auditoría se basaron y respondieron a los riesgos evaluados con importancia relativa, y al ser diseñados, se



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



consideraron las razones de dichos riesgos para cada tipo de transacciones, saldos de cuentas y divulgación de datos. Tales razones incluyeron el riesgo inherente a las transacciones y al control.

Las técnicas para obtener la evidencia de auditoría incluyeron el estudio general, inspección, observación, indagación, confirmación, recálculo, repetición, procedimientos analíticos y/u otras técnicas de investigación. Este conjunto de técnicas aplicadas de forma individual o combinada fueron los procedimientos de auditoría utilizados durante todo el proceso de fiscalización. La evaluación sobre la evidencia fue objetiva y los resultados se comunicaron y trataron con el ente auditado.

Los procedimientos de auditoría aplicados para obtener evidencia de auditoría suficiente, competente, pertinente y relevante, correspondieron a:

1. Examinar la razonabilidad de las conciliaciones de las cuentas bancarias propiedad del Instituto.
2. Comprobar que en los Estados Financieros se incluyan todos los fondos y depósitos disponibles que existan en la Instituto.
3. Cerciorarse de la presentación y revelación adecuada en los Estados Financieros.
4. Verificar que los registros contables de los ingresos sean oportunos, razonables, consistentes, y que exista una presentación y revelación adecuada.
5. Verificar la documentación que ampara los registros de las cuentas por cobrar.
6. Realizar el análisis de antigüedad de saldos de las cuentas por cobrar al 29 de junio de 2017 de cada uno de los conceptos, para evaluar la efectividad de los procedimientos de recuperación de los recursos.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



La fiscalización se realizó bajo estrictos principios y lineamientos de independencia, imparcialidad y rigor técnico que permitieron elevar la calidad y la confianza en los resultados obtenidos y plasmados en este documento.

G. Servidores Públicos Responsables de la Auditoría

El personal designado, adscrito a la Auditoría Especial en Materia Financiera de esta Auditoría Superior del Estado, que actuó en el desarrollo y ejecución de la auditoría, visita e inspección en forma conjunta o separada, y que se identificó como personal de este Órgano Técnico de Fiscalización, se enlista a continuación:

Nombre	Cargo
L.C. Víctor Antonio Medina Navarrete	Coordinador
L.C. María Victoria Ochoa Muñoz	Supervisor

I.2. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD

La revisión se llevó a cabo aplicando Normas Profesionales de Auditoría del Sistema Nacional de Fiscalización, así como en apego a las disposiciones establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y a la normatividad emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC), dando cumplimiento, además, de las diversas disposiciones legales aplicables y se incluyeron pruebas a los registros de contabilidad y procedimientos de verificación que se consideraron necesarios en hechos y circunstancias, relativas a los estados financieros y presupuestarios sujetos a examen, mediante los cuales se obtuvieron las bases para fundamentar el dictamen del Informe Individual.

A. Conclusiones

Los Estados Financieros del Instituto proporcionan información relevante sobre el resultado de las transacciones y otros eventos relacionados con su operación que modifican su patrimonio. Asimismo, su estructura presenta información correspondiente al período comprendido del 1 de enero al 29 de junio de 2017, las operaciones registradas en la contabilidad corresponden a transacciones realizadas por el **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**; los Estados Financieros cumplen con la Ley General de Contabilidad Gubernamental y con la normatividad emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC), con excepción de lo señalado en el punto I.3 apartado B de este informe.

I.3. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN EFECTUADA

De conformidad con los artículos 17 fracciones I y II, 38, 41 en su segundo párrafo, y 61 párrafo primero de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, así como, los artículos 4 y 9 fracciones X, XI, XVIII y XXVI, del Reglamento Interior de la Auditoría Superior del Estado de Quintana Roo vigente, durante este proceso se presentaron **2** observaciones, de las cuales, una es solicitud de aclaración y se promovió una de cumplimiento, ambas no fueron solventadas.

A. Resultados de las Observaciones Determinadas por Auditoría en Materia Financiera

Derivado del proceso de fiscalización al ente auditado se determinaron resultados y observaciones en materia financiera, los cuales se presentan en la tabla siguiente:

Resultado	Descripción de la Observación	SA	F	C	R	Importe Observado
1	Enajenación de bienes a precio menor al del avalúo y gastos.	X				\$ 165,800.00
2	Acta de Sesión del Consejo sin firma del Vicepresidente y Suplente del Presidente.			X		N/A
	Total	1	_	_	_	\$ 165,800.00

SA: Solicitud de Aclaración F: Financiera C: Cumplimiento R: Recomendación

B. Síntesis de las Justificaciones y Aclaraciones que la Entidad Fiscalizada Presentó Durante la Revisión Efectuada en Materia Financiera y las Acciones Promovidas

Como resultado de los procedimientos de auditoría se realizó una solicitud de aclaración de la cual se recibió solventación por parte del ente auditado, durante el proceso de fiscalización, como se detalla en el cuadro siguiente:

Resumen General de Observaciones y Solventaciones en Materia Financiera				
Concepto Observado	Importe Observado	Modalidades de Solventación		Pendiente de Solventar
		Documental	Reintegro	
Enajenación de bienes a precio menor al del avalúo y gastos.	\$ 165,800.00	\$ 0.00	\$ 20,800.00	\$ 145,000.00
Totales	\$ 165,800.00	\$ 0.00	\$ 20,800.00	\$ 145,000.00

Asimismo, la entidad fiscalizada presentó las siguientes justificaciones y aclaraciones relacionadas con los conceptos observados:

Resultado	Concepto de la Observación	Argumento de la Entidad	Acción promovida/ Recomendación	Estado actual
1	<p>Durante el ejercicio fiscal 2017, el Ing. Marco Antonio Vega Robles, especialista en valuación inmobiliaria, con cédula profesional número 3272933 y perito del Consejo de la Judicatura Federal con vigencia 2016-2017, realizó el avalúo de un predio propiedad del IPAE, con superficie de 52,000.00 metros cuadrados en la localidad de Chemuyil, municipio de Tulum, Quintana Roo.</p> <p>Según el avalúo realizado el importe del valor comercial del inmueble, es de \$10,420,800.00, (Son: diez millones cuatrocientos veinte mil ochocientos pesos 00/100 M.N.) sin embargo, el importe de la enajenación realizada por el IPAE fue de \$10,400,000.00, (Son: diez millones cuatrocientos mil pesos 00/100 M.N.) lo cual arroja una diferencia de \$20,800.00 Son: veinte mil ochocientos pesos 00/100 M.N.) que se dejaron de cobrar a la Sociedad Tao Wellness Center, S. de R.L. de C.V.</p> <p>Aunado a lo anterior y de acuerdo a la Sesión Ordinaria de Instalación del 23 de septiembre de 2005 del Comité del Patrimonio Inmobiliario Estatal, punto III, numeral 3, inciso a, establece que el valor mínimo de enajenación será el valor del avalúo vigente que realice la Dirección General, a través del perito valuador autorizado adicionado de un factor de gastos de administración.</p> <p>Por lo que si el costo de dicho terreno oscila según el valuador en \$10,420,800.00, este sería el valor mínimo de dicho predio.</p> <p>Asimismo, en la póliza de diario número 169 del 17 de abril de 2017, en la cual se presenta la factura número 154 de la misma fecha, expedida por el Ing. Marco Antonio Vega Robles, por un importe de \$145,000.00, el IPAE paga mediante transferencia electrónica el costo del avalúo del predio descrito anteriormente, debiendo estar a cargo del particular o haberlo tomado en cuenta en el precio de venta de este.</p> <p>Determinación:</p> <p>El Instituto presenta un depósito por \$20,800.00, quedando pendiente el reintegro de los gastos generados por el avalúo del predio por la cantidad de \$145,000.00.</p> <p>La Auditoría Superior del Estado, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 17, fracción I y 19, fracción XV, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, emite el Pliego de Observaciones correspondiente, atendiendo a que como resultado de la revisión y fiscalización de la cuenta pública del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, se presume un probable daño o perjuicio en su patrimonio por un monto de \$145,000.00 (Son: ciento cuarenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.); más los accesorios generados por los</p>	<p>Presentan Estado de Cuenta de la Institución Bancaria HSBC a nombre de la Agencia de Proyectos Estratégicos en el que se refleja un depósito por \$20,800.00 realizado el 5 de noviembre de 2018, quedando pendiente de reintegrar la cantidad de \$145,000.00 por gastos generados por la venta del predio en mención.</p>	<p>Pliego de Observaciones</p>	<p>No Solventado</p>

