



**AUDITORÍA SUPERIOR
DEL ESTADO**



INFORME

**Cuenta Pública
Ejercicio Fiscal 2016**

**INSTITUTO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO
DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Í N D I C E

PÁGINA

1.-	INTRODUCCIÓN	2
2.-	DE SU ORGANIZACIÓN	3
3.-	OBJETIVOS	7
4.-	ALCANCE	8
5.-	POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE REGISTRO	10
6.-	RESULTADOS	11
6.1.-	AUDITORÍA FINANCIERA	13
6.1.1.-	PRESENTACIÓN DE LA CUENTA PÚBLICA	13
6.1.2.-	ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	13
6.1.2.1.-	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	13
6.1.2.1.1.-	NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	14
6.1.2.1.1.1.-	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	14
6.1.2.1.1.2.-	DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO O EQUIVALENTES	15
6.1.2.1.1.3.-	INVENTARIOS	16
6.1.2.1.1.4.-	NO CIRCULANTE	16
6.1.2.1.1.5.-	CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO	17
6.1.2.1.1.6.-	FONDOS Y BIENES DE TERCEROS EN GARANTÍA Y/O ADMINISTRACIÓN A CORTO PLAZO	19
6.1.2.1.1.7.-	OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO	19
6.1.2.1.1.8.-	HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO	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 Y OTROS BENEFICIOS	21
6.1.2.2.1.2.-	GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS	22
6.1.3.-	RESUMEN DE OBSERVACIONES	25
7.-	CONCLUSIONES	26
8.-	DICTAMEN	28
9.-	ANEXOS	29



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



1.- INTRODUCCIÓN

Por disposición contenida en los Artículos 75 fracción XXIX y 77 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, corresponde al Poder Legislativo a través de 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 en las Entidades Fiscalizables, que se traduce a su vez, en la obligación a cargo 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 Profesionales de Auditoría del Sistema Nacional de Fiscalización y en consideración a las disposiciones establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y a la normatividad emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC), dando cumplimiento, además, de las diversas disposiciones legales aplicables, con el objeto de hacer un análisis de las Cuentas Públicas a efecto de poder rendir el presente informe a esta H. XV Legislatura del Estado de Quintana Roo, con relación al manejo de las mismas por parte de las autoridades estatales.

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

A.- El Proceso Administrativo; que es desarrollado fundamentalmente por el **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, en la integración de la Cuenta Pública, la cual comprende los resultados de las labores administrativas realizadas en el Ejercicio Fiscal, así como las principales políticas financieras, económicas y sociales que influyeron en el resultado de los ingresos y de los gastos efectuados en el Organismo.

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 del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**.

En la Cuenta Pública del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo** correspondiente al Ejercicio Fiscal 2016, se encuentra reflejado



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



el ejercicio del gasto público, que registra la aplicación de recursos por Ingresos generados en el cumplimiento de su objeto.

Por lo anterior y en cumplimiento a los artículos 59, 67 fracciones VIII y XIII y 84 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Quintana Roo, y artículos 3º fracción X, 4º, 6º punto 1, 8º 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 del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, correspondiente al Ejercicio Fiscal 2016.

2.- DE SU ORGANIZACIÓN

DE SU CREACIÓN

Mediante Decreto número 31 de fecha 30 de mayo del 2005, se creó el **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, como un Organismo Descentralizado con Personalidad Jurídica y Patrimonio Propio, cuya atribución primordial es administrar, vigilar, controlar, custodiar y disponer, según su caso, de los bienes inmuebles del dominio del Estado.

