



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



INDICE

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	15
6.1.2.1.- ESTADO DE POSICION FINANCIERA	15
6.1.2.1.1.- NOTAS AL ESTADO DE POSICION FINANCIERA	15
6.1.2.1.1.1.- EFECTIVO Y VALORES	15
6.1.2.1.1.2.- DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO O EQUIVALENTES	15
6.1.2.1.1.3.- ACTIVO NO CIRCULANTE	16
6.1.2.1.1.4.- ACTIVO FIJO	17
6.1.2.1.1.5.- OTROS ACTIVOS	18
6.1.2.1.1.6.- CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO	18
6.1.2.1.1.7.- PASIVO DIFERIDO	19
6.1.2.1.1.8.- PASIVO NO CIRCULANTE	19
6.1.2.1.1.9.- CAPITAL	20
6.1.2.2.- ESTADO DE ACTIVIDADES	21
6.1.2.2.1.- NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES	21
6.1.2.2.1.1.- INGRESOS	21
6.1.2.2.1.2.- EGRESOS	22
6.1.3.- RESUMEN DE OBSERVACIONES	23
6.2.- AUDITORÍA DE OBRA PÚBLICA	23
6.2.1.- OBJETIVOS	23



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



6.2.2.- IMPORTE DE OBRA PÚBLICA	25
6.2.3.- IMPORTE AUDITADO	26
6.2.4.- RESULTADOS	26
6.2.4.1.- RESUMEN GENERAL DE OBSERVACIONES DE OBRA PÚBLICA	27
6.2.4.2.- ESTADO EJECUTIVO DE SOLVENTACIONES EN MATERIA DE OBRA PÚBLICA	27
 7.- CONCLUSIONES	 28
 8.- DICTAMEN	 30
 9.- ANEXOS	 31



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



1.- INTRODUCCIÓN

Por disposición contenida en los artículos 75 fracción XXIX y 77 párrafo sexto, fracción II primer párrafo 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 Públicas a efecto de poder rendir el presente Informe a esta H. XIV 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 2013, 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, 59, 67 fracciones VIII y XIII, 84 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Quintana Roo y artículos 3° fracción X,



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



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 2013.

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.

DE SU EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Mediante el decreto No. 306 publicado en el periódico oficial del Estado de Quintana Roo el 19 de agosto de 2013, se determina la extinción y liquidación del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, como organismo descentralizado.

Así mismo, se establece en el artículo décimo noveno transitorio que los recursos financieros, materiales y humanos, los expedientes, los archivos y en general todos los bienes y valores asignados o en propiedad del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, pasarán a formar parte del patrimonio del Gobierno del Estado y de la Estructura de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** quien tendrá la administración y disposición plena de dichos bienes y recursos.

Con fecha 17 de diciembre de 2013 el Secretario de Finanzas y Planeación designa como liquidador a la C. Dulce Gabriela Basto Pech de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, siendo responsable del proceso de extinción y liquidación del organismo antes mencionado, con todas y cada una de las atribuciones que la ley de la materia confiere a esta figura, por lo que de manera enunciativa mas no limitada, contará con las siguientes atribuciones: fungir como representante legal del organismo que se desaparece, ejercer actos de administración, dominio y pleitos y cobranzas necesarias para poder suscribir u otorgar títulos de crédito, incluyendo aquellas que en otras materias requieran poder o clausula especial en términos de las disposiciones legales aplicables, así como para realizar cualquier acto que



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



coadyuve a un expedito y eficiente proceso de liquidación, salvaguardar los intereses del organismo que se desaparece, así como de la dependencia que asume las atribuciones que este venía ejerciendo, y en general realizar, tomar y ejercer todas las medidas tendientes a llevar a un buen fin la liquidación del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**.

OBJETIVO

El **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo** tiene por objetivo, 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;



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



-
- 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;
-



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



-
- 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;
-



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



-
- 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;



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



-
- 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 4º 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 cláusula 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
-



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



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

La titularidad de la Dirección General del Instituto recayó a partir del 6 de febrero de 2012 al 30 de septiembre de 2013 en el C. Juan Pedro Mercader Rodríguez.