Resultado	Concepto de la Observación	Argumento de la Entidad	Acción promovida/ Recomendación	Estado actual
	<p>recursos desde su disposición hasta su reintegro a la cuenta correspondiente, sin perjuicio de las demás sanciones administrativas que correspondan.</p> <p>Disposición Infringida:</p> <p>Sesión Ordinaria de Instalación del 23 de septiembre de 2005 del Comité del Patrimonio Inmobiliario Estatal, punto III, numeral 3; artículos 43 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 41 y 72 de la Ley de Presupuesto y Gasto Público del Estado de Quintana Roo; y 43 fracción III y 75 del Reglamento de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Quintana Roo</p>			
2	<p>En el mes de abril de 2017 se realizó la enajenación de un predio propiedad del entonces IPAE, con una superficie de 52,000.00 metros cuadrados en la localidad de Chemuyil, municipio de Tulum, Quintana Roo, a la Sociedad Tao Wellness Center, S. de R.L. de C.V. por \$10,400,000.00.</p> <p>Al respecto, dicha enajenación no se encuentra autorizada por los miembros del H. Consejo Directivo del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, toda vez que el acta de la Primera Sesión Ordinaria del Ejercicio 2017 carece de firmas, documento en el que se solicita la autorización para la enajenación onerosa del bien inmueble antes citado.</p> <p>Determinación:</p> <p>Aún cuando, presentan copia del acta del H. Consejo Directivo de la Primera Sesión Ordinaria del ejercicio fiscal 2017, sin embargo, esta carece de firmas.</p> <p>Disposición Infringida:</p> <p>Artículos 5 y 10 fracción V del Decreto de Creación del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo; y 9 fracción II, y 16 fracción I del Reglamento Interior del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo.</p>	Presentan copia del acta del H. Consejo Directivo de la Primera Sesión Ordinaria del ejercicio fiscal 2017.	Pliego de Observaciones	No Solventado

Las acciones presentadas en la tabla anterior que no fueron solventadas, quedarán formalmente promovidas a partir de la notificación del Informe Individual de Auditoría al ente fiscalizado, para que éste presente la información correspondiente para su justificación y aclaración, realizando las consideraciones pertinentes de acuerdo a la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



II. INFORME INDIVIDUAL DE AUDITORÍA RELATIVO A EGRESOS

II.1. ASPECTOS GENERALES DE LA AUDITORÍA

A. Título de la Auditoría

La auditoría, visita e inspección que se realizó en materia financiera al **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, de manera especial y enunciativa mas no limitativa, fue la siguiente:

AEMF-DFMF-C-GOB-EST-209 “Auditoría de Cumplimiento Financiero de Gastos y Otras Pérdidas”

B. Objetivo

Fiscalizar la gestión financiera para comprobar que el **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, cumplió con lo dispuesto en el Presupuesto de Egresos autorizado por el Consejo Directivo del Instituto, en cuanto a los gastos públicos, incluyendo la revisión del manejo, la custodia y la aplicación de recursos públicos estatales, así como de la demás información financiera, contable, patrimonial, presupuestaria y programática, conforme a las disposiciones legales aplicables.

C. Alcance

Universo: \$51,396,968.56

Población Objetivo: \$51,396,968.56

Muestra Auditada: \$39,317,522.96

Representatividad de la muestra: 76.50%

El universo y la población objetivo se determinaron sobre la base de los egresos que forman parte del Estado de Actividades por el período comprendido del 1 de enero al 29 de junio de 2017, como se presenta en la siguiente tabla:

Concepto	Universo	Población Objetivo	Muestra Auditada	Muestra Auditada/ Universo	Muestra Auditada/ Población Objetivo
Servicios Personales	\$ 27,872,674.25	\$ 27,872,674.25	\$ 19,888,010.38	—	71.40%
Materiales y Suministros	1,531,570.35	1,531,570.35	1,183,809.86	—	77.30%
Servicios Generales	21,992,723.96	21,992,723.96	18,245,702.72	—	83.00%
Totales	\$ 51,396,968.56	\$ 51,396,968.56	\$ 39,317,522.96	—	76.50%

D. Criterios de Selección

En la auditoría realizada se buscó obtener una seguridad razonable de que el objetivo y alcance planteados para la fiscalización de la entidad hayan cumplido con los aspectos y criterios apegados a las Normas Profesionales de Auditoría del Sistema Nacional de Fiscalización (NPASNF), por lo que se efectuó la evaluación e identificación de los riesgos de irregularidad financiera con el fin de examinarlos a través de la aplicación de las técnicas y procedimientos de auditoría, que permitieron tener una base suficiente y competente para emitir un dictamen.

Para la determinación de los rubros u operaciones a revisar en la auditoría, se llevó a cabo un estudio previo de toda la información concerniente al **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, siendo las principales fuentes de información financiera sus estados contables y presupuestarios, los cuales fueron analizados para la obtención de indicios de auditoría, considerando que dichos estados estuvieron sujetos a los criterios de utilidad, confiabilidad, relevancia, comprensibilidad y de comparación, así como a otros atributos asociados a cada uno de

ellos, como oportunidad, veracidad, representatividad y objetividad. Asimismo se consideró como base de evaluación de riesgo, la observancia de la información histórica que se encuentra en los antecedentes de las auditorías practicadas y del marco jurídico institucional, tales como leyes, reglamentos, normas y lineamientos que regulan la operatividad de la entidad fiscalizada, y de los cuales se pudiesen determinar hallazgos de auditoría que se reflejasen en los resultados del objetivo de auditoría planteado al inicio de la revisión.

El criterio de selección se apoyó en dos rubros principales, el cualitativo y el cuantitativo, de acuerdo a las facultades y atribuciones permitidas en el marco legal aplicable del proceso de fiscalización, determinándose además mediante el juicio profesional del auditor, la actuación fiscalizadora basada en diversos elementos y factores que se integraron en los procedimientos de auditoría aplicados y que se reflejaron en la planeación genérica, la planeación específica y el programa específico de auditoría, dando con ello cumplimiento a las etapas de planificación, programación, ejecución y elaboración de informes, estipuladas en las NPASNFI.

