I N D I C E

	PÁGINA
1.- INTRODUCCIÓN	3
2.- DE SU ORGANIZACIÓN	4
3.- OBJETIVOS	10
4.- ALCANCE	11
5.- POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE REGISTRO	13
6.- RESULTADOS	14
6.1.- AUDITORÍA FINANCIERA	14
6.1.1.- PRESENTACIÓN DE LA CUENTA PÚBLICA	14
6.1.2.- ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	14
6.1.2.1.- BALANCE GENERAL	14
6.1.2.1.1.- NOTAS AL BALANCE GENERAL	15
6.1.2.1.1.1.- EFECTIVO Y VALORES	15
6.1.2.1.1.2.- CUENTAS POR COBRAR	16
6.1.2.1.1.3.- ALMACÉN	17
6.1.2.1.1.4.- RESERVA TERRITORIAL	17
6.1.2.1.1.5.- PROGRAMAS EN PROCESO	17
6.1.2.1.1.6.- PROGRAMAS TERMINADOS	17
6.1.2.1.1.7.- INVENTARIO DE VIVIENDAS	17
6.1.2.1.1.8.- ACCIONES Y VALORES	18
6.1.2.1.1.9.- ACTIVO FIJO	18
6.1.2.1.1.10.- OTROS ACTIVOS	18
6.1.2.1.1.11.- CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO	19
6.1.2.1.1.12.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	20
6.1.2.1.1.13.- PASIVO DIFERIDO	20
6.1.2.1.1.14.- CAPITAL	21
6.1.2.2.- ESTADO DE RESULTADOS	22

6.1.2.2.1.- NOTAS AL ESTADO DE RESULTADOS 22
6.1.2.2.1.1.- INGRESOS 22
6.1.2.2.1.2.- EGRESOS 23
6.2.- AUDITORÍA DE OBRA PÚBLICA 24
6.2.1.- OBJETIVOS 24
6.2.2.- ALCANCE 25
6.2.3.- IMPORTE DE OBRA PÚBLICA 26
6.2.4.- IMPORTE AUDITADO 26
6.2.5.- RESULTADOS 27
6.2.5.1.- RESUMEN GENERAL DE OBSERVACIONES DE OBRA PUBLICA 27
6.2.5.2.- ESTADO EJECUTIVO DE SOLVENTACIONES EN MATERIA DE OBRA PÚBLICA 27

7.- CONCLUSIONES 28

8.- DICTAMEN 30

9.- ANEXOS 31

1.- INTRODUCCIÓN

Por disposición contenida en los Artículos 75 Fracción XXIX y 77 Fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, corresponde al Poder Legislativo a través de su Órgano de Fiscalización Superior, 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 las autoridades que las representan de presentar su cuenta pública para efectos de que sea revisada y fiscalizada.

Esta revisión se realiza a través de Normas y Procedimientos de Auditoría Gubernamental, Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental y en cumplimiento a las diversas Normas Legales Aplicables, con el objeto de hacer un análisis de las Cuentas Publicas a efecto de poder rendir el presente Informe a esta H. XIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, con relación al manejo de las mismas por parte de las autoridades estatales.

La formulación, revisión y aprobación de la Cuenta Pública del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, comprende la realización de actividades en las que participa la Legislatura del Estado, estas acciones comprenden:

A.- El Proceso Administrativo; que es desarrollado fundamentalmente por el **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad 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, así como las principales políticas financieras, económicas y sociales que influyeron en el resultado de los ingresos y de los gastos efectuados por la Entidad.

B.- El Proceso de Vigilancia; que es desarrollado por la Legislatura del Estado con apoyo del Órgano de Fiscalización Superior, cuya función es la revisión y fiscalización superior de los Ingresos, Presupuesto de Egresos y todo lo relacionado con la actividad financiera-administrativa del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**.

En la Cuenta Pública del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, correspondiente al Ejercicio Fiscal 2012, se encuentra reflejado el ejercicio del gasto público, que registra la aplicación de sus recursos propios y transferencias recibidas del gobierno del estado.

Por lo anterior y en cumplimiento a los artículos 22, 23 y 67 fracciones VIII y XIII, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Quintana Roo y artículos 3 fracción X, 4°,6° punto 1, 8° y 10 fracción VII del Reglamento Interior de la Auditoría Superior del Estado de Quintana Roo, se tiene a bien presentar el informe del Resultado obtenido con relación a la Cuenta Pública del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, correspondiente al Ejercicio Fiscal 2012.

2.- DE SU ORGANIZACIÓN

CREACIÓN

El 15 de Marzo de 2002, el Ejecutivo Estatal, publica en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, la Ley del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo, como un Organismo Descentralizado de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, con personalidad jurídica y patrimonio propio, sectorizado a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente. Así mismo tendrá jurisdicción en todo el territorio de la Entidad y su Oficina Central se ubica en la Ciudad de Chetumal, Quintana Roo, pudiendo tener Delegaciones en cualquier localidad del Estado de Quintana Roo.

OBJETO

El **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo** tiene por objeto, contribuir al desarrollo urbano y promover el acceso de las familias quintanarroenses a una vivienda digna, a través de la formulación y ejecución de programas de ordenamiento, de financiamiento y fomento para la vivienda.

ATRIBUCIONES

En base a la Ley del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, para poder dar cumplimiento a su objeto, tiene entre otras, las siguientes atribuciones:

I. Asesorar, apoyar y promover técnica y jurídicamente, la incorporación de la tierra de origen rural al desarrollo urbano;

II. Constituir, adquirir y promover, en su caso, la desincorporación de reservas territoriales y de suelo apto para vivienda, en coordinación con los Gobiernos Federal y Municipales, y con otras dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal;

III. Convenir con los órganos de representación de los ejidos y comunidades, la realización de las acciones necesarias para la desincorporación de las tierras de régimen ejidal y la incorporación de las mismas al desarrollo urbano, de manera ordenada y con estricto apego a las disposiciones agrarias y de desarrollo urbano aplicables;

IV. Administrar las reservas territoriales, llevar su control e informar sobre las mismas a la autoridad responsable de su registro;

V. Convenir con el Gobierno Federal y en su caso, con los Ayuntamientos la formulación y ejecución de programas de adquisición de suelo y reserva territorial, y promover el traslado de dominio al Estado, de bienes del dominio de la Federación, aptos para los propósitos de esta Ley y del desarrollo urbano de la Entidad;

VI. Promover en congruencia con el programa de desarrollo urbano aplicable, la desincorporación de porciones de tierra o predios de la reserva territorial, para que pasen a formar parte del área de expansión del centro de población correspondiente;

VII. Fomentar la construcción y comercialización, en su caso, de lotes con servicios, obras de equipamiento urbano, viviendas y fraccionamientos de interés social, para su venta o renta a personas que carezcan de vivienda, y cuya capacidad económica no les permita adquirirla;

VIII. Comercializar los predios propiedad del Instituto, teniendo la facultad de vender, permutar o realizar cualquier contrato traslativo de dominio sobre los mismos a favor de terceros, con el propósito de que se construya vivienda, establecimientos comerciales, turísticos o de otra índole afín;

IX. Celebrar contratos de crédito, fideicomiso o cualquier otro de los permitidos por la ley y emitir títulos de crédito para el cumplimiento de su objeto social;

X. Otorgar créditos a personas de escasos recursos para que adquieran su lote o vivienda, conforme a lo dispuesto en esta Ley y su Reglamento;

XI. Otorgar las escrituras públicas y los títulos de propiedad sobre los predios que regularice o enajene, conforme a la legislación aplicable; y

XII. Gestionar el financiamiento para la adquisición o construcción de vivienda, procurando el beneficio de la población, con escasos recursos.