PERSONAL

La plantilla de personal durante el Ejercicio Fiscal 2013 estuvo integrada con un total de 142 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 2013 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 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



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



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 ajustan 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 2013, 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 2013. 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



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



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 2013.
- Verificar que los Ingresos Propios recaudados se hayan contabilizado conforme a los lineamientos internos autorizados por el Consejo Directivo para el Ejercicio Fiscal 2013.
- 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 2013.
- 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.
- Verificar que en el ejercicio del gasto presupuestal se hayan aplicado los partidas presupuestales de conformidad con el Clasificador por Objeto del Gasto para el Ejercicio Fiscal 2013.
- 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 la Entidad 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.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



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 Estado de Posición Financiera al 31 de Diciembre de 2013 y el Estado de Actividades del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2013.

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 cuentas específicas del activo en el período de su adquisición al valor histórico original. Tratándose de los bienes muebles únicamente se incluyen aquellos que reúnan las condiciones que establece el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC). Los inventarios de estos bienes y sus resguardos respectivos se mantienen en sus 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 2013 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).



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



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 3º fracción XIV y 9º 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 derivadas de la aplicación de los procedimientos de revisión, haciendo uso de todo medio lícito para tal efecto. Las observaciones no fueron solventadas en su totalidad mediante la presentación de 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 se detectaron presuntos daños y perjuicios al patrimonio por la cantidad de **\$ 7,741,268.26** (Son: Siete Millones Setecientos Cuarenta y Un Mil Doscientos Sesenta y Ocho Pesos 26/100 M.N.) como se detalla en el punto 6.1.3 por la cantidad de **\$ 472,688.53** (Son: Cuatrocientos Setenta y Dos Mil Seiscientos Ochenta y Ocho Pesos 53/100 M.N.) y en el punto 6.2.4.2 por la cantidad de **\$ 7,268,579.74** (Son: Siete Millones Doscientos Sesenta y Ocho Mil Quinientos Setenta y Nueve Pesos 74/100 M.N.)

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 2013, fue presentada en tiempo y forma por la Lic. Dulce Gabriela Basto Pech, liquidadora y responsable del proceso de extinción, en los términos del artículo 7º de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Quintana Roo.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



6.1.2.- ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

6.1.2.1.- ESTADO DE POSICION FINANCIERA

Este documento muestra la situación financiera **del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo** a una fecha determinada, en este caso al 31 de Diciembre de 2013 (**ANEXO No. 1**).

6.1.2.1.1.- NOTAS AL ESTADO DE POSICION FINANCIERA

6.1.2.1.1.1.- EFECTIVO Y VALORES

Bancos

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013, esta cuenta presenta un saldo de **\$ 173,053.95** (Son: Ciento Setenta y Tres Mil Cincuenta y Tres Pesos 95/100 M.N.) originado por los Ingresos Propios y Fondos Especiales.

Concepto	Cuenta	Importe
Oficina Central. BANORTE	00742009769	\$ 173,053.95
Total Bancos		\$ 173,053.95

Inversiones Temporales (hasta 3 meses)

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013, esta cuenta presenta un saldo de **\$ 21,579.25** (Son: Veintiún Mil Quinientos Setenta y Nueve Pesos 25/100 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.

Depósitos de fondos de terceros en garantía o administración.

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013, el saldo de esta cuenta es de **\$ 7,373.00** (Son: Siete Mil Trescientos Setenta y Tres Pesos 00/100 M.N.) que corresponde al depósito que el Instituto dejó en garantía por la renta de los locales que se utilizan para las actividades y/o trabajos.

6.1.2.1.1.2. DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO O EQUIVALENTES



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Cuentas por cobrar a corto plazo

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo de esta cuenta es de **\$ 409,122,495.89** (Son: Cuatrocientos Nueve Millones Ciento Veintidós Mil Cuatrocientos Noventa y Cinco Pesos 89/100 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.

Deudores diversos por cobrar a corto plazo

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo de esta cuenta es por la cantidad de **\$ 899,467.20** (Son: Ochocientos Noventa y Nueve Mil Cuatrocientos Sesenta y Siete Pesos 20/100 M.N.) y representa el gasto devengado de descuento a favor de Ediciones Tratados y Equipos S.A. (ETESA).