E. Áreas Revisadas

Se revisó la Coordinación de Administración, Dirección de Finanzas y Contabilidad, Departamentos de Contabilidad, Recursos Humanos, Recursos Materiales, Finanzas, Cuenta Pública, Documental Financiero y de Servicios Generales del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo.**

F. Procedimientos de Auditoría Aplicados

Los procedimientos de auditoría fueron diseñados para que de su aplicación proporcionaran evidencia de auditoría suficiente, competente, pertinente y relevante, para emitir conclusiones sobre las cuales basar el dictamen y sustentar el informe individual de

auditoría. La suficiencia correspondió a una medida de la cantidad de evidencia, toda vez que fue la necesaria para sustentar y soportar los resultados, observaciones, conclusiones, recomendaciones y juicios significativos; la competencia correspondió a los hallazgos de la revisión, su validez y confiabilidad para apoyar los resultados, recomendaciones, acciones promovidas y dictamen; la pertinencia se relacionó con la calidad de la evidencia y al propósito de la auditoría, y la relevancia se vinculó con la importancia, coherencia y relación lógica que se debía tener con los hallazgos determinados en la auditoría para sustentar el dictamen. La cantidad de evidencia requerida dependió del riesgo de auditoría, debido a que entre más grande era el riesgo, mayor era la probabilidad de requerir más evidencia.

La naturaleza, tiempos y alcance de los procedimientos de auditoría se basaron y respondieron a los riesgos evaluados con importancia relativa, y al ser diseñados, se consideraron las razones de dichos riesgos para cada tipo de transacciones, saldos de cuentas y divulgación de datos. Tales razones incluyeron el riesgo inherente a las transacciones y al control.

Las técnicas para obtener la evidencia de auditoría incluyeron el estudio general, inspección, observación, indagación, confirmación, recálculo, repetición, procedimientos analíticos y/u otras técnicas de investigación. Este conjunto de técnicas aplicadas de forma individual o combinada fueron los procedimientos de auditoría utilizados durante todo el proceso de fiscalización. La evaluación sobre la evidencia fue objetiva y los resultados se comunicaron y trataron con el ente auditado.

Los procedimientos de auditoría aplicados para obtener evidencia de auditoría suficiente, competente, pertinente y relevante, correspondieron a:

1. Revisar que las adquisiciones de bienes y servicios se hayan llevado a cabo de conformidad con la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo.
2. Verificar físicamente la existencia de los activos adquiridos durante el ejercicio fiscal 2017.
3. Verificar que las operaciones realizadas cuenten con la documentación comprobatoria y que se hayan realizado de acuerdo al presupuesto, a la normatividad y políticas aplicables, así como comprobar el adecuado y oportuno registro contable y la justificación de la erogación.
4. Verificar las condiciones de los contratos y convenios por servicios y adquisición de bienes.
5. Revisar las pólizas contables en las que se hayan registrado y/o provisionado las obligaciones fiscales que tiene el Instituto, y verificar que las cantidades retenidas por impuestos u otros conceptos se hayan enterado.
6. Revisar que la documentación comprobatoria que respalda las erogaciones efectuadas cumpla con los requisitos fiscales.
7. Verificar el cumplimiento de integración del Comité de Adquisiciones, que haya sesionado durante el ejercicio fiscal 2017 y comprobar que se hayan cumplido los acuerdos plasmados en las actas de sesión.
8. Verificar que se hayan registrado en contabilidad, las obligaciones contraídas por el Instituto correspondiente al ejercicio fiscal revisado.
9. Aplicar Cuestionarios de Control Interno al personal del Instituto.
10. Comprobar la base para el pago de nómina mediante:

- a) Verificar contratos y tabuladores autorizados para comprobar que el sueldo y otras prestaciones hayan sido aprobadas.
 - b) Verificar que sueldos y compensaciones de los funcionarios hayan sido autorizados por las instancias superiores facultadas.
11. Realizar visita al azar a un número determinado de direcciones o áreas del Instituto para comprobar la existencia física del trabajador y verificar que haya prestado sus servicios en el periodo correspondiente, mediante la aplicación de cuestionarios de descripción breve del puesto e identificación personal.
 12. Efectuar la revisión de expedientes de personal, mediante una muestra, para verificar que se cumplan con los requisitos de contratación establecidos.

La fiscalización se realizó bajo estrictos principios y lineamientos de independencia, imparcialidad y rigor técnico que permitieron elevar la calidad y la confianza en los resultados obtenidos y plasmados en este documento.

G. Servidores Públicos Responsables de la Auditoría

El personal designado, adscrito a la Auditoría Especial en Materia Financiera de esta Auditoría Superior del Estado, que actuó en el desarrollo y ejecución de la auditoría, visita e inspección en forma conjunta o separada, y que se identificó como personal de este Órgano Técnico de Fiscalización, se enlista a continuación:

Nombre	Cargo
L.C. Víctor Antonio Medina Navarrete	Coordinador
L.C. María Victoria Ochoa Muñoz	Supervisor

II.2. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD

La revisión se llevó a cabo aplicando Normas Profesionales de Auditoría del Sistema Nacional de Fiscalización, así como en apego a las disposiciones establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y a la normatividad emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC), dando cumplimiento, además, de las diversas disposiciones legales aplicables y se incluyeron pruebas a los registros de contabilidad y procedimientos de verificación que se consideraron necesarios en hechos y circunstancias, relativas a los estados financieros y presupuestarios sujetos a examen, mediante los cuales se obtuvieron las bases para fundamentar el dictamen del Informe Individual.

A. Conclusiones

Los Estados Financieros del Instituto proporcionan información relevante sobre el resultado de las transacciones y otros eventos relacionados con su operación que modifican su patrimonio. Asimismo, su estructura presenta información correspondiente al período comprendido del 1 de enero al 29 de junio de 2017, las operaciones registradas en la contabilidad corresponden a transacciones realizadas por el **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**; los Estados Financieros cumplen con la Ley General de Contabilidad Gubernamental y con la normatividad emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC), con excepción de lo señalado en el punto II.3 apartado B de este informe.

II.3. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN EFECTUADA

De conformidad con los artículos 17 fracciones I y II, 38, 41 segundo párrafo, y 61 párrafo primero de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, así como, los artículos 4 y 9 fracciones X, XI, XVIII y XXVI del Reglamento Interior de la

Auditoría Superior del Estado de Quintana Roo vigente, durante este proceso se presentaron **6** observaciones, de las cuales 4 son solicitudes de aclaración, una se solventó y 3 se encuentran pendientes de solventar, una es financiera solventada, y se promovió una de cumplimiento que no se solventó.

A. Resultados de las Observaciones Determinadas por Auditoría en Materia Financiera

Derivado del proceso de fiscalización al ente auditado se determinaron resultados y observaciones en materia financiera, los cuales se presentan en la tabla siguiente:

Resultado	Descripción de la Observación	SA	F	C	R	Importe Observado
1	No se justifica el pago de servicios notariales.		X			\$ 395,452.60
2	Falta de entregables que justifiquen el gasto generado por asesoría en materia de Gobierno Corporativo.	X				1,596,262.20
3	Falta de documentos que justifiquen el gasto generado por servicios profesionales especializados de consultoría y asesoría legal.	X				2,452,090.32
4	Falta de documentos que justifiquen el gasto generado por asesoría en la realización del análisis normativo y estructuración de un ordenamiento jurídico que permita fortalecer la inversión privada en el Estado de Quintana Roo.	X				1,239,666.47
5	Pago de recargos por el cumplimiento extemporáneo de obligaciones fiscales.	X				1,445,646.50
6	Servicios de avalúos sin estar inscrito en el Padrón de Valuadores al Servicio del Gobierno del Estado de Quintana Roo.			X		N/A
	Totales	4	1	1	_	\$ 7,129,118.09

SA: Solicitud de Aclaración

F: Financiera

C: Cumplimiento

R: Recomendación

B. Síntesis de las Justificaciones y Aclaraciones que la Entidad Fiscalizada Presentó Durante la Revisión Efectuada en Materia Financiera y las Acciones Promovidas