DE LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO

El patrimonio del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, se integrará con:

I. Los bienes muebles e inmuebles, derechos y demás, que le asigne o transmita el Gobierno del Estado;

II. Las aportaciones federales, estatales y municipales que se le realicen;

III. Los subsidios, donaciones o aportaciones, de otra índole, que en su caso reciba;

IV. Los recursos que obtenga a través de créditos para la realización de sus fines y las deudas a su favor;

V. Las herencias o legados que en efectivo o en especie le otorguen;

VI. Los recursos que obtenga por la comercialización o ejecución de los programas y servicios del Instituto;

VII. Las acciones, derechos o productos que adquiera por cualquier otro título legal, y

VIII. Los demás bienes, servicios, derechos y aprovechamientos que le fijen las leyes y reglamentos, y los que provengan de otros fondos y aportaciones legalmente establecidas.

DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO

El Instituto estará dirigido y administrado por:

I. Un Consejo Directivo y

II. Un Director General.

El Consejo Directivo será el órgano rector del Instituto y se integrará con:

I. Un **Presidente**, quien será el Gobernador del Estado;

II. Un **Vicepresidente**, quien será el Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente;
III. **Cuatro vocales** que serán los titulares de las Secretarías de Hacienda, de Planeación y Desarrollo Regional, de Desarrollo Económico y de Desarrollo Agropecuario, Rural e Indígena;

IV. Un **Secretario Técnico**, que será designado por el propio Consejo Directivo.

FUNCIONES DEL CONSEJO DIRECTIVO

El Consejo Directivo tendrá de manera enunciativa y no limitativa, las siguientes funciones:

I. Establecer en congruencia con los programas estatales, regionales y municipales de desarrollo urbano y de vivienda, las políticas generales, y definir las prioridades a las que deberán sujetarse las actividades del Instituto;

II. Examinar y en su caso aprobar los presupuestos, Estados Financieros y Balances Anuales del Instituto;

III. Emitir, conforme a las disposiciones legales correspondientes, las políticas y lineamientos generales que regulen los convenios, contratos, pedidos o acuerdos que deban celebrarse con terceros, en materia de obras públicas, adquisiciones, arrendamientos y prestación de servicios;

IV. Aprobar su Reglamento Interior y determinar la organización interna del Instituto;

V. Nombrar al Director General y al apoderado o apoderados especiales;

VI. Autorizar los manuales de organización y procedimientos necesarios para el óptimo funcionamiento del Instituto;

VII. Aprobar las normas para el otorgamiento de créditos, así como autorizar los precios y demás condiciones de comercialización de los predios o lotes, y de los servicios que proporcione el Instituto;

VIII. Aprobar los planes de comercialización de los programas del Instituto, y la adquisición y arrendamiento de los inmuebles que requiera para la prestación de sus servicios y realización de sus actividades;

IX. Autorizar la contratación de servicios de asesoría, relacionados con los objetivos del Instituto, cuando lo estime conveniente;

X. Aprobar las normas y bases, para cancelar adeudos a favor del Instituto, cuando fuere notoria la imposibilidad práctica de su cobro y para regularizar la situación de posesionarios en virtud de contrato escrito celebrado con deudores del Instituto; y

XI. Recibir y en su caso, aprobar los informes del Director General.

FACULTADES DEL DIRECTOR GENERAL

El Director General tendrá las siguientes facultades:

I. Representar técnica, administrativa y legalmente al Instituto con todas las atribuciones generales que requieran cláusula especial, sin limitación alguna, conforme a la legislación aplicable;

II. Proponer al Consejo Directivo los planes y programas que deba desarrollar el Instituto y ejecutar los que resulten aprobados;

III. Someter a la consideración del Consejo Directivo el informe de actividades del ejercicio anterior, el proyecto de presupuesto, los estados financieros y los balances anuales;

IV. Dirigir, administrar y supervisar todos los asuntos de la competencia del Instituto;

V. Proponer al Consejo Directivo las medidas que considere convenientes para el mejor funcionamiento del Instituto, así como las modificaciones que correspondan al Reglamento Interior, a las Condiciones Generales de Trabajo, así como a la estructura y organización del Instituto;

VI. Proponer al Consejo Directivo los programas, contratos o acciones que deban realizarse con la coordinación y/o participación de los Gobiernos Federal y Municipales, así como con organismos públicos y privados;

VII. Contratar, convenir y suscribir los actos jurídicos necesarios para la obtención de créditos, recursos o inmuebles necesarios para el cumplimiento del objeto social del Instituto, previa aprobación del Consejo Directivo;

VIII. Firmar junto con el Vicepresidente los títulos de propiedad a que se refiere el artículo 4° fracción XVII de esta Ley;

IX. Celebrar los contratos con organismos oficiales, federales, estatales y municipales, núcleos agrarios y demás personas jurídicas, relacionados con la materia y que se deriven de la aplicación de la Ley;

X. Denunciar ante la autoridad que corresponda, los actos tendientes a la incorporación de las tierras ejidales al desarrollo urbano, cuando se lleven a cabo en contravención de la normatividad en la materia;

XI. Otorgar poderes especiales y generales para pleitos y cobranzas y actos de administración con todas las facultades generales. Los que requieran clausula especial para actos de dominio, deberán ser autorizados previamente por el Consejo Directivo;

XII. Seleccionar, contratar y remover al personal del Instituto;

XIII. Asistir a las sesiones del Consejo Directivo con derecho de voz, pero sin voto;

XIV. Formular y mantener actualizado el inventario estatal de los bienes y recursos, que integran el patrimonio del Instituto; y

XV. Cumplir y hacer cumplir la presente Ley, su reglamento, el Reglamento Interior del Instituto, los acuerdos del Consejo Directivo y demás disposiciones legales aplicables.