Otros derechos a recibir efectivo o equivalentes a corto plazo

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo de la cuenta es de **\$ 7,312.53** (Son: Siete Mil Trescientos Doce Pesos 53/100 M.N.) y representa el registro del gasto devengado por concepto de subsidio al empleo.

Inventario de mercancías para venta.

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo de la cuenta es de **\$ 178,348,919.56** (Son: Ciento Setenta y Ocho Millones Trescientos Cuarenta y Ocho Mil Novecientos Diecinueve Pesos 56/100 M.N.) y representa el valor de los bienes propiedad del Instituto disponible para su comercialización.

Inventario de mercancías terminadas

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo de la cuenta es de **\$ 72,424,265.98** (Son: Setenta y Dos Millones Cuatrocientos Veinticuatro Mil Doscientos Sesenta y Cinco Pesos 98/100 M.N.) y representa el valor de la existencia de los bienes propiedad del Instituto que han concluido su proceso de construcción y esta disponible para su uso o comercialización.

6.1.2.1.1.3.- ACTIVO NO CIRCULANTE

Fideicomisos, mandatos y contratos análogos

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre de 2013 es de **\$ 31,458,200.99** (Son: Treinta y Un Millones Cuatrocientos Cincuenta y Ocho Mil Doscientos Pesos 99/100 M.N.), que corresponde



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



a los contratos que ha firmado el Instituto con diferentes empresas para la realización de desarrollos habitacionales en los diferentes Municipios.

Participaciones y aportaciones de capital

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre de 2013 es de \$ **510,000.00** (Son: Quinientos Diez Mil Pesos 00/100 M.N.), representa las aportaciones a capital realizada por la desarrolladora de la Riviera Maya S.A. de C.V.

Documentos por cobrar a largo plazo

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo de esta cuenta es de \$ **33, 959,814.00** (Son: Treinta y Tres Millones Novecientos Cincuenta y Nueve Mil Ochocientos Catorce Pesos 00/100 M.N.) y representa la cartera de crédito acumulada por recuperar, por concepto de créditos a largo plazo de lotes con servicios, terrenos, vivienda mejorada, entre otros.

Deudores diversos a largo plazo

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo de esta cuenta es por la cantidad de \$ **799,482.02** (Son: Setecientos Noventa y Nueve Mil Cuatrocientos Ochenta y Dos Pesos 02/100 M.N.) y representa los saldos pendientes de recuperar de las constructoras: Edificaciones Estrella de Q.Roo e Ingeniería y Pavimentación Peninsular.

Otros derechos a recibir efectivo o equivalentes a largo plazo

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo de esta cuenta es de \$ **90,000.00** (Son: Noventa Mil Pesos 00/100 M.N.) y representa los saldos de recursos entregado a terceros pendientes de recuperar.

Construcciones en proceso en bienes propios

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo de esta cuenta es por la cantidad de \$ **705,425.44** (son: Setecientos Cinco Mil Cuatrocientos Veinticinco Pesos 44/100 M.N.), corresponde a la provisión de pago a la constructora Ingeniería y Desarrollo Inmobiliario de México por los trabajos de obra realizados.

6.1.2.1.1.4.- ACTIVO FIJO

El saldo de Activo Fijo al 31 de Diciembre de 2013 es de \$ **10,032,316.85** (Son: Diez Millones Treinta y Dos Mil Trecientos Dieciséis Pesos 85/100 M.N.), y corresponde al valor de todos los bienes muebles e inmuebles adquiridos por el Organismo.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



6.1.2.1.1.5.- OTROS ACTIVOS

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo de esta cuenta es por la cantidad de **\$ 940,701.05** (son: Novecientos Cuarenta Mil Setecientos Un Pesos 05/100 M.N), representa el monto de otros bienes y derechos a favor de la entidad cuyo beneficio recibirá en un periodo determinado.