DE SU OBJETO

El **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, tiene como objeto lo siguiente:

- I. Formular y conducir la política inmobiliaria de la Administración Pública Estatal;
- II. Administrar, vigilar, controlar, custodiar y disponer, según su caso, de los bienes inmuebles del dominio del Estado ;
- III. Establecer un Sistema de Administración Inmobiliaria Estatal, que permita adquirir, regular, poseer, administrar, conservar, controlar y aprovechar, por si o a través de las dependencias y entidades del Gobierno del Estado, los inmuebles estatales;
- IV. Integrar y mantener permanentemente actualizados el Registro del Patrimonio Público del Estado y el Sistema de Información Inmobiliaria Estatal; en el que se consideren los activos inmobiliarios de la administración pública estatal y paraestatal, incluyendo los de los organismos y entidades autónomos;
- V. Dictaminar los actos relacionados con la incorporación, asignación o desincorporación de los bienes inmuebles del dominio del Estado;



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



- VI. Revisar, evaluar e intervenir en la celebración de contratos, convenios y demás actos jurídicos relacionados con la compraventa, arrendamiento, donación y demás de carácter inmobiliario, que suscriban las dependencias de la Administración Pública Estatal;
- VII. Otorgar en coordinación con la Secretaría de Finanzas y Planeación, concesiones, permisos o autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles de la Administración Pública Estatal y gestionar las revocaciones y caducidad de las mismas;
- VIII. Constituir, adquirir, administrar y controlar las reservas territoriales del dominio privado del Estado de Quintana Roo;
- IX. Realizar los actos de disposición y dominio de las reservas territoriales, que coadyuven al desarrollo urbano, económico o turístico de la Entidad, en coordinación, según sea el caso, con los gobiernos Federal y Municipales y con otras dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal;
- X. Determinar y convenir, conjuntamente con la Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional y el Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad, las prioridades y requerimientos del suelo para la vivienda;
- XI. Desarrollar y participar en programas, negocios, empresas y acciones a nivel nacional e internacional, que permitan fomentar, promover y orientar el mercado de tierras, e impulsar el desarrollo urbano, turístico y económico de la Entidad;
- XII. Emitir los lineamientos administrativos de modernización y simplificación administrativa, de conservación, control y custodia que deban adoptar las entidades, dependencias, concesiones y personas usuarias de los bienes inmuebles, para la debida administración del patrimonio del Estado;
- XIII. Celebrar contratos de crédito, fiduciarios o cualquier otro permitido por la ley, emitir títulos de crédito, y establecer los gravámenes que se requieran sobre los inmuebles del dominio privado del Estado, para el cumplimiento de su objeto social;
- XIV. Otorgar las escrituras públicas y los títulos de propiedad sobre las enajenaciones de los inmuebles del dominio del Estado que realice;
- XV. Vigilar el uso y aprovechamiento de los inmuebles donados por el Estado y, en su caso, proceder a ejercer el derecho de reversión sobre los mismos;
- XVI. Instaurar los procedimientos administrativos correspondientes, para obtener, retener o recuperar la posición o propiedad de los inmuebles estatales;
- XVII. Solicitar el auxilio de las autoridades competentes que deban intervenir en diligencias judiciales relacionados con los inmuebles del dominio del Gobierno del Estado;



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



- XVIII. Dictar las disposiciones necesarias para el cumplimiento de la Ley del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo; y
- XIX. Las demás que le confieren su Ley, el Decreto y otras disposiciones aplicables.

DE SUS ÓRGANOS DE GOBIERNO

El **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, tiene como máxima autoridad al Consejo Directivo y se integra de la siguiente manera:

- I. Un Presidente, que es el Gobernador del Estado;
- II. Un Vicepresidente, que es el titular de la Secretaría de Finanzas y Planeación, quien suplente las ausencias del Presidente; y
- III. Cuatro vocales que son los titulares de las Secretarías de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, de Planeación y Desarrollo Regional, de Turismo y de la Oficialía Mayor.