Como resultado de los procedimientos de auditoría se realizaron observaciones financieras de las cuales se recibieron solventaciones por parte del ente auditado, durante el proceso de fiscalización, como se detalla en el cuadro siguiente:

Resumen General de Observaciones y Solventaciones en Materia Financiera				
Concepto Observado	Importe Observado	Modalidades de Solventación		Pendiente de Solventar
		Documental	Reintegro	
No se justifica el pago de servicios notariales.	\$ 395,452.60	\$ 395,452.60	\$ 0.00	\$ 0.00
Falta de entregables que justifiquen el gasto generado por asesoría en materia de Gobierno Corporativo.	1,596,262.20	0.00	70,630.20	1,525,632.00
Falta de documentos que justifiquen el gasto generado por servicios profesionales especializados de consultoría y asesoría legal.	2,452,090.32	0.00	0.00	2,452,090.32
Falta de documentos que justifiquen el gasto generado por asesoría en la realización del análisis normativo y estructuración de un ordenamiento jurídico que permita fortalecer la inversión privada en el Estado de Quintana Roo.	1,239,666.47	0.00	0.00	1,239,666.47
Pago de recargos por el cumplimiento extemporáneo de obligaciones fiscales.	1,445,646.50	1,445,646.50	0.00	0.00
Totales	\$ 7,129,118.09	\$ 1,841,099.10	\$ 70,630.20	\$ 5,217,388.79

Asimismo, la entidad fiscalizada presentó las siguientes justificaciones y aclaraciones relacionadas con los conceptos observados:



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Resultado	Concepto de la Observación	Argumento de la Entidad	Acción promovida/ Recomendación	Estado actual																
1	No se justifica el pago de servicios notariales.	Mediante oficio número AGEPRO/DG/SDG/CA/1299/X/2018 del 26 de octubre de 2018, la Agencia proporciona información y documentación en la que refiere que es necesario la contratación del notario, toda vez que existen gestiones que dependen del profesional del derecho investido de fé pública para que atestigüe y garantice de manera imparcial y con neutralidad la legitimidad de documentos o cualquier acto en los que intervenga, con el propósito de dar seguridad jurídica en el ámbito judicial, extrajudicial y frente a terceros. Respecto a la certificación que realizan los funcionarios en el ámbito de su competencia, son exclusivamente en el ámbito administrativo.	N/A	Solventado																
2	<p>Durante la revisión de la cuenta pública se verificó que el Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo (IPAE) firmó un contrato por prestación de servicios profesionales con la Sociedad Civil Armacont Consultores, S.C., siendo el objeto del contrato la asesoría en materia de gobierno corporativo, así como en materia administrativa, la vigencia es por 32 meses del 1 de mayo de 2017 al 31 de diciembre de 2019, con un costo de \$150,000.00 (Son: ciento cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) más el IVA mensual. En adición a lo anterior el Instituto pagará los viáticos para cubrir gastos de alimentación, transporte y hospedaje previamente validados y justificados por las partes.</p> <p>Los pagos de estos servicios se registraron en las pólizas descritas a continuación:</p> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>Póliza</th> <th>Fecha</th> <th>Concepto</th> <th>Importe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E-186</td> <td>12/01/2017</td> <td>Servicios profesionales por trabajos de auditoría</td> <td style="text-align: right;">\$ 9,019.00</td> </tr> <tr> <td>E-87</td> <td>17/04/2017</td> <td>Servicios profesionales</td> <td style="text-align: right;">300,000.00</td> </tr> <tr> <td>E-92</td> <td>18/04/2017</td> <td>Pago de servicios de honorarios</td> <td style="text-align: right;">7,632.00</td> </tr> </tbody> </table>	Póliza	Fecha	Concepto	Importe	E-186	12/01/2017	Servicios profesionales por trabajos de auditoría	\$ 9,019.00	E-87	17/04/2017	Servicios profesionales	300,000.00	E-92	18/04/2017	Pago de servicios de honorarios	7,632.00	<p>Mediante oficio número AGEPRO/DG/SDG/CA/1345/XI/2018 del 8 de noviembre de 2018, la Agencia proporciona la siguiente información y documentación:</p> <ul style="list-style-type: none"> Comprobante de traspaso del banco Scotiabank Invelant, S.A, al banco HSBC en el que se refleja la devolución de \$ 70,630.20 por concepto de viáticos, Reproducción impresa de las facturas electrónicas expedidas por el prestador de servicios correspondientes a los meses de mayo, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2017, cada una por \$ 174,000.00. Contrato de prestación de servicios firmada el 25 de abril de 2017 en la que consta que la vigencia del contrato es del 01 de mayo al 31 de diciembre de 2017. Dictamen de Adjudicación Directa Propuestas de 3 prestadores de servicios: L.C. Guillermo Sosa Castro, Armacont Consultores y TYK Contadores Fiscales, S.C. Registro del C.P.C Luis Roberto Arcila Martínez ante el Padrón de Proveedores. 	Pliego de Observaciones	No solventado
Póliza	Fecha	Concepto	Importe																	
E-186	12/01/2017	Servicios profesionales por trabajos de auditoría	\$ 9,019.00																	
E-87	17/04/2017	Servicios profesionales	300,000.00																	
E-92	18/04/2017	Pago de servicios de honorarios	7,632.00																	



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Resultado	Concepto de la Observación				Argumento de la Entidad	Acción promovida/ Recomendación	Estado actual
	Póliza	Fecha	Concepto	Importe			
	E-49	01/06/2017	Pago de honorarios por asesoría en materia de gobierno corporativo y en materia administrativa correspondiente al mes de mayo de 2017	174,000.00	<ul style="list-style-type: none"> Constancia de la identificación fiscal de Arcont Consultores, S.C. Identificación del C.P.C Luis Roberto Arcila Martínez. Comprobante de domicilio. Acta constitutiva de Armacont Consultores, S.C. Informes de resultados de los meses de mayo a diciembre de 2017. 		
	E-88	21/06/2017	Servicios profesiones	174,000.00			
	E-70	14/07/2017	Honorarios por asesorías del mes de julio 2017	174,000.00			
	E-77	18/07/2017	Pago de viáticos por servicios de honorarios	15,988.67			
	E-78	18/07/2017	Pago de viáticos por concepto de honorarios	10,505.71			
	E-72	01/11/2017	Pago de tres mensualidades por servicios profesionales	522,000.00			
	E-75	01/11/2017	Pago de reembolso de viáticos por contrata de servicios profesionales	35,116.82			
	E-105	20/12/2017	Pago por servicios profesionales	174,000.00			
			Total	<u>\$ 1,596,262.20</u>			
	<p>Por el contrato descrito anteriormente la Auditoría Superior del Estado mediante oficio de solicitud de información número ASEQROO/ASE/AEMF/1001/07/2018, expedido el 11 de julio de 2018, solicitó a la Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo (AGEPRO), copia de los entregables, así como copia del expediente unitario, de lo cual solo se entregó una relatoría de las actuaciones realizadas, pero no el resultado de los trabajos realizados.</p> <p>Se observa que la contratación de este servicio fue por adjudicación directa del IPAE, sin contar con los dictámenes que justificaran, motivaran y fundaran la excepción a la licitación pública ya que superan el monto máximo permitido en el Presupuesto de Egresos del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2017, por lo que no se acreditaron los criterios de economía, imparcialidad y honradez que aseguren las mejores condiciones para el Estado.</p>						