6.1.2.1.1.6.- CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO

Servicios personales por pagar a corto plazo

El saldo de la cuenta de Servicios Personales por pagar al 31 de Diciembre de 2013 es por la cantidad de **\$ 4,312,721.49** (Son: Cuatro Millones Trescientos Doce Mil Setecientos Veintiún Pesos 49/100 M.N.), y corresponde a las provisiones devengadas de los finiquitos laborales.

Proveedores por pagar a corto plazo

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre de 2013 es de **\$ 4,874,194.03** (Son: Cuatro Millones Ochocientos Setenta y Cuatro Mil Ciento Noventa y Cuatro Pesos 03/100 M.N.) y corresponde a provisiones de pago por conceptos diversos, tales como: mantenimiento de aires, fotocopias, material de oficina, luz, paquetería, traslado de valores, aportación de cuotas a consejos, internet, combustible, auditoría externa, telefonía.

Contratista por obras públicas por pagar a corto plazo.

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre de 2013 es de **\$ 5,460,140.43** (Son: Cinco Millones Cuatrocientos Sesenta Mil Ciento Cuarenta Pesos 43/100 M.N.) y corresponde a los adeudos pendientes de liquidar a diferentes contratistas derivado de obra publica.

Retenciones y contribuciones por pagar a corto plazo

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre de 2013 es de **\$ 18,576,192.28** (Son: Dieciocho Millones Quinientos Setenta y Seis Mil Ciento Noventa y Dos Pesos 28/100 M.N.) y corresponde a las retenciones realizadas a los trabajadores en sus diferentes modalidades ISR por salarios, ISR por asimilado a servicios profesionales, entre otros.

Otras cuentas por pagar a corto plazo



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo de esta cuenta es de \$ **1,468,613.93** (Son: Un Millón Cuatrocientos Sesenta y Ocho Mil Seiscientos Trece Pesos 93/100 M.N.) y representa las obligaciones de la entidad por cargos devengados pendientes de pagar por concepto de pensiones alimenticias, viáticos, seguros de vida, entre otros.

6.1.2.1.1.7.- PASIVO DIFERIDO

Ingresos cobrados por adelantado a corto plazo

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo de esta cuenta es de \$ **99,310,557.77** (Son: Noventa y Nueve Millones Trescientos Diez Mil Quinientos Cincuenta y Siete Pesos 77/100 M.N.); representa el importe de la provisión de contratos por lotes que han sido adjudicados a los beneficiarios, y que se encuentra en proceso del costeo respectivo, los cuales posteriormente serán traspasados a la cuenta de Ingresos que corresponda al determinar su costo definitivo.

Intereses cobrados por adelantado a corto plazo

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo de esta cuenta es de \$ **43,720,089.19** (Son: Cuarenta y Tres Millones Setecientos Veinte Mil y Ochenta y Nueve Pesos 19/100 M.N.) y representa el importe de la provisión, los ingresos de la entidad por ingresos devengados, por concepto de recuperación de intereses, gastos de administración y seguros de cuentas incobrable en la conciliación realizada con la Secretaría de Planeación y finanzas.

Fondos en administración a corto plazo

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo de esta cuenta es de \$ **(3,833.54)** (Son: Tres Mil Ochocientos Treinta y Tres Pesos 54/100 M.N.) y representa los recursos retenidos a los trabajadores por concepto de fondo de ahorro pagados en exceso en las liquidaciones

Otros pasivos circulantes

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo de esta cuenta es de \$ **16,887,924.56** (Son: Dieciséis Millones Ochocientos Ochenta y Siete Mil Novecientos Veinticuatro Pesos 56/100 M.N.) y representa las deudas contraídas que pueden ser exigibles de pago a un corto plazo.

6.1.2.1.1.8.- PASIVO NO CIRCULANTE

Préstamos de la deuda pública interna por pagar a largo plazo

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo acumulado de esta cuenta es de \$ **25,382,805.05** (Son: Veinticinco Millones Trescientos Ochenta y Dos Mil Ochocientos Cinco Pesos 05/100



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



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.