DE SU PATRIMONIO

El patrimonio del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo** se constituye por:

- 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 le realicen;
- III. Los subsidios, donaciones o aportaciones 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 que realice;
- 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 establecidos.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



DE SU TITULAR

El Director del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, tiene las siguientes facultades:

- I. Representar técnica, administrativa y legalmente al Instituto, con poder general para pleitos, cobranzas y actos de administración y dominio, con todas las facultades, aún las que requieran cláusula o poder 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 anteproyecto de presupuesto, los estados financieros y los balances anuales;
- IV. Dirigir, administrar y supervisar todos los asuntos de competencia del Instituto;
- V. Participar en el Comité del Patrimonio Inmobiliario Estatal, e informar al Consejo Directivo de las propuestas y recomendaciones que emita el Comité;
- VI. Proponer al Consejo Directivo las medidas que considere convenientes para un 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;
- 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 los títulos de propiedad a que se refiere el artículo 4º fracción XIV de su Decreto;
- IX. Celebrar contratos con instituciones públicas federales, estatales y municipales, así como con personas físicas o morales, relacionados con el objeto del Instituto y aplicación de la Ley;
- X. 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;
- XI. Seleccionar, contratar y remover al personal del Instituto;
- XII. Establecer los sistemas administrativos, estadísticos, de control y evaluación, necesarios para la consecución de los objetivos del Instituto y la actualización y desarrollo permanente de su organización, e informar al Consejo Directivo anualmente sobre la evaluación de la gestión;



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



- XIII. Formular y mantener actualizado el inventario de los bienes y recursos que integran el patrimonio del Instituto;
- XIV. Asistir a las sesiones del Consejo Directivo con derecho de voz, pero sin voto;
- XV. Cumplir y hacer cumplir los acuerdos del Consejo Directivo y demás disposiciones aplicables; y
- XVI. Las demás que le determine el Consejo Directivo, establezcan o deriven de su Decreto y demás disposiciones aplicables.

Durante el Ejercicio Fiscal 2016 la titularidad de la Dirección General estuvo a cargo de los C.C. L.C. Claudia Romanillos Villanueva del 1° de enero al 24 de Septiembre del 2016 y el Arq. Carlos Flores Hidalgo del 25 de Septiembre al 31 de Diciembre del 2016, quien fungió como representante Administrativo, Técnico y Legal del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, durante el Período que se menciona.

3.- OBJETIVOS

Conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Quintana Roo, vigente al momento de iniciarse la revisión de la Cuenta Pública del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, correspondiente al Ejercicio Fiscal 2016, en sus diversas auditorías 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 o a los Egresos, se ajustan o corresponden a los conceptos y a las partidas respectivas;
- III. 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;
- IV. La razonabilidad del resultado de la gestión financiera;
- V. 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;



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



- VI. 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;
- VII. Las responsabilidades a que haya lugar;
- VIII. La imposición de las sanciones resarcitorias correspondientes; y

4.- ALCANCE

Como consecuencia de la información rendida por el **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, con relación a su gestión financiera correspondiente al Ejercicio Fiscal 2016, 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 se determinó con base en los Ingresos y Egresos que integran sus Estados Financieros por el período comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2016, para lo cual se estableció la comunicación necesaria con el personal del Organismo auditado, llevándose a cabo las siguientes auditorías:

Nombre de la Auditoría	Número de Auditoría
Auditoría financiera y de cumplimiento de Ingresos propios obtenidos por la Venta de Reserva Territorial por el Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el ejercicio fiscal 2016.	AEMF-DFAPP-GOB-IP – 104
Auditoría financiera y de cumplimiento de ingresos propios ejercidos por las adquisiciones y arrendamientos de bienes y servicios del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el ejercicio fiscal 2016.	AEMF-DFAPP-GOB-IP –105

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.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