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Resultado	Concepto de la Observación	Argumento de la Entidad	Acción promovida/ Recomendación	Estado actual
	<p>Aunado a lo anterior, dicho contrato tiene una vigencia de 32 meses por lo que abarca 3 ejercicios fiscales y de acuerdo a la Ley de Presupuesto y Gasto Público del Estado de Quintana Roo, en casos excepcionales y debidamente justificados, la Secretaría de Finanzas y Planeación podrá autorizar que se celebren contratos de adquisiciones presupuestales aprobadas para el año del ejercicio respectivo, pero en esos casos, los compromisos excedentes no cubiertos quedarán sujetos para los fines de su ejecución o de pago, a la disponibilidad presupuestal de los años subsecuentes; cuando se trate de estos programas cuyos presupuestos se incluyan en el Presupuesto de Egresos del Estado, se hará mención especial al presentar el Proyecto de Presupuesto de Egresos a la Legislatura del Estado.</p> <p>Determinación:</p> <p>El Contrato de prestación de servicios menciona que el objeto del trabajo es la asesoría en materia de Gobierno Corporativo, así como de materia administrativa, sin mencionar los puntos específicos y los procesos y procedimientos de los trabajos a realizar, tendientes a fortalecer los controles existentes, expandir el conocimiento de las mejores prácticas en gobierno corporativo, la optimización de sus operaciones, aplicando estrategias generales y supervisando el cumplimiento de las mismas; establecer mecanismos de control y supervisión que permitan evaluar el desempeño del IPAE, así como determinar los principales riesgos de la Entidad, asegurar la transparencia en las actividades desarrolladas, disponer y operar un eficiente sistema de control interno a través de la autorización de políticas y normas administrativas de observancia general y fortalecer la confianza de la Entidad ante la sociedad, entre otros.</p> <p>Sin embargo, de los informes de resultados presentados para justificar el gasto realizado se refieren al análisis de los Estados Financieros del IPAE, trabajos de entrega- recepción del IPAE-AGEPRO, y aspectos jurídicos sobre los entes IPAE y AGEPRO, y estos carecen de un proceso crítico dirigido a evaluar la posición financiera, presente y pasada, el dominio de las herramientas de análisis financiero que permiten identificar y analizar las relaciones y factores financieros y operativos.</p> <p>Aunado a lo anterior, la Entidad auditada no proporcionó documentos de evidencia del calendario de actividades y visitas al inicio de cada mes durante el plazo pactado en el contrato y en su caso, los avisos de cambios sobre algún calendario que sea necesario por causas de fuerza mayor; puntos II.4 y II.5 de la Cláusula Cuarta del Contrato de Prestación de Servicios</p>			



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Resultado	Concepto de la Observación	Argumento de la Entidad	Acción promovida/ Recomendación	Estado actual
	<p>Profesionales de fecha 25 de abril de 2017 firmado entre el IPAE y la la Sociedad Civil Armacont Consultores, S.C.P.</p> <p>Como tampoco el registro ante el Padrón de Proveedores ya que este, tuvo vigencia del 13 de octubre de 2016 al 31 de enero de 2017, por lo tanto antes y durante la vigencia del contrato no se cumplió con el artículo 11 Bis de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo.</p> <p>En referencia al procedimiento de contratación del prestador de servicios, se presenta el acta de Dictamen de Adjudicación Directa, fundamentando el acto con el artículo 33 fracción XI de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo , que a la letra dice: “Cuando se trate de servicios de consultoría cuya difusión pudiere afectar el interés público o comprometer información de naturaleza confidencial para el gobierno estatal”, sin embargo, no proporcionan argumentos o motivos que justifiquen la aplicación de este precepto legal.</p> <p>Por otra parte, no presentan una propuesta económica en la que se indique, los trabajos específicos a realizar; el número, cargo, importe de las percepciones por honorarios del personal propuesto a participar en los trabajos encomendados, que justifique el precio de los servicios contratados en el cual se pueda comprobar que se está cumpliendo con los criterios de economía, imparcialidad y honradez que aseguren las mejores condiciones para el Estado establecidos en el segundo párrafo del artículo 31 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo.</p> <p>Por último, se observan que no reintegraron los accesorios generados por la transferencia de recursos por \$70,630.20 depositado el 7 de noviembre de 2018.</p> <p>La Auditoría Superior del Estado, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 17, fracción I y 19, fracción XV, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, emite el Pliego de Observaciones correspondiente, atendiendo a que como resultado de la revisión y fiscalización de la cuenta pública del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, se presume un probable daño o perjuicio en su patrimonio por un monto de \$1,525,632.00 (Son: un millón quinientos veinticinco mil seiscientos treinta y dos pesos 00/100 M.N.); más los accesorios generados por los recursos</p>			



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Resultado	Concepto de la Observación	Argumento de la Entidad	Acción promovida/ Recomendación	Estado actual																
	<p>desde su disposición hasta su reintegro a la cuenta correspondiente, sin perjuicio de las demás sanciones administrativas que correspondan.</p> <p>Disposición Infringida:</p> <p>Artículos 15, 31 y 45 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo; 67 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 41 y 47 de la Ley de Presupuesto y Gasto Público del Estado de Quintana Roo; 43 fracción III del Reglamento de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Quintana Roo; 55 de la Ley de las Entidades de la Administración Pública Paraestatal del Estado de Quintana Roo; y 73 y 74 párrafo tercero del Presupuesto de Egresos del Gobierno del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2017.</p>																			
3	<p>Durante la revisión de la cuenta pública se verificó que el Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo (IPAE) firmó un contrato por prestación de servicios con Hogan Lovells BSTL, S.C., siendo el objeto del contrato el prestar servicios profesionales especializados de consultoría y asesoría legal sobre las reformas derivadas de las disposiciones señaladas por la Ley de Disciplina Financiera para las Entidades Federativas y Municipios, para el marco legal estatal en materia financiera y su implementación, y la preparación de iniciativas de ley para reformar el marco legal del estado en materia de patrimonio estatal, así como análisis y revisiones de una iniciativa para un nuevo marco legal en materia de asociaciones público privadas y su implementación. La vigencia de este contrato es del 18 de octubre de 2016 al 31 de mayo de 2017, con un costo de \$3,649,205.96 (Son: tres millones seiscientos cuarenta y nueve mil doscientos cinco pesos 96/100 M.N.), con IVA incluido.</p> <p>Los pagos de este servicio se registraron en las pólizas descritas a continuación:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Póliza</th> <th>Fecha</th> <th>Concepto</th> <th>Importe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E-88</td> <td>17/04/2017</td> <td>Servicios profesionales</td> <td>\$ 1,000,000.00</td> </tr> <tr> <td>E-50</td> <td>01/06/2017</td> <td>Servicios profesionales</td> <td>1,452,090.32</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Total</td> <td>\$ 2,452,090.32</td> </tr> </tbody> </table> <p>Por el contrato descrito anteriormente la Auditoría Superior del Estado mediante oficio de solicitud de información número ASEQROO/ASE/AEMF/1001/07/2018 expedido el 11 de julio de 2018, solicitó a la Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo</p>	Póliza	Fecha	Concepto	Importe	E-88	17/04/2017	Servicios profesionales	\$ 1,000,000.00	E-50	01/06/2017	Servicios profesionales	1,452,090.32	Total			\$ 2,452,090.32	<p>Mediante oficio número AGEPRO/DG/SDG/CA/1345/XI/2018 del 8 de noviembre de 2018, la Agencia proporciona la siguiente información y documentación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Instrumento número 64,215 en que consta la modificación de Acta Constitutiva del 23 de julio de 2014 para quedar con el nombre de Hogan Lovell BSTL, S.C. • Constancia de Identificación Fiscal expedida por el SAT el 23 de febrero de 2014. • Ficha técnica de experiencia del despacho • Registro ante el Padrón de Proveedores del Gobierno del Estado de Q.Roo con vigencia del 2 de diciembre de 2016 a 31 de enero de 2017. • Propuesta de los trabajos a realizar por Hogan Lovell BSTL, S.C. • Dictamen de Adjudicación Directa. • Contrato de prestación de servicios entre el Instituto del Patrimonio Inmobiliario del Estado de Quintana Roo y Hogan Lovell BSTL, S.C. • Periódico Oficial de Estado del 29 de junio de 2017, Decretos 080 se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley del Patrimonio del Estado, 081 se expide la Ley de Asociaciones Público Privadas para el estado y los Municipios de Quintana Roo y Decreto por el 	<p>Pliego de Observaciones</p>	<p>No solventado</p>
Póliza	Fecha	Concepto	Importe																	
E-88	17/04/2017	Servicios profesionales	\$ 1,000,000.00																	
E-50	01/06/2017	Servicios profesionales	1,452,090.32																	
Total			\$ 2,452,090.32																	