El Director General, contará de manera subordinada, cuando menos, con: la Subdirección General, las Coordinaciones de Ordenamiento de la Propiedad, de Construcción, y la de Administración y Finanzas; así como con las direcciones y demás oficinas que se requieran y autorice el Consejo Directivo.

DE SU ÓRGANO DE CONTROL

Para garantizar la imparcialidad, transparencia, honestidad y eficacia de la administración del Instituto y empleados del mismo, se contará con un Órgano de Control y Vigilancia, cuya integración y funciones serán determinadas por la Secretaría de la Contraloría del Estado.

LA DIRECCIÓN GENERAL

Hasta el 5 de febrero de 2012, la titularidad de la Dirección General del Instituto recayó en el C. Pedro José Flota Alcocer, y a partir del 6 de febrero del mismo año en el C. Juan Pedro Mercader Rodríguez.

PERSONAL

La plantilla de personal durante el Ejercicio Fiscal 2012 estuvo integrada con un total de 561 empleados en todas las delegaciones y las oficinas centrales.

3.- OBJETIVOS

Conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Quintana Roo, la revisión de la Cuenta Pública **del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo** correspondiente al Ejercicio Fiscal 2012 tuvo en lo conducente, los siguientes objetivos:

I. Si los programas y su ejecución se ajustan a los términos y montos aprobados;

II. Si las cantidades correspondientes a los ingresos y a los egresos se ajustan o corresponden a los conceptos y a las partidas respectivas;

III. En su caso el desempeño, eficiencia, eficacia y economía, en el cumplimiento de los programas aprobados en los presupuestos.

IV. Si los recursos provenientes de financiamiento se obtuvieron en los términos autorizados y se aplicaron con la periodicidad y forma establecidas por las leyes y demás disposiciones aplicables, y si se cumplieron los compromisos adquiridos en los actos respectivos;

V. La razonabilidad del resultado de la gestión financiera;

VI. Si en la gestión financiera se cumple con las leyes, decretos, reglamentos y demás disposiciones aplicables en materia de sistemas de registro y contabilidad gubernamental, contratación de servicios, obra pública, adquisiciones, arrendamientos, conservación, uso, destino, afectación, enajenación y baja de bienes muebles e inmuebles; almacenes y demás activos y recursos materiales;

VII. Si la recaudación, administración, manejo y aplicación de recursos estatales y municipales y los actos, contratos, convenios, concesiones u operaciones que las entidades fiscalizadas celebren o realicen se ajusten a la legalidad y si no han causado daños o perjuicios en contra del Estado y Municipios en su hacienda pública o patrimonio o en el patrimonio de los entes públicos estatales o municipales;

VIII.- Las responsabilidades a que haya lugar;

IX.- La imposición de sanciones resarcitorias correspondientes en los términos de esta Ley; y

X.- Verificar el cumplimiento de los objetivos contenidos en los programas.

4.- ALCANCE

Como consecuencia de la información rendida por el **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, con relación a su gestión financiera correspondiente al Ejercicio Fiscal 2012, se llevaron a cabo trabajos de investigación con la finalidad de evaluar su apego a la normatividad y a su correcta aplicación.

Para lograr una mayor eficiencia en la revisión, se elaboró un programa de trabajo cuyo alcance correspondió al **70%** de la glosa total de los Ingresos y Egresos que integran sus Estados Financieros por el período comprendido del 1º de Enero al 31 de Diciembre de 2012. Asimismo se estableció la comunicación necesaria con el personal de la Entidad auditada.

Los trabajos mantuvieron rigor técnico e independencia de criterio y se realizaron bajo procedimientos flexibles y normas adecuadas que permitieron elevar la calidad y profesionalismo de la revisión.

La revisión se llevó a cabo aplicando Normas y Procedimientos de Auditoría Gubernamental así como en apego a los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental, y en consecuencia se incluyeron pruebas a los registros de contabilidad y procedimientos de verificación que se consideraron necesarios en las circunstancias, conforme a lo siguiente:

- Revisar en función de su naturaleza, el Estado Financiero relativo a los Ingresos recaudados, y percibidos de Gobierno del Estado y los Egresos que correspondieron a los mismos, por el Ejercicio Fiscal 2012.

- Verificar que los Ingresos Propios recaudados se hayan contabilizado conforme a los lineamientos internos autorizados por el Consejo Directivo para el Ejercicio Fiscal 2012.

- Verificar el origen y la correcta aplicación del rubro de Otros Ingresos dentro del Estado de Resultados del organismo.

- Verificar la correcta aplicación de los Egresos, de conformidad con los lineamientos internos autorizados por el Consejo Directivo para el Ejercicio Fiscal 2012.

- Analizar y revisar que los registros contables y la documentación comprobatoria y justificativa de los Egresos, se hayan elaborado conforme a la normatividad existente en materia contable y presupuestal.

- Analizar y revisar las cuentas de los Estados Financieros que por su naturaleza y/o importe posean importancia relativa.

- Revisar que el Ingreso y el Gasto Presupuestal estén sustentados con documentos comprobatorios y justificativos originales.

- Revisar que el Organismo se haya apegado a lo dispuesto en el Código Fiscal de la Federación y su reglamento respecto a los requisitos fiscales que deban contener los comprobantes de compras, gastos e inversiones.

- Revisar de acuerdo a las Normas y Procedimientos de Auditoría Gubernamental, que las inversiones en Bienes Muebles e Inmuebles estén debidamente registrados en Contabilidad, que sean propiedad del organismo y que se encuentren bajo su resguardo.

- Verificación y análisis del Control Interno administrativo y contable.

5.- POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE REGISTRO

De acuerdo a las disposiciones legales de obtener y controlar la información financiera, esta Entidad Fiscalizable ha establecido prácticas contables de acuerdo a lo establecido por la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el Código Fiscal de la Federación, las demás leyes aplicables en la materia y sus respectivos Reglamentos, tratando de adecuar en gran medida la normatividad que para ello utiliza el Gobierno Estatal, sin embargo se encuentra en proceso de implementación de las disposiciones técnicas emitidas por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC) en cumplimiento a la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

Las principales prácticas contables y bases de registro son las siguientes:

ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS

Conforme a las disposiciones legales vigentes de emitir información financiera, se presenta el Balance General al 31 de Diciembre de 2012 y el Estado de Resultados del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2012.

BIENES MUEBLES E INMUEBLES (PATRIMONIO)

Las inversiones en bienes muebles e inmuebles, son consideradas como gasto de capital o de inversión y se registran en el período de su adquisición al valor histórico original. Tratándose de los bienes muebles únicamente se incluyen aquellos que reúnan las siguientes características: vida útil mayor a un año, importe monetario significativo y posibilidad de ejercer un control físico adecuado. Los inventarios de estos bienes y sus resguardos respectivos se mantienen en controles de la misma administración.