Fondos Contingentes a Largo Plazo

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo acumulado de esta cuenta es de **\$ 16,035,079.78** (Son: Dieciséis Millones Treinta y Cinco Mil Setenta y Nueve Pesos 78/100 M.N.) y Representa los fondos recibidos para su administración para cubrir necesidades fortuitas en un plazo mayor a doce meses.

6.1.2.1.1.9.- CAPITAL

Este concepto dentro del Balance General, está 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 2012 y el Resultado del Ejercicio Fiscal 2013, derivados de las comparaciones de sus Ingresos obtenidos y sus Egresos aplicados. Al 31 de Diciembre de 2013, este concepto presenta un importe total de **\$ 502,535,221.69** (Son: Quinientos Dos Millones Quinientos Treinta y Cinco Mil Doscientos Veintiún Pesos 69/100 M.N.) y se conforma de la siguiente manera:

Patrimonio

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 el saldo de esta cuenta es de **\$ 484,558,786.51** (Son: Cuatrocientos Ochenta y Cuatro Millones Quinientos Cincuenta y Ocho Mil Setecientos Ochenta y Seis Pesos 51/100 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 **\$ 34,433,946.87** (Son: Treinta y Cuatro Millones Cuatrocientos Treinta y Tres Mil Novecientos Cuarenta y Seis Pesos 87/100 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 2012.

Resultado del Ejercicio



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Durante el Ejercicio Fiscal 2013 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 Déficit por la cantidad de **(\$ 16,457,511.69)** (Son: Dieciséis Millones Cuatrocientos Cincuenta y Siete Mil Quinientos Once Pesos 69/100 M.N.) y se presenta en el Estado de Resultados al cierre del Ejercicio Fiscal correspondiente.

6.1.2.2.- ESTADO DE ACTIVIDADES

Este documento presenta el Resultado del Ejercicio Fiscal 2013 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 ACTIVIDADES

6.1.2.2.1.1.- INGRESOS

Al cierre del Ejercicio Fiscal 2013, la cuenta de Ingresos del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, registró la cantidad de **\$ 436,777,190.95** (Son: Cuatrocientos Treinta y Seis Millones Setecientos Setenta y Siete Mil Ciento Noventa Pesos 95/100 M.N.) distribuidos de la siguiente manera:

Concepto	Importe	Porcentaje
Ingresos de Gestión	\$ 150,060,367.63	34.36
Ingresos p/Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	21,717,727.33	4.97
Otros Ingresos y Beneficios Varios	264,999,095.99	60.67
Total Ingresos	\$ 436,777,190.95	100.00 %

Ingresos de gestión

Son los recursos captados por los créditos otorgados durante el Ejercicio Fiscal 2013 y de recuperaciones de Ejercicios Anteriores, cuyo importe total ascendió a **\$ 150,060,367.63** (Son: Ciento Cincuenta Millones Sesenta Mil Trecientos Sesenta y Siete pesos 63/100 M.N.), por concepto de asignación de vivienda, asignación de lotes habitacionales y comerciales, y enajenación de terrenos.

Ingresos por transferencias, asignaciones, subsidios y otras ayudas

Son los recursos recibidos durante el Ejercicio Fiscal 2013 y de recuperaciones de Ejercicios Anteriores, cuyo importe total ascendió a **\$ 21,717,727.33** (Son: Veintiún Millones Setecientos



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Diecisiete mil Setecientos Veintisiete Pesos 33/100 M.N.), por concepto ingresos recibidos por la entidad de los entes públicos para sufragar gastos inherentes a sus atribuciones.

Otros ingresos y beneficios varios

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 **\$ 264,999,095.99** (Son: Doscientos Sesenta y Cuatro Millones Novecientos Noventa y Nueve Mil y Noventa y Cinco Pesos 99/100 M.N.)