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Resultado	Concepto de la Observación	Argumento de la Entidad	Acción promovida/ Recomendación	Estado actual
	<p>(AGEPRO), copia de los entregables así como copia del expediente unitario; de lo cual solo se entregó una relatoría de las actuaciones realizadas, pero no el resultado de los trabajos realizados, como pueden ser: el análisis, el estudio las revisiones, las notas informativas, los resúmenes, las sugerencias, recomendaciones y opiniones sobre las reformas derivadas de las disposiciones señaladas por la Ley de Disciplina Financiera para las Entidades Federativas y Municipios, para el marco legal estatal en materia financiera y su implementación, y la preparación de iniciativas de Ley para reformar el marco legal del estado en materia de patrimonio estatal, así como análisis y revisiones de iniciativa para un nuevo marco legal en materia de asociaciones público privadas y su implementación.</p> <p>De igual forma se observa que la contratación de este servicio fue por adjudicación directa por parte del IPAE, sin contar con los dictámenes que justificaran, motivaran y fundaran la excepción a la licitación pública ya que superan el monto máximo permitido en el Presupuesto de Egresos para el ejercicio fiscal 2017, por lo que no se acreditaron los criterios de economía, imparcialidad y honradez, que aseguren las mejores condiciones para el Estado.</p> <p>Aunado a lo anterior, dicho contrato abarca dos ejercicios fiscales 2016 y 2017, que de acuerdo a la Ley de Presupuesto y Gasto Público del Estado de Quintana Roo, en casos excepcionales y debidamente justificados, la Secretaría de Finanzas y Planeación podrá autorizar que se celebren contratos de adquisiciones presupuestales aprobadas para el año del ejercicio respectivo, pero en esos casos, los compromisos excedentes no cubiertos quedarán sujetos para los fines de su ejecución o de pago, a la disponibilidad presupuestal de los años subsecuentes; cuando se trate de estos programas cuyos presupuestos se incluyan en el Presupuesto de Egresos del Estado, se hará mención especial al presentar el Proyecto de Presupuesto de Egresos a la Legislatura del Estado.</p> <p>Determinación:</p> <p>El Contrato de prestación de servicios menciona que el objeto del trabajo son los servicios profesionales especializados en consultoría y asesoría legal, a efecto de realizar los análisis, estudios, revisiones, notas informativas, resúmenes, sugerencias, recomendaciones y opiniones sobre las reformas derivadas de las disposiciones señaladas por la Ley de Disciplina Financiera para las Entidades Federativas y los Municipios para el marco legal estatal en materia financiera y su implementación; la preparación de iniciativa(s) de ley</p>	<p>que se extingue el Instituto de Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo (IPAE).</p> <ul style="list-style-type: none"> Entregable en versiones 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G y 1H en los que se propone la modificación de la Ley del Patrimonio del Estado de Quintana Roo, con la finalidad de extinguir el IPAE y constituir la Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo en el marco de la Ley de Disciplina Financiera. 		



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Resultado	Concepto de la Observación	Argumento de la Entidad	Acción promovida/ Recomendación	Estado actual
	<p>para reformar el marco legal del Estado en materia de patrimonio estatal, así como el análisis y revisiones de una iniciativa para un nuevo marco legal en materia de asociaciones público privadas y su implementación.</p> <p>Al respecto, no se proporcionaron documentos y evidencia de las leyes estatales que se requieran ser adaptadas para reflejar las disposiciones de la Ley de Disciplina Financiera (LDF) aplicables al Estado, toda vez que solo presentan las modificaciones a la Ley del Patrimonio del Estado de Quintana Roo, Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado y Municipios de Quintana Roo y el Decreto por el que se extingue el Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, publicadas en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 29 de junio de 2017.</p> <p>Por otra parte, no proporcionan evidencia del envío de las propuestas de leyes a modificar, derogar, abrogar o autorizar al ejecutivo del Estado y el objeto del contrato es parecido con los trabajos y el objeto del contrato firmado con la Sociedad Ríos Ferrer Guillen-Llarena Treviño y Rivera, S.C., en virtud de que ambas se enfocan al estudio e implementación de la Asociaciones Público Privadas.</p> <p>Aunado a lo anterior, el registro ante el Padrón de Proveedores tuvo vigencia del 02 de diciembre de 2016 al 31 de enero de 2017, por lo tanto, antes y parcialmente durante la vigencia del contrato no se cumplió con el artículo 11 Bis de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo.</p> <p>En referencia al procedimiento de contratación del prestador de servicios, se presenta el acta Dictamen de Adjudicación Directa, fundamentando el acto con el artículo 33 fracción XI de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo, que a la letra dice: "Cuando se trate de servicios de consultoría cuya difusión pudiere afectar el interés público o comprometer información de naturaleza confidencial para el gobierno estatal", sin embargo, no proporcionan argumentos o motivos que justifiquen la aplicación de este precepto legal.</p> <p>Asimismo, no presentan una propuesta económica en la que se indique, los trabajos específicos a realizar; el número, cargo, importe de las percepciones por honorarios del personal propuesto a participar en los trabajos encomendados, que justifique el precio de los servicios contratados en el cual</p>			



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Resultado	Concepto de la Observación	Argumento de la Entidad	Acción promovida/ Recomendación	Estado actual
	<p>se pueda comprobar que se está cumpliendo con los criterios de economía, imparcialidad y honradez que aseguren las mejores condiciones para el Estado establecidos en el segundo párrafo del artículo 31 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo.</p> <p>La Auditoría Superior del Estado, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 17, fracción I y 19, fracción XV, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, emite el Pliego de Observaciones correspondiente, atendiendo a que como resultado de la revisión y fiscalización de la cuenta pública del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, se presume un probable daño o perjuicio en su patrimonio por un monto de \$2,452,090.32 (Son: dos millones cuatrocientos cincuenta y dos mil noventa pesos 32/100 M.N.); más los accesorios generados por los recursos desde su disposición hasta su reintegro a la cuenta correspondiente, sin perjuicio de las demás sanciones administrativas que correspondan.</p> <p>Disposición Infringida:</p> <p>Artículos 15, 31 y 45 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo; 67 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 41 y 47 de la Ley de Presupuesto y Gasto Público del Estado de Quintana Roo; 43 fracción III del Reglamento de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Quintana Roo; 55 de la Ley de las Entidades de la Administración Pública Paraestatal del Estado de Quintana Roo; y 73 y 74 párrafo tercero del Presupuesto de Egresos del Gobierno del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2017.</p>			
4	<p>Durante la revisión de la cuenta pública se verificó que el Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo (IPAE) firmó un contrato por prestación de servicios profesionales con la sociedad civil Ríos Ferrer Guillen-Llarena Treviño y Rivera, siendo el objeto del contrato el llevar a cabo los servicios para la realización del análisis normativo y estructuración de un ordenamiento jurídico que permita fortalecer la inversión privada en el Estado de Quintana Roo, bajo estructuras de asociación público privada; con un plazo máximo de 120 días naturales contados a partir de la firma del contrato (1 de octubre de 2016), por un costo de \$1,068,678.00 (Son: un millón sesenta y ocho mil seiscientos setenta y ocho pesos 00/100 M.N.) más el IVA mensual.</p>	<p>Mediante oficio número AGEPRO/DG/SDG/CA/1345/XI/2018 del 8 de noviembre de 2018, la Agencia proporciona la siguiente información y documentación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anteproyecto de la Ley de Asociaciones Público Privadas del estado y Municipios de Quintana Roo. • Publicación de la Ley de Asociaciones Público Privadas del estado y Municipios de Quintana Roo del 29 de junio de 2017 	Pliego de Observaciones	No solventado