INGRESOS

El registro de los Ingresos se realiza tendiente a la identificación de los momentos contables de conformidad a las disposiciones técnicas emitidas por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC)

EGRESOS

Se registran conforme al Presupuesto aprobado por el Consejo Directivo para el Ejercicio Fiscal 2012 y son considerados como gastos, los bienes y servicios orientados en la identificación de

los momentos contables de conformidad a las disposiciones técnicas emitidas por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC).

RESULTADO DEL EJERCICIO

La diferencia de los Ingresos obtenidos con los Egresos realizados en el ejercicio correspondiente, da como origen el Resultado del Ejercicio, cuando los Ingresos son mayores que los Egresos se obtiene una Utilidad, Superávit o Ahorro y cuando los Egresos son mayores que los Ingresos, se obtiene una Pérdida, Déficit o Desahorro.

6.- RESULTADOS

De conformidad con los artículos 10, 39, 60 fracciones XIV y XXI y 67 fracción XVII de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Quintana Roo y artículos 3 fracción XIV y 9 fracción VIII del Reglamento Interior de la Auditoría Superior del Estado de Quintana Roo, se hizo del conocimiento al **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo,** de las observaciones y recomendaciones derivadas de la aplicación de los procedimientos de revisión, haciendo uso de todo medio lícito para tal efecto. Las observaciones fueron solventadas en su totalidad mediante la presentación de los documentos que técnicamente las comprueban y/o justifican. En tal sentido las cifras que se presentan en los Estados Financieros y sus notas que le son relativas, contemplan el impacto que en la información contable producen los aspectos que se indican.
Derivado del proceso de fiscalización no se detectaron presuntos daños y perjuicios al patrimonio.

6.1.- AUDITORÍA FINANCIERA

6.1.1. PRESENTACIÓN DE LA CUENTA PÚBLICA

La Cuenta Pública del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo,** correspondiente al Ejercicio Fiscal 2012, fue presentada en tiempo y forma por el titular de la Entidad, en los términos del artículo 7° de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Quintana Roo.

6.1.2.- ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

6.1.2.1.- BALANCE GENERAL

Este documento muestra la situación financiera de la Entidad Económica a una fecha determinada, en este caso al 31 de Diciembre de 2012 **(ANEXO No. 1).**

6.1.2.1.1.- NOTAS AL BALANCE GENERAL

6.1.2.1.1.1.- EFECTIVO Y VALORES

Caja

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2012, esta cuenta presenta un saldo de **$69,770.82** (Son: Sesenta y Nueve Mil Setecientos Setenta Pesos 82/100 M.N.) originado por las cobranzas, por concepto de lotes y terrenos, que al final del Ejercicio Fiscal 2012 no habían sido depositadas.

Fondo Fijo

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2012, esta cuenta presenta un saldo de **$19,299.48** (Son: Diecinueve Mil Doscientos Noventa y Nueve Pesos 48/100 M.N.) y se integra de varios fondos fijos de caja, los cuales contienen dinero en efectivo que se mantiene en las cajas de las diferentes delegaciones para gastos menores y para cambios.

Bancos

Al término del Ejercicio Fiscal 2012, esta cuenta presenta un saldo de **$1'099,927.29** (Son: Un Millón Noventa y Nueve Mil Novecientos Veintisiete Pesos 29/100 M.N.) originado por los Ingresos Propios y Fondos Especiales, estos recursos se manejaron en las cuentas bancarias de cada delegación, como a continuación se detalla:

Concepto	Importe
Oficina Central	$ 800,777.93
Delegación Othón P. Blanco	164,367.44
Delegación Benito Juárez	46,273.79
Delegación Cozumel	22,815.27
Delegación Solidaridad	41,960.48
Delegación Isla Mujeres	5,089.77
Delegación Felipe Carrillo Puerto	8,497.58
Representación Municipal José María Morelos	5,102.42
Representación Municipal Kantunilkín	5,042.61
Total Bancos	**$ 1'099,927.29**

Inversiones y Valores

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2012, esta cuenta presenta un saldo de **$1'700,936.16** (Son: Un Millón Setecientos Mil Novecientos Treinta y Seis Pesos 16/100 M.N.) que corresponde a los recursos invertidos en el Fondo del Gobierno del Estado, generando intereses a favor del Instituto a corto plazo, sin que afecten estas operaciones su solvencia y liquidez financiera.

6.1.2.1.1.2.- CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por Cobrar

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2012 el saldo de esta cuenta es de **$380'683,131.40** (Son: Trescientos Ochenta Millones Seiscientos Ochenta y Tres Mil Ciento Treinta y Un Pesos 40/100 M.N.) y representa la cartera de crédito acumulada por recuperar, por concepto de créditos para mejoramiento y asignación de vivienda, de asignación de lotes habitacionales con servicios, enajenación de terrenos, entre otros.

Documentos por Cobrar

Al término del Ejercicio Fiscal 2012 el saldo de esta cuenta es de **$71'813,616.25** (Son: Setenta y Un Millones Ochocientos Trece Mil Seiscientos Dieciséis Pesos 25/100 M.N.) y representa la cartera de crédito acumulada por recuperar, por concepto de créditos a corto plazo de lotes con servicios, terrenos, vivienda mejorada, etc.

Deudores Diversos

Al final del Ejercicio Fiscal 2012 el saldo de la cuenta de Deudores Diversos es de **$2'860,792.62** (Son: Dos Millones Ochocientos Sesenta Mil Setecientos Noventa y Dos Pesos 62/100 M.N.) y representa los recursos monetarios entregados al personal del Instituto pendientes de comprobar por viáticos, pasajes, préstamos personales, entre otros y saldo de créditos contratados con Ediciones Tratados y Equipos S.A. (ETESA).

6.1.2.1.1.3.- ALMACÉN

Materiales de Administración

Al final del Ejercicio Fiscal 2012 el saldo de esta cuenta es de **$738,371.90** (Son: Setecientos Treinta y Ocho Mil Trescientos Setenta y Un Pesos 90/100 M.N.) y representa las existencias físicas de materiales de administración requeridos para el desarrollo de los programas del Organismo, tales como papelería y consumibles de oficina, insumos y material de limpieza, material para el equipo de cómputo, materiales y útiles de impresión y reproducción, útiles, artículos y herramientas menores, entre otros.

6.1.2.1.1.4.- RESERVA TERRITORIAL.

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2012 el saldo de esta cuenta es de **$128'368,053.77** (Son: Ciento Veintiocho Millones Trescientos Sesenta y Ocho Mil Cincuenta y Tres Pesos 77/100 M.N.) y representa las reservas de terrenos con que cuenta el Instituto, a la fecha del presente informe, para hacer frente a necesidades futuras de los habitantes del Estado.