6.1.2.2.1.2.- EGRESOS

Las erogaciones realizadas durante el Ejercicio Fiscal 2013 por el **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, ascendieron a un total de **\$ 453,234,702.64** (Son: Cuatrocientos Cincuenta y Tres Millones Doscientos Treinta y Cuatro Mil Setecientos Dos Pesos 64/100 M.N.) y se encuentran integradas de la siguiente manera:

Concepto	Importe	Porcentaje
Gastos de Funcionamiento	\$ 135,878,282.49	29.98
Gastos por Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras	131,573.00	00.03
Intereses, Comisiones y Otros Gastos de Deuda Publica	1,702,118.41	00.38
Gastos y Perdidas Extraordinarias	315,522,728.74	69.62
Total Egresos	\$ 453,234,702.64	100.00

Gastos de funcionamiento

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 **\$ 135,878,282.49** (Son: Ciento Treinta y Cinco Millones Ochocientos Setenta y Ocho Mil Doscientos Ochenta y Dos Pesos 49/100 M.N.).

Gastos por transferencias, asignaciones, subsidios y otras

Corresponde al importe de los gastos por las transferencias, asignaciones, subsidios y otras ayudas destinadas por el gobierno federal y estatal para la realización de actividades inherentes



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



al objeto de la entidad por la cantidad de **\$ 131,573.00** (Son: Ciento Treinta y Un Mil Quinientos Setenta y Tres Pesos 00/100 M.N.).

Intereses, comisiones y otros gastos de deuda pública

Corresponde al importe del gastos por concepto de intereses, comisiones y otros gastos de la deuda pública derivado de los diferentes créditos o financiamientos contratados, y asciende a la cantidad de **\$ 1,702,118.41** (Son: Un Millón Setecientos Dos Mil Ciento Dieciocho Pesos 41/100 M.N.).

Gastos y pérdidas extraordinarias

corresponde al importe de los no incluidos en los conceptos anteriores representado por gasto como: Estimaciones por pérdidas, Depreciaciones, Amortizaciones y Provisiones de Pasivos entre otros y asciende a la cantidad de **\$ 315,522,728.74** (Son: Trecientos Quince Millones Quinientos Veintidós Mil Setecientos Veintiocho Pesos 74/100 M.N.).

6.1.3.- RESUMEN DE OBSERVACIONES

Como resultado de la aplicación de los procedimientos de auditoría en la revisión de la Cuenta Pública 2013 del **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo** en materia financiera, se realizaron las siguientes observaciones:

Resumen de solventación Materia Financiera				
Observación	Importes			
	observado	Documental	Reintegr os	por solventar
Operaciones financieras que carecen parcial o totalmente de soporte documental	\$ 468,433.91	0.00	0.00	\$ 468,433.91
Ausencia de documentación Comprobatoria	48,617.09	44,362.47	0.00	4,254.62
TOTAL	\$ 517,051.00	\$ 44,362.47	\$ 0.00	\$ 472,688.53

6.2.- AUDITORÍA DE OBRA PÚBLICA

6.2.1.- OBJETIVOS

La revisión de la Cuenta Pública 2013, correspondiente a las obras ejecutadas por la **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



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



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 de el **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;



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



- 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.- IMPORTE DE OBRA PÚBLICA

En el ejercicio fiscal 2013 el **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo** ejecutó obra pública con un costo directo de **\$33,177,433.81** (Son: Treinta y Tres Millones Ciento Setenta y Siete Mil Cuatrocientos Treinta y Tres Pesos 81/100 M.N.) de acuerdo a la siguiente fuente de financiamiento:

No.	Fuente de financiamiento	Importe
Recursos Estatales		
1	Recursos Propios	\$ 32,405,899.17
2	Aportación Estatal al Programa Gobierno del Estado -CONAVI Ejercicios anteriores	119,684.17
3	Decreto 308: Crédito II	420,849.07
Recursos Federales		
4	Aportación Federal al Programa Gobierno del Estado -CONAVI Ejercicios anteriores	231,001.40
Suma		\$ 33,177,433.81

Existe un importe de **\$ 231,001.40** (Son: Doscientos Treinta y Un Mil Un Pesos 40/100 M/N) asignadas a obra pública ejecutadas por medio de convenios con Dependencias Federales, para ejercer recursos de los programas: Aportación Federal al Programa Gobierno del Estado - CONAVI Ejercicios anteriores, que no fueron auditados por no estar dentro de la competencia y facultades de este Órgano de Fiscalización Superior.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