La revisión se llevó a cabo aplicando Normas Profesionales de Auditoría del Sistema Nacional de Fiscalización así como en apego a las disposiciones establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y a la normatividad emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC), dando cumplimiento además de las diversas disposiciones legales aplicables, y 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 y los Egresos que correspondieron a los mismos, por el Ejercicio Fiscal 2016.
- Verificar que los Ingresos se hayan recibido y contabilizado conforme a las ministraciones realizadas por el Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Finanzas y Planeación en el Ejercicio Fiscal 2016.
- Verificar que los Ingresos recibidos del Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Finanzas y Planeación, los Ingresos Financieros y Otros Ingresos, hayan sido revisados, contabilizados y ejercidos conforme al Presupuesto de Egresos y normatividad existente al respecto.
- Analizar y revisar que los registros contables y la documentación comprobatoria y justificativa de los Egresos, se haya 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 disposiciones establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y a la normatividad emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC), que las inversiones en Bienes Muebles e Inmuebles estén debidamente registradas, que sean propiedad del Organismo, se utilicen para los fines que les dieron origen, y que se encuentren bajo su resguardo.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



- Verificar que en el ejercicio del gasto presupuestal se hayan aplicado las Partidas Presupuestales de conformidad con el Clasificador por Objeto del Gasto para el Ejercicio Fiscal 2016.
- Verificar y analizar el 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 implementado gradualmente 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

Conforme al artículo 47 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental esta Entidad Fiscalizable emite información financiera en la medida que corresponda, a través de estados financieros, presentándose para este informe el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016 el Estado de Actividades del 1° de enero al 31 de diciembre de 2016

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, o bien a su valor estimado o de avalúo en caso de ser producto de una donación. Tratándose de los bienes muebles únicamente se incluyen aquéllos 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 controles de la misma administración.

DEPRECIACIÓN

La depreciación de los bienes que integran el Activo No Circulante se calcula por el método de línea recta, utilizando tasas de depreciación determinadas en función a su vida útil, de acuerdo a las disposiciones fiscales.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



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 de Egresos que se haya asignado mediante el presupuesto aprobado por el Consejo Directivo para el Ejercicio Fiscal 2016 y son considerados como gasto 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 Fiscal 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 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 del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, de las observaciones derivadas de la aplicación de los procedimientos de revisión de cada auditoría, haciendo uso de todo medio lícito para tal efecto. Las observaciones no fueron solventadas 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 un importe de **\$ 77,451,824.75**, (Son: Setenta y Siete Millones Cuatrocientos Cincuenta y Un Mil Ochocientos Veinticuatro Pesos 75/100 M.N.) como se detalla en el apartado 6.1.3 en la tabla denominada "Resumen de Observaciones" en cuanto a las observaciones no solventadas.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Asimismo, se detectaron inconsistencias y deficiencias administrativas, de control interno que derivó que esta Auditoría Superior del Estado promoviera las siguientes acciones:

Nombre de la Auditoría	Número de Auditoría	Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria	Recomendaciones
Auditoría financiera y de cumplimiento de ingresos propios ejercidos por las adquisiciones y arrendamientos de bienes y servicios del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el ejercicio fiscal 2016	AEMF-DFAPP- GOB-IP –105	1	4

Además se detectaron hechos que constituyen conductas presuntamente delictivas, llevadas a cabo por algunos servidores públicos del ente fiscalizado, mismas que se concretaron en las siguientes denuncias:

Nombre de la Auditoría	Número de Auditoría	Concepto de la Denuncia	Importe de la Denuncia
Auditoría financiera y de cumplimiento de Ingresos propios obtenidos por la Venta de Reserva Territorial por el Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el ejercicio fiscal 2016.	AEMF-DFAPP- GOB-IP – 104	Enajenación de la Reserva Territorial	\$ 1,444,749,350.33



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



6.1.- AUDITORÍA FINANCIERA

Fue llevada a cabo de conformidad al Programa Anual de Auditorías, Visitas e Inspecciones (PAAVI), efectuándose las siguientes auditorías específicas:

Nombre de la Auditoría	Número de Auditoría
Auditoría financiera y de cumplimiento de Ingresos propios obtenidos por la Venta de Reserva Territorial por el Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el ejercicio fiscal 2016.	AEMF-DFAPP-GOB-IP – 