6.1.2.1.1.5.- PROGRAMAS EN PROCESO

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2012 el saldo de esta cuenta es de **$116'523,548.03** (Son: Ciento Dieciséis Millones Quinientos Veintitrés Mil Quinientos Cuarenta y Ocho Pesos 03/100 M.N.) y representa las erogaciones efectuadas tales como materiales, gastos indirectos, mano de obra, así como la acumulación de los importes de las superficies territoriales asignadas, en la realización de los programas y que su costo será traspasado a la cuenta de Programas Terminados.

6.1.2.1.1.6.- PROGRAMAS TERMINADOS

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2012 el saldo de esta cuenta es de **$65'718,835.84** (Son: Sesenta y Cinco Millones Setecientos Dieciocho Mil Ochocientos Treinta y Cinco Pesos 84/100 M.N.) y representa el monto total de los programas terminados, donde ya se concluyó el proceso de urbanización de vivienda y lotes con servicios, y están pendientes de comercializar.

6.1.2.1.1.7.- INVENTARIO DE VIVIENDAS

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2012, este rubro presenta un saldo de **$32'640,000.00** (Son: Treinta y Dos Millones Seiscientos Cuarenta Mil Pesos 00/100 M.N.) y corresponde a 220

viviendas de 38 metros cuadrados terminadas que se encuentran en Playa del Carmen, municipio de Solidaridad, pendientes de comercializar.

6.1.2.1.1.8.- ACCIONES Y VALORES

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2012, este rubro presenta un saldo de **$510,000.00** (Son: Quinientos Diez Mil Pesos 00/100 M.N.) y corresponde a los importes de participación en acciones, derivado de la sociedad constituida por el Instituto con la Desarrolladora de la Riviera Maya, S.A. de C.V.

6.1.2.1.1.9.- ACTIVO FIJO

El saldo de Activo Fijo al 31 de Diciembre de 2012 es de **$9'950,283.51** (Son: Nueve Millones Novecientos Cincuenta Mil Doscientos Ochenta y Tres Pesos 51/100 M.N.), y corresponde al valor de todos los bienes muebles e inmuebles adquiridos por el Organismo, para desarrollar eficientemente sus funciones.

6.1.2.1.1.10.- OTROS ACTIVOS

Depósitos en Garantía

Esta cuenta al 31 de Diciembre de 2012 arroja un saldo de **$133,133.00** (Son: Ciento Treinta y Tres Mil Ciento Treinta y Tres Pesos 00/100 M.N.), que corresponde al valor de los pagos dejados en garantía por concepto de renta de los inmuebles que utiliza el Instituto para el desarrollo de sus funciones.

Fideicomisos

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre de 2012 es de **$89'470,327.16** (Son: Ochenta y Nueve Millones Cuatrocientos Setenta Mil Trescientos Veintisiete Pesos 16/100 M.N.), que corresponde a los contratos que ha firmado el Instituto con diferentes empresas para la realización de desarrollos habitacionales en los Municipios de Cozumel, Tulum, Solidaridad y Othón P. Blanco.

Provisión de Cuentas Incobrables

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre de 2012 es de **$3'077,252.94** (Son: Tres Millones Setenta y Siete Mil Doscientos Cincuenta y Dos Pesos 94/100 M.N.), que corresponde a la

provisión que se realiza de los saldos de las Cuentas por Cobrar que se consideran de cobro dudoso o a largo plazo.

6.1.2.1.1.11.- CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO

Proveedores

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre de 2012 es de **$7'696,198.77** (Son: Siete Millones Seiscientos Noventa y Seis Mil Ciento Noventa y Ocho Pesos 77/100 M.N.) y corresponde a provisiones de pago por conceptos diversos, tales como: papelería, combustible, material de construcción, entre otros, y por servicios pendientes de pago como el telefónico tradicional, energía eléctrica, auditoría externa, traslados de valores, etc.

Acreedores Diversos

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre de 2012 es de **$128'370,630.55** (Son: Ciento Veintiocho Millones Trescientos Setenta Mil Seiscientos Treinta Pesos 55/100 M.N.) y representa las provisiones efectuadas por pagos pendientes del fondo de ahorro, aguinaldos, estímulos al personal, entre otros. Así como las retenciones efectuadas a los trabajadores por créditos del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores (INFONACOT)), etc.

Impuestos y Cuotas por Pagar

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre de 2012 es de **$12'079,070.23** (Son: Doce Millones Setenta y Nueve Mil Setenta Pesos 23/100 M.N.) y corresponde a provisiones de impuestos por pagar a cargo del Organismo, así como de los retenidos al personal tales como: I.S.R por salarios, por arrendamientos, por honorarios asimilados, 2% sobre nómina, así como las cuotas patronales al IMSS, al S.A.R., cuotas sindicales, entre otros.

Anticipo de Adquirientes

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2012 el saldo de esta cuenta es de **$15'375,473.98** (Son: Quince Millones Trescientos Setenta y Cinco Mil Cuatrocientos Setenta y Tres Pesos 98/100 M.N.) y representa los pagos anticipados realizados por los beneficiarios, como enganche para garantizar la asignación de lotes habitacionales, viviendas terminadas, reserva territorial y otros créditos otorgados.

6.1.2.1.1.12.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Créditos por Pagar al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.N.C. (BANOBRAS)

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2012 el saldo acumulado de esta cuenta es de **$34'096,103.56** (Son: Treinta y Cuatro Millones Noventa y Seis Mil Ciento Tres Pesos 56/100 M.N.) y representa las obligaciones pendientes de pago al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS), por los créditos otorgados para la realización de diversos programas que competen al **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, de acuerdo al Plan de Desarrollo.

6.1.2.1.1.13.- PASIVO DIFERIDO

Intereses y Gastos por Devengar de Asignaciones

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre de 2012 es de **$32'505,122.37** (Son: Treinta y Dos Millones Quinientos Cinco Mil Ciento Veintidós Pesos 37/100 M.N.) y representa los intereses y gastos pendientes de recuperar por asignación de créditos, tales como intereses, gastos de administración, seguros de vida y seguros contra daños.

Lotes en Venta por Realizar

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2012 el saldo de esta cuenta es de **$209'915,629.51** (Son: Doscientos Nueve Millones Novecientos Quince Mil Seiscientos Veintinueve Pesos 51/100 M.N.) y representa el importe de la provisión de contratos por lotes, que han sido adjudicados y contratados por los beneficiarios y que se encuentra en proceso del costeo respectivo, los cuales posteriormente serán traspasados a la cuenta de Ingresos por asignación, al conocer su costo total.

Ingresos por Realizar

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2012 el saldo de esta cuenta es de **$925,000.00** (Son: Novecientos Veinticinco Mil Pesos 00/100 M.N.) y representa el importe de la provisión de lotes pendientes de adjudicar en el municipio de Isla Mujeres.