En la revisión efectuada a la cuenta pública del ejercicio fiscal 2013, a **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo**, se determinó un importe para revisión conforme al origen de los ingresos que se indican a continuación:

Fondo	Universo	Importe	%
Recursos Propios	\$ 32,405,899.17	\$ 31,585,535.92	97.47
Aportación Estatal al Programa Gobierno del Estado	119,684.17	0.00	0.00
-CONAVI Ejercicios anteriores			
Decreto 308: Crédito II	420,849.07	0.00	0.00
Total revisado	\$ 32,946,432.41	\$ 31,585,535.92	95.87%

6.2.3.- IMPORTE AUDITADO

De los **\$ 32,946,432.41** (Son: Treinta y Dos Millones Novecientos Cuarenta y Seis Mil Cuatrocientos Treinta y Dos Pesos 41/100 M.N.) ejercidos directamente por la **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo** durante el ejercicio fiscal 2013, se verificó físicamente 4 obras que representan el **95.87%** de las ejecutadas con sus recursos propios.

A continuación se describen los fondos auditados.

Programa y/o fondo	Modalidad de ejecución	Cantidad de obras	Importe
Recursos Propios	Contrato	4	\$ 31,585,535.92
Total Revisado		4	\$ 31,585,535.92

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

6.2.4.- RESULTADOS

Como resultado de la aplicación de los procedimientos de auditoría en la revisión de la Cuenta Pública 2013, 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 solventados parcialmente con la documentación correspondiente, en tiempo y forma conforme a lo establece el artículo 40 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Quintana Roo.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



6.2.4.1.- RESUMEN GENERAL DE OBSERVACIONES DE OBRA PÚBLICA.

Concepto	Total Observado
Pagos en exceso	\$ 13,438,125.52
Total importe observado	\$ 13,438,125.52

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

Observación	Importe observado	Modalidades de solventación		Pendiente de solventar
		Documental	Reintegros	
Pagos en exceso	\$ 13,438,125.52	\$ 6,169,545.78	\$ 0.00	\$ 7,268,579.74
Totales	\$ 13,438,125.52	\$ 6,169,545.78	\$ 0.00	\$ 7,268,579.74



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



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 2013;
- 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 verificó 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 y la administración, manejo y aplicación de recursos estatales, la celebración de contratos,



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



convenios u operaciones que la Entidad Fiscalizada realizó, se ajustan a la legalidad sin causar daños en contra del patrimonio del Organismo, excepto por lo señalado en el apartado 6 de este Informe;

- VIII. Las observaciones derivadas del proceso de revisión y análisis de la Cuenta Pública, fueron solventadas parcialmente en apego a los tiempos señalados en la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Quintana Roo;
- IX. Como resultado de las observaciones no solventadas se dará inicio al procedimiento de fincamiento de responsabilidades resarcitorias y en su caso a la aplicación de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, en los términos de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Quintana Roo; y
- 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 2013 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:



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



8.- DICTAMEN.

Hemos concluido la revisión del Estado de Posición Financiera al 31 de Diciembre de 2013 y el Estado de Actividades del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2013 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 **\$ 436,777,190.95** (Son: Cuatrocientos Treinta y Seis Millones Setecientos Setenta y Siete Mil Ciento Noventa pesos 95/100 M.N.) y los **Egresos** por **\$ 453,234,702.64** (Son: Cuatrocientos Cincuenta y Tres Millones Doscientos Treinta y Cuatro Mil Setecientos Dos Pesos 64/100 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 2013, de conformidad con los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental, aplicadas consistentemente durante el período revisado, excepto las observaciones no solventadas por la cantidad de **\$ 7,741,268.26** (Son: Siete Millones Setecientos Cuarenta y Un Mil Doscientos Sesenta y Ocho Pesos 26/100 M.N.) contenidas en el punto 6.1.3 por la cantidad de **\$ 472,688.53** (Son: Cuatrocientos Setenta y Dos Mil Seiscientos Ocho y Ocho Pesos 53/100 M.N.) y el punto 6.2.4.2 por la cantidad de **\$ 7,268,579.74** (Son: Siete Millones Doscientos Sesenta y Ocho Mil Quinientos Setenta y Nueve Pesos 74/100 M.N.).