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Resultado	Concepto de la Observación	Argumento de la Entidad	Acción promovida/ Recomendación	Estado actual																				
	<p>Los pagos de estos servicios se registraron en las pólizas descritas a continuación:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">Póliza</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">Fecha</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">Concepto</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">Importe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E-100</td> <td>09/02/2017</td> <td>Servicios profesionales por trabajos de auditoría</td> <td style="text-align: right;">\$ 300,000.00</td> </tr> <tr> <td>E-90</td> <td>17/04/2017</td> <td>Servicios profesionales</td> <td style="text-align: right;">568,678.00</td> </tr> <tr> <td>E-72</td> <td>16/08/2017</td> <td>Pago de servicios de honorarios</td> <td style="text-align: right;">370,988.47</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">Total</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">\$ 1,239,666.47</td> </tr> </tbody> </table> <p>Por el contrato descrito anteriormente la Auditoría Superior del Estado mediante oficio de solicitud de información número ASEQROO/ASE/AEMF/1001/07/2018 expedido el 11 de julio de 2018, solicitó a la Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo (AGEPRO), copia de los entregables así, como copia del expediente unitario; de lo cual solo se entregó una relatoría de las actuaciones realizadas, pero no el resultado de los trabajos realizados, como sería el proyecto de Ley de Asociaciones Público Privadas, el proyecto con la incorporación de modificaciones y mejoras propuestas, y el informe sobre la asistencia a reuniones y apoyo en la discusión de adecuaciones, con sugerencias o propuestas de mejoras al proyecto de Ley.</p> <p>Se observa que la contratación de este servicio fue por adjudicación directa por el IPAE, sin contar con los dictámenes que justificaran, motivaran y fundaran la excepción a la licitación pública, ya que superan el monto máximo permitido en el Presupuesto de Egresos para el ejercicio fiscal 2017, por lo que no se acreditaron los criterios de economía, imparcialidad y honradez, que aseguren las mejores condiciones para el Estado.</p> <p>Aunado a lo anterior, dicho contrato tiene una duración de 120 días naturales contados a partir de la firma del contrato que fue el 1 de octubre de 2016, por lo que concluye el 30 de enero de 2017 que de acuerdo a la Ley de Presupuesto y Gasto Público del Estado de Quintana Roo, en casos excepcionales y debidamente justificados, la Secretaría de Finanzas y Planeación podrá autorizar que se celebren contratos de adquisiciones presupuestales aprobadas para el año del ejercicio respectivo, pero en esos casos, los compromisos excedentes no cubiertos quedarán sujetos para los fines de su ejecución o de pago, a la disponibilidad presupuestal de los años subsecuentes; cuando se trate de estos programas cuyos presupuestos se incluyan en el Presupuesto de Egresos del Estado, se hará mención especial</p>	Póliza	Fecha	Concepto	Importe	E-100	09/02/2017	Servicios profesionales por trabajos de auditoría	\$ 300,000.00	E-90	17/04/2017	Servicios profesionales	568,678.00	E-72	16/08/2017	Pago de servicios de honorarios	370,988.47	Total			\$ 1,239,666.47	<ul style="list-style-type: none"> Adenda al contrato de prestación de servicios del 31 de diciembre de 2016 Contrato de prestación de servicios del 01 de octubre de 2016. Dictamen de adjudicación directa. Propuesta de prestación de servicios de las empresas: FMLY abogados S.C.; Ríos Ferrer Guillen-Llarena Treviño y Rivera, s.c.; Cuenca, Reyes, Zavala y Asociados. Solicitud de registro ante Oficialía Mayor del Gobierno del Estado de Quintana Roo, Padrón de proveedores del 27 de junio de 2018. Cédula de Identificación Fiscal expedida por el SAT. Ficha Técnica de experiencia del despacho. 		
Póliza	Fecha	Concepto	Importe																					
E-100	09/02/2017	Servicios profesionales por trabajos de auditoría	\$ 300,000.00																					
E-90	17/04/2017	Servicios profesionales	568,678.00																					
E-72	16/08/2017	Pago de servicios de honorarios	370,988.47																					
Total			\$ 1,239,666.47																					



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Resultado	Concepto de la Observación	Argumento de la Entidad	Acción promovida/ Recomendación	Estado actual
	<p>al presentar el Proyecto de Presupuesto de Egresos a la Legislatura del Estado.</p> <p>Determinación:</p> <p>El Contrato de prestación de servicios menciona que el objeto del trabajo son los servicios para la realización del análisis normativo y estructuración de un ordenamiento jurídico que permita fortalecer la inversión privada en el estado de Quintana Roo, bajo la estructura de Asociaciones Público Privadas. El estudio deberá de comprender el análisis de la legislación estatal pertinente a las asociaciones público privadas y desarrollar un proyecto de ordenamiento legal, de acuerdo con los estándares internacionales para llevar a cabo proyectos bajo dicha modalidad que permitan la participación privada para el diseño, financiamiento, construcción, operación y mantenimiento de proyectos de servicios y desarrollo de infraestructura, que permitan al Estado maximizar el uso de los recursos públicos aplicados a la infraestructura y servicios públicos en beneficio de la población.</p> <p>Al respecto, el objeto del contrato es parecido con los trabajos y al objeto del contrato firmado con la Sociedad Hogan Lovells BSTL, S.C., en virtud de que ambas se enfocan al estudio e implementación de la Asociaciones Público Privadas.</p> <p>En referencia al procedimiento de contratación del prestador de servicios, se presenta el acta Dictamen de Adjudicación Directa, fundamentando el acto con el artículo 33 fracción XI de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo, que a la letra dice: "Cuando se trate de servicios de consultoría cuya difusión pudiere afectar el interés público o comprometer información de naturaleza confidencial para el gobierno estatal", sin embargo, no proporcionan argumentos o motivos que justifiquen la aplicación de este precepto legal.</p> <p>Por otra parte, no presentan una propuesta económica en la que se indique, los trabajos específicos a realizar; el número, cargo, importe de las percepciones por honorarios del personal propuesto a participar en los trabajos encomendados, que justifique el precio de los servicios contratados en el cual se pueda comprobar que se está cumpliendo con los criterios de economía, imparcialidad y honradez que aseguren las mejores condiciones para el Estado establecidos en el segundo párrafo del artículo 31 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo.</p>			