Mejoramiento de Vivienda por Realizar

Al término del Ejercicio Fiscal 2012 el saldo de esta cuenta es de **$ 1'765,124.22** (Son: Un Millón Setecientos Sesenta y Cinco Mil Ciento Veinticuatro Pesos 22/100 M.N.) y representa el importe de la provisión de contratos, por materiales de construcción para su comercialización que fueron adjudicados y contratados por los beneficiarios.

Aportaciones Recibidas para Vivienda

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2012 el saldo de esta cuenta es de **$ 3'650,419.78** (Son: Tres Millones Seiscientos Cincuenta Mil Cuatrocientos Diecinueve Pesos 78/100 M.N.) y representa la provisión de recursos financieros aportados por distintos Organismos, para apoyo de los programas de vivienda en el Estado.

6.1.2.1.1.14.- CAPITAL

Este concepto dentro del Balance General, esta integrado por la inversión original según la **Ley del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, los Resultados de Ejercicios Anteriores hasta el 2011 y el Resultado del Ejercicio Fiscal 2012, derivados de las comparaciones de sus Ingresos obtenidos y sus Egresos aplicados. Al 31 de Diciembre de 2012, este concepto presenta un importe total de **$458'998,507.20** (Son: Cuatrocientos Cincuenta y Ocho Millones Novecientos Noventa y Ocho Mil Quinientos Siete Pesos 20/100 M.N.) y se conforma de la siguiente manera:

Patrimonio

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2012 el saldo de esta cuenta es de **$423'886,137.41** (Son: Cuatrocientos Veintitrés Millones Ochocientos Ochenta y Seis Mil Ciento Treinta y Siete Pesos 41/100 M.N.) y se encuentra conformado por el monto total de la inversión original en la creación del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo.**

Resultado de Ejercicios Anteriores

El saldo de esta cuenta es de **$117'948,788.00** (Son: Ciento Diecisiete Millones Novecientos Cuarenta y Ocho Mil Setecientos Ochenta y Ocho Pesos 00/100 M.N.), cuyo importe corresponde al superávit o déficit acumulado durante los Ejercicios Fiscales en la vida del

Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo, hasta el 31 de Diciembre de 2011.

Resultado del Ejercicio

Durante el Ejercicio Fiscal 2012 el **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, obtuvo de la comparación de sus Ingresos con sus Egresos, un resultado por la cantidad de (**$82'836,418.21)** (Son: Ochenta y Dos Millones Ochocientos Treinta y Seis Mil Cuatrocientos Dieciocho Pesos 21/100 M.N.) considerado como Déficit y se presenta en el Estado de Resultados al cierre del Ejercicio Fiscal 2012.

6.1.2.2.- ESTADO DE RESULTADOS

Este documento presenta el Resultado del Ejercicio Fiscal 2012 obtenido por el **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo. (ANEXO No. 2)**

6.1.2.2.1.- NOTAS AL ESTADO DE RESULTADOS

6.1.2.2.1.1.- INGRESOS

Durante el Ejercicio Fiscal 2012, los Ingresos del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, ascendieron a un total de **$145'120,777.79** (Son: Ciento Cuarenta y Cinco Millones Ciento Veinte Mil Setecientos setenta y Siete Pesos 79/100 M.N.) distribuidos de la siguiente manera:

Concepto	Importe	Porcentaje
Ingresos por Asignación	$ 93'758,338.42	64.61
Otros Ingresos	51'362,439.37	35.39
Total Ingresos	**$ 145'120,777.79**	**100.00 %**

Ingresos por Asignación

Son los recursos captados por los créditos otorgados durante el Ejercicio Fiscal 2012 y de recuperaciones de Ejercicios Anteriores, cuyo importe total ascendió a **$ 93'758,338.42** (Son: Noventa y Tres Millones Setecientos Cincuenta y Ocho Mil Trescientos Treinta y Ocho Pesos 42/100 M.N.), por concepto de asignación de vivienda, asignación de lotes habitacionales y comerciales, y enajenación de terrenos.

Otros Ingresos

Corresponde a los recursos obtenidos por diversos conceptos tales como: intereses moratorios por atraso en el pago de lotes, comisión por cancelación y rescisión de contratos, deslinde de terrenos, titulación de terrenos y lotes, suspensión de rescisión, traspasos de lotes comerciales, cesión de derechos, traslación de dominio, intereses bancarios etc., cuyo importe total ascendió a **$ 51'362,439.37** (Son: Cincuenta y Un Millones Trescientos Sesenta y Dos Mil Cuatrocientos Treinta y Nueve Pesos 37/100 M.N.)

6.1.2.2.1.2.- EGRESOS

Las erogaciones realizadas durante el Ejercicio Fiscal 2012 por el **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, ascendieron a un total de **$227'957,196.00** (Son: Doscientos Veintisiete Millones Novecientos Cincuenta y Siete Mil Ciento Noventa y Seis Pesos 00/100 M.N.) y se encuentran integradas de la siguiente manera:

Concepto	Importe	Porcentaje
Costos por Asignación	$ 5'055,223.14	2.22
Costos de Operación	222'901,972.86	97.78
Total Egresos	**$ 227'957,196.00**	**100.00 %**

Costos por Asignación

Representa el importe de los costos de las asignaciones de vivienda, de lotes con servicios, de las enajenaciones de terrenos propiedad del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo** y los costos de las asignaciones y enajenaciones de materiales al público en general, entre otros, sumando un total de **$ 5'055,223.14** (Son: Cinco Millones Cincuenta y Cinco Mil Doscientos Veintitrés Pesos 14/100 M.N.).

Costos de Operación

Corresponde a los gastos administrativos y otros gastos incurridos, necesarios para que el Organismo opere con eficiencia, así como los gastos financieros resultantes de las operaciones bancarias (comisiones, intereses, etc.), sumando un total de **$ 222'901,972.86** (Son: Doscientos Veintidós Millones Novecientos Un Mil Novecientos Setenta y Dos Pesos 86/100 M.N.).

6.2.- AUDITORÍA DE OBRA PÚBLICA

6.2.1.- OBJETIVOS

La revisión de la Cuenta Pública 2012, correspondiente a las obras ejecutadas por el **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, con fundamento en el artículo 10 Fracciones VI, VII y VIII de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Quintana Roo, tiene por objeto determinar:

- Si en la gestión financiera se cumplió con las Leyes, Decretos, Reglamentos y demás disposiciones aplicables en materia de Obra Pública, así como con las cláusulas contractuales en su caso.

- Si en la licitación y adjudicación de los contratos correspondientes se observó la normatividad aplicable y se cumplió con el objetivo de asegurar para el **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo** las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad, y demás circunstancias pertinentes.

- Si en la ejecución de las obras y el ejercicio de los contratos fueron adecuados y eficientes, apegados a las cláusulas contractuales y se observó la normatividad correspondiente.