EL AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO

C.P.C. EMILIANO NOVELO RIVERO



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



9.- ANEXOS



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



INSTITUTO DE FOMENTO A LA VIVIENDA Y REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE QUINTANA ROO ESTADO DE POSICION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (ANEXO No. 1)

<u>CIRCULANTE</u>		<u>A C T I V O</u>	<u>CIRCULANTE</u>		<u>P A S I V O</u>
Bancos/Tesorería	\$	173,053.95	Servicios Personales por Pagar a CP		\$4,312,721.49
Inversiones Temporales		21,579.25	Proveedores por Pagar a CP		4,874,194.03
Depósitos de Fondos de Terceros en Garantía.		7,373.00	Contratistas por Obras a CP		5,460,140.43
Cuentas por Cobrar a CP		409,122.495.89	Retenciones y contribuciones por Pagar a CP		18,576,192.28
Deudores Diversos por Cobrar a CP		899,467.20	Otras Cuentas por Pagar a CP		1,468,613.93
Otros Derechos a Recibir Efectivo a CP		7,312.53	Ingresos Cobrados por Adelantado a Corto Plazo		99,310,557.77
Inventario de Mercancías para Venta		178,348,919.56	Intereses Cobrados por Adelantado a Corto Plazo		43,720,089.19
Inventario de Mercancías Terminadas		72,424,265.98	Fondos en Admón. a CP		(3,833.54)
Total circulante		\$661,004,467.36	Otros Pasivos Circulantes		16,887,924.56
<u>NO CIRCULANTE</u>			Total Pasivo Circulante		\$194,606,600.14
Fideicomisos Mandatos y Contratos Análogos	\$	31,458,200.99	<u>PASIVO NO CIRCULANTE</u>		
Participaciones y Aportaciones de Capital		510,000.00	Préstamo de la Deuda Pública Interna P/Pagar a LP		\$25,382,805.05
Documentos por Cobrar a LP		33,959,814.00	Fondos Contingentes a LP		16,035,079.78
Deudores Diversos a LP		799,482.02	Total Pasivo No Circulante		41,417,884.83
Otros Derechos a Recibir Efectivo o EQ a LP		90,000.00			
Construcciones en Proceso en Bienes Propios		705,425.44			
Total no Circulante		67,522,922.45	TOTAL PASIVO		\$236,024,484.97
<u>FIJO</u>			CAPITAL		
Terrenos	\$	102,993.02	Patrimonio		\$484,558,786.51
Edificios no Habitacionales		10,026,330.92	Resultado de Ejercicios Anteriores		34,433,946.87
Mobiliario y Equipo de Admón.		11,794,701.08	Resultado del Ejercicio		(16,457,511.69)
Mobiliario y Equipo Educativo y Recreativo		180,938.05	TOTAL CAPITAL		502,535,221.69
Equipo de Transporte		14,648,972.84			
Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas		2,327,796.32			
Software		49,816.80			
Licencias		174,845.89			
Depreciación Acumulada de Activos		(30,214,779.12)			
Otros Activos Diferidos		940,701.05			
Total Activo No Circulante		10,032,316.85	TOTAL PASIVO + CAPITAL		\$738,559,706.66
TOTAL ACTIVO		\$738,559,706.66			



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



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

ESTADO DE ACTIVIDADES DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(ANEXO No. 2)

INGRESOS

Ingresos De Gestión	\$	150,060,367.63	
Ingresos por Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas		21,717,727.33	
Otros Ingresos y Beneficios Varios		264,999,095.99	
TOTAL INGRESOS			\$ 436,777,190.95

EGRESOS

Gastos de Funcionamiento	\$	135,878,282.49	
Gastos por Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas		131,573.00	
Intereses, Comisiones y Otros Gastos de Deuda Pública		1,702,118.41	
Gastos y Perdidas Extraordinarias		315,522,728.74	
TOTAL EGRESOS			453,234,702.64
RESULTADO DEL EJERCICIO (DÉFICIT)			(\$ 16,457,511.69)