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Resultado	Concepto de la Observación	Argumento de la Entidad	Acción promovida/ Recomendación	Estado actual
	<p>Se observa que no están registrados en el Padrón de Proveedores durante la vigencia del contrato, por lo que no se cumplió con el artículo 11 Bis de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo.</p> <p>La Auditoría Superior del Estado, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 17, fracción I y 19, fracción XV, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, emite el Pliego de Observaciones correspondiente, atendiendo a que como resultado de la revisión y fiscalización de la cuenta pública del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, se presume un probable daño o perjuicio en su patrimonio por un monto de \$1,239,666.47 (Son: un millón doscientos treinta y nueve mil seiscientos sesenta y seis pesos 47/100 M.N.); más los accesorios generados por los recursos desde su disposición hasta su reintegro a la cuenta correspondiente, sin perjuicio de las demás sanciones administrativas que correspondan.</p> <p>Disposición Infringida:</p> <p>Artículos 15, 31 y 45 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo; 67 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 41 y 47 de la Ley de Presupuesto y Gasto Público del Estado de Quintana Roo; 43 fracción III del Reglamento de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Quintana Roo; 55 de la Ley de las Entidades de la Administración Pública Paraestatal del Estado de Quintana Roo.</p>			
5	Pago de recargos por el cumplimiento extemporáneo de obligaciones fiscales.	Mediante oficio número AGEPRO/DG/SDG/CA/1299/X/2018 del 26 de octubre de 2018, la Agencia proporciona información y documentación en la que refiere que no se realizaron los pagos oportunamente por la falta de liquidez derivado la situación jurídica que prevalece por la extinción del IPAE, la creación de AGEPRO, modificaciones a la Ley, a la promulgación de la Ley de Asociaciones Público Privadas del Estado y Municipios, no se ha podido obtener recursos provenientes de la venta de la reserva territorial. Anexa oficio de justificación AGEPRO/DG/SDG/CA/DA/1303/X/18 del 24 de octubre de 2018, signado por el Lic. Eduardo Antonio Montalvo González.	N/A	Solventada



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Resultado	Concepto de la Observación	Argumento de la Entidad	Acción promovida/ Recomendación	Estado actual
6	<p>Durante el ejercicio fiscal 2017 se realizó la venta de un predio a la Sociedad Tao Wellness Center, S. de R.L. de C.V., con un costo de \$200.00 por metro cuadrado con superficie de 52,000.00 metros cuadrados en la Localidad de Chemuyil, Municipio de Tulum, Quintana Roo.</p> <p>Cabe mencionar, que el avalúo del predio lo emitió el Ing. Marco Antonio Vega Robles, especialista en valuación inmobiliaria, con cédula profesional número 3272933 y perito del Consejo de la Judicatura Federal con vigencia 2016-2017, sin embargo, no proporcionan información en el que se compruebe estar inscrito en el Padrón de Valuadores al Servicio del Gobierno del Estado de Quintana Roo; lo anterior, contraviene lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Valuación para el Estado de Quintana Roo que a la letra dice: “la Secretaría de Gobierno expedirá anualmente a todos los peritos valuadores inscritos en el registro, una credencial oficial que acredite como tal...”; tampoco se encuentra en el Padrón del Registro Estatal de Peritos Valuadores para el Estado de Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Estado del 31 de enero de 2017.</p> <p>Determinación:</p> <p>Aún cuando el Instituto proporciona información y documentación en la que refiere que el Ing. Marco Antonio Vega Robles cuenta con la acreditación y certificación de la Secretaría de Educación Pública para llevar a cabo el dictamen del valor inmobiliario, el asunto que se observa, es la falta de registro en el Padrón de Valuadores al Servicio del Gobierno del Estado de Quintana Roo para poder ejercer dicha actividad profesional en el Estado.</p> <p>La Auditoría Superior del Estado exhorta al responsable del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, ahora Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo, para que en el ámbito de su competencia instruya a quien corresponda, a fin de que implemente los controles y procesos necesarios para comprobar que los peritos valuadores estén inscritos en el Padrón del Registro Estatal de Peritos Valuadores para el Estado de Quintana Roo.</p> <p>Disposición Infringida:</p> <p>Artículos 12, 13 y 19 de la Ley de Valuación del Estado de Quintana Roo.</p>	<p>Mediante oficio número AGEPRO/DG/SDG/CA/1299/X/2018 del 26 de octubre de 2018, la Agencia proporciona información y documentación en la que refiere que el Ing. Marco Antonio Vega Robles cuenta con la acreditación y certificación de la Secretaría de Educación Pública para llevar a cabo el dictamen del valor inmobiliario.</p>	<p>Pliego de Observaciones</p>	<p>No solventado</p>



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Las acciones y recomendaciones presentadas en la tabla anterior que no fueron solventadas y/o atendidas, quedarán formalmente promovidas a partir de la notificación del Informe Individual de Auditoría al ente fiscalizado, para que éste presente la información correspondiente para su justificación y aclaración, realizando las consideraciones pertinentes de acuerdo a la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo.

III. DICTAMEN DE LOS INFORMES INDIVIDUALES DE AUDITORÍA

El presente dictamen se emite el 12 de noviembre de 2018, fecha de conclusión de los trabajos de auditoría, la cual se practicó sobre la información financiera proporcionada por la entidad fiscalizable, consistente en los estados e informes contables que integran la Cuenta Pública del ejercicio fiscal 2017, formulados, integrados y presentados por el **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo.**

La fiscalización fue realizada en consideración a lo dispuesto en la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, y demás ordenamientos legales y disposiciones normativas aplicables en la materia.

Las técnicas y procedimientos de auditoría aplicados se apegaron a las Normas Profesionales de Auditoría del Sistema Nacional de Fiscalización, las cuales requirieron que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permitió obtener una seguridad razonable de que lo revisado, de acuerdo al objetivo y alcance de la auditoría con base en la información financiera de la Cuenta Pública presentada por la entidad fiscalizada y de cuya veracidad es responsable, no presenta errores u omisiones importantes y que están preparados con base en la normatividad de la materia y los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental. Los procedimientos seleccionados



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



dependieron del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de irregularidad financiera en los estados contables y presupuestarios. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor tuvo como fin, diseñar los procedimientos de auditoría que fueron adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad fiscalizada. Dichos procedimientos se ejecutaron mediante pruebas selectivas que se estimaron necesarias, y en consecuencia, se considera que la evidencia obtenida de la fiscalización proporciona una base suficiente y adecuada para emitir el dictamen de los informes individuales de auditoría que se refiere a la muestra de los rubros revisados.

Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, número **AEMF-DFMF-C-GOB-EST-208**, denominada “**Auditoría de Cumplimiento Financiero de Ingresos y Otros Beneficios**”, cuyo objetivo fue fiscalizar la gestión financiera para verificar que el Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, realizó los registros contables y presentación en la Cuenta Pública, incluyendo la información financiera, contable y presupuestaria de los ingresos, verificando la forma y términos en que fueron obtenidos, captados y administrados, respecto de la muestra auditada señalada en el apartado relativo al alcance, se concluye que en términos generales el **Sistema Quintanarroense de Comunicación Social**, cumplió con las disposiciones legales y normativas que son aplicables en la materia, con excepción de lo señalado en el punto 1.3 apartado B, de este informe.

Con base en los resultados obtenidos en la auditoría practicada al **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, número **AEMF-DFMF-C-GOB-EST-209**, denominada “**Auditoría de Cumplimiento Financiero de Gastos y Otras Pérdidas**”, cuyo objetivo fue fiscalizar la gestión financiera para verificar que el presupuesto de egresos asignado al **Instituto del Patrimonio**



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, se haya ejercido y registrado conforme a los montos aprobados y específicamente, respecto de la muestra auditada señalada en el apartado relativo al alcance, se concluye que en términos generales, el **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo** cumplió con las disposiciones legales y normativas que son aplicables en la materia, con excepción de lo señalado en el punto II.3 apartado B, de este informe.

EL AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO

L.C.C. MANUEL PALACIOS HERRERA