- Si los presupuestos de la obra pública por contrato se aplicaron correctamente y se justificaron las variaciones y modificaciones ocurridas, mediante los convenios o autorizaciones correspondientes.

- Si en los sistemas de control interno y contable que regulan la función aseguran la calidad de los trabajos, la razonabilidad de los costos y la confiabilidad de la información, relativa a la inversión de Obra Pública realizada por Contrato.

- Si la entrega - recepción de las obras, ejecutadas por contrato, se realizaron conforme a la normatividad aplicable; se otorgaron las garantías correspondientes; se entregaron las obras a las áreas responsables de su operación y mantenimiento, y hayan sido consideradas en los registros patrimoniales del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo** o de las dependencias que reciben las obras de acuerdo a la legislación aplicable.

- Si los controles de las estimaciones de cada obra, se encuentran conciliados contra los auxiliares contables de cada una y sus controles presupuestarios.

- Si los conceptos de obra pagados, seleccionados para su revisión, están efectivamente ejecutados de acuerdo con la revisión física de los mismos.

- Si las obras se realizaron con la calidad (materiales y acabados) que se establece en el proyecto y especificaciones, de acuerdo con las características y tipo de trabajos de que se trate.

- Si el estatus reportado para las obras (terminadas, en proceso o suspendidas), corresponde con el observado en campo determinando en el caso de las dos últimas, las causas de la situación observada.

- Si las obras terminadas se encuentran operando adecuadamente.

- Si las metas físicas autorizadas para cada obra se alcanzaron.

- Si en la ejecución de las obras tuvo algún impacto ambiental desfavorable, en el entorno en que se ubican.

- Si en la ejecución de las obras cumplió los objetivos y expectativas.

6.2.2.- ALCANCE

En la revisión efectuada a la Cuenta Pública del Ejercicio Fiscal 2012, se determinó que el **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo** ejerció recursos en inversión pública por un importe de **$12'001,818.83** (Son: Doce Millones Un Mil Ochocientos Dieciocho Pesos 83/100 M.N.) se determinó un alcance conforme al origen de los ingresos que se indica a continuación:

Fondo	Universo	Alcance	%
1.- Recursos Propios	$12'001,818.83	$10'027,675.86	83.55%
Total revisado	**$12'001,818.83**	**$10'027,675.86**	**83.55%**

Este alcance corresponde al registro, aplicación y comprobación del gasto de inversión asignado al **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo,** el cual fue auditado documentalmente para verificar que las erogaciones estén debidamente comprobadas y justificadas cumpliendo con todos los requisitos fiscales.

Se procedió a la revisión física de 2 obras con un importe **$10'027,675.86** (Son: Diez Millones Veintisiete Mil Seiscientos Setenta y Cinco Pesos 86/100 M.N.), que representa un alcance del **83.55%** del total ejercido en obras con Recursos Propios.

Los importes de las inversiones de Obra Pública, incluyen el Impuesto al Valor Agregado a la tasa del 11%.

Esta muestra tiene una magnitud adecuada para proyectar los resultados de la revisión y fundamentar la conclusión.

6.2.3.- IMPORTE DE OBRA PÚBLICA

En el Ejercicio Fiscal 2012 el **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo** ejecutó Obra Pública con recursos propios con un costo directo de **$12'001,818.83** (Son: Doce Millones Un Mil Ochocientos Dieciocho Pesos 83/100 M.N.).

6.2.4.- IMPORTE AUDITADO

De los **$ $12'001,818.83** ejercidos por el **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo,** durante el ejercicio fiscal 2012, se revisó documentalmente el 100% y se verificó físicamente una muestra del **83.55%** de las obras ejecutadas con Recursos Propios.

A continuación se describen los fondos auditados.

Programa y/o fondo	Modalidad de ejecución	Cantidad de obras	Importe
Recursos Propios	Contrato	2	$ 10'027,675.86
Total Revisado		**2**	**$ 10'027,675.86**

6.2.5.- RESULTADOS

Como resultado de la aplicación de los procedimientos de auditoría en la revisión de la Cuenta Pública 2012, del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, en el rubro de Obra Pública, se realizaron observaciones mismos que fueron totalmente solventadas con la documentación correspondiente, en tiempo y forma conforme a lo que establece el artículo 40 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Quintana Roo.

6.2.5.1.- RESUMEN GENERAL DE OBSERVACIONES DE OBRA PÚBLICA.

Concepto	Total Observado
Pagos en exceso	$ 10’027,675.86
Total importe observado	**$ 10’027,675.86**

6.2.5.2.- ESTADO EJECUTIVO DE SOLVENTACIONES EN MATERIA DE OBRA PÚBLICA

Observación	Importe observado	Modalidades de solventación		Pendiente de solventar
		Documental	Reintegros	
Pagos en exceso	$ 10’027,675.86	$ 10’027,675.86	$ 0.00	$ 0.00
TOTALES	**$ 10’027,675.86**	**$ 10’027,675.86**	**$ 0.00**	**$ 0.00**

7.- CONCLUSIONES.

Al término de la revisión y fiscalización de la Cuenta Pública del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, se concluye lo siguiente:

I. Los programas y ejecuciones se ajustaron a los términos y montos aprobados por el Consejo Directivo, presupuestados para el Ejercicio Fiscal 2012;

II. Las cantidades correspondientes a los Ingresos y a los Egresos, se ajustaron y corresponden a los conceptos establecidos en sus lineamientos internos autorizados por su Consejo Directivo;

III. La evaluación del desempeño, eficiencia y economía en el cumplimiento de los programas aprobados en los presupuestos, no fue posible llevarla a cabo dadas las carencias de recursos humanos, materiales y financieros, indispensables para el cumplimiento y desarrollo de trabajos y actitudes adicionales enmarcados en una Auditoría de Desempeño, mismas que requieren de una estructura operativa mayor a la que actualmente existe en esta Auditoría Superior del Estado, por lo que el cumplimiento de este objetivo estriba en el incremento del presupuesto asignado al Órgano;

IV. Los Ingresos Propios y Otros Ingresos generados se acumularon con la periodicidad y forma establecidas por las leyes y demás disposiciones aplicables, cumpliendo con los compromisos adquiridos en los actos respectivos;

V. La razonabilidad del resultado de la gestión financiera es congruente con sus objetivos;

VI. En la gestión financiera se cumplieron con las Leyes, Decretos, Reglamentos y demás disposiciones aplicables en materia de sistemas de registro y contabilidad gubernamental; contratación de servicios, adquisiciones, arrendamientos, conservación, uso, destino, afectación de bienes muebles e inmuebles; y demás activos y recursos materiales. En relación a Obra Pública se verifico la existencia física de las obras seleccionadas y se comprobó que se efectuaron de conformidad con la normatividad vigente;

VII. El **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo** no tuvo recaudación ni aplicación de recurso municipal; la administración, manejo y aplicación de recursos estatales, la celebración de contratos,

convenios u operaciones que la Entidad Fiscalizada realizó, se ajustan a la legalidad sin causar daños en contra del patrimonio del Organismo;

VIII. Las observaciones derivadas del proceso de revisión y análisis de la Cuenta Pública, fueron solventadas en apego a los tiempos señalados en la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Quintana Roo;

IX. No se aplicaron sanciones resarcitorias debido a que las observaciones fueron solventadas oportunamente, en su totalidad, mediante documentos que técnicamente las comprueban y/o justifican;

X. No fue posible llevar acabo la revisión del cumplimiento de los objetivos contenidos en los programas debido a las carencias de recursos humanos, materiales y financieros necesarios para el desarrollo de trabajos y actividades adicionales encaminados a la verificación de los mismos, por lo que su cumplimiento depende de un incremento del Presupuesto asignado a esta Auditoria Superior.

Con base a los resultados derivados de las actividades de fiscalización correspondientes a la Cuenta Pública del Ejercicio Fiscal 2012 del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo** se considera la existencia de los elementos suficientes para emitir el siguiente dictamen:

8.- DICTAMEN.

Hemos concluido la revisión del Balance General al 31 de Diciembre de 2012 y el Estado de Resultados del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2012 del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo.** El examen se realizó con base en las Normas y Procedimientos de Auditoría Gubernamental, incluyendo pruebas de registro de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que se consideraron necesarios, teniendo cuidado de observar que se hayan respetado los lineamientos establecidos en las leyes aplicables.

En nuestra opinión y con fundamento en la evaluación que se practicó y que incluye el cumplimiento de las disposiciones estatales vigentes, los Estados Financieros que se acompañan y que son responsabilidad del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, comprenden en su caso las modificaciones propuestas por la Auditoría Superior del Estado, presentan en forma razonable la situación financiera, así como los **Ingresos** por **$145'120,777.79** (Son: Ciento Cuarenta y Cinco Millones Ciento Veinte Mil Setecientos Setenta y Siete Pesos 79/100 M.N.) y los **Egresos** por **$227'957,196.00** (Son: Doscientos Veintisiete Millones Novecientos Cincuenta y Siete Mil Ciento Noventa y Seis Pesos 00/100 M.N.), derivados de la gestión financiera del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo** durante el Ejercicio Fiscal 2012, de conformidad con los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental, aplicadas consistentemente durante el período revisado.

EL AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO

C.P.C. EMILIANO NOVELO RIVERO

9.- ANEXOS

INSTITUTO DE FOMENTO A LA VIVIENDA Y REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(ANEXO No. 1)

A C T I V O

CIRCULANTE		
Caja	$ 69,770.82	
Fondo Fijo	19,299.48	
Bancos	1’099,927.29	
Inversiones y Valores	1’700,936.16	
Cuentas por Cobrar	380’683,131.40	
Documentos por Cobrar	71’813,616.25	
Deudores diversos	2’860,792.62	
Materiales de Administración	738,371.90	
Reserva Territorial	128’368,053.77	
Programas en Proceso	116’523,548.03	
Programas Terminados	65’718,835.84	
Inventario de Viviendas	32’640,000.00	
Acciones y Valores	510,000.00	
Total Circulante		**$802’746,283.56**
FIJO		
Terrenos	$ 102,993.02	
Edificios	10’026,330.92	
Mobiliario y Equipo de Oficina	5’674,046.79	
Maquinaria y Equipo	839,145.53	
Equipo de Cómputo	6’656,774.55	
Equipo de Comunicación	1’051,196.84	
Equipo de Transporte	14’921,594.41	
Depreciación Acumulada de Activos	(29’321,798.55)	
Total Fijo		**9’950,283.51**
OTROS ACTIVOS		
Depósitos en Garantía	$ 133,133.00	
Fideicomisos	89’470,327.16	
Provisión de Cuentas Incobrables	3’077,252.94	
Total Otros Activos		**92’680,713.10**
TOTAL ACTIVO		**$905’377,280.17**

P A S I V O

CIRCULANTE		
Proveedores	$ 7’696,198.77	
Acreedores Diversos	128’370,630.55	
Impuestos y Cuotas por Pagar	12’079,070.23	
Anticipo de Adquirentes	15’375,473.98	
Total Pasivo Circulante		**$163’521,373.53**
A LARGO PLAZO		
Crédito BANOBRAS	$ 34’096,103.56	
Total Pasivo a Largo Plazo		**34’096,103.56**
DIFERIDO		
Intereses y Gastos por Devengar de Asignaciones	$ 32’505,122.37	
Lotes en Venta por Realizar	209’915,629.51	
Ingresos por Realizar	925,000.00	
Mejoramiento de Vivienda por Realizar	1’765,124.22	
Aportaciones recibidas para Vivienda	3’650,419.78	
Total Pasivo Diferido		**248’761,295.88**
TOTAL PASIVO		**446’378,772.97**
CAPITAL		
Patrimonio	$423’886,137.41	
Resultado de Ejercicios Anteriores	117’948,788.00	
Resultado del Ejercicio	(82’836,418.21)	
TOTAL CAPITAL		**458’998,507.20**
TOTAL PASIVO MÁS CAPITAL		**$905’377,280.17**

INSTITUTO DE FOMENTO A LA VIVIENDA Y REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(ANEXO No. 2)

INGRESOS		
INGRESOS POR ASIGNACIÓN:		$ 93’758,338.42
Ingresos por Asignación de Vivienda	$ 3’809,454.84	
Ingresos por Asignación de Lotes	27’717,687.06	
Ingresos por Enajenación de Terrenos	62’231,196.52	
OTROS INGRESOS:		51’362,439.37
Recuperación de Gastos e Intereses	$ 4’624,487.85	
Productos Financieros	415,757.08	
Otros Ingresos	39’303,711.86	
Ingresos Originados de Ejercicios Anteriores	7’018,482.58	
TOTAL INGRESOS		**$ 145’120,777.79**
EGRESOS		
COSTOS POR ASIGNACIÓN:		$ 5’055,223.14
Costo por Asignación de Vivienda	$ 2’228,224.80	
Costos por Asignación de Lotes	491,109.50	
Costo por Enajenación de Terrenos	2’335,888.84	
COSTOS DE OPERACIÓN:		222’901,972.86
Gastos de Operación	$171’451,673.59	
Gastos Financieros	4’759,594.79	
Otros Gastos	33’648,393.82	
Gastos originados de Ejercicios Anteriores	13’042,310.66	
TOTAL EGRESOS		**$ 227’957,196.00**
RESULTADO DEL EJERCICIO (DÉFICIT)		**($ 82’836,418.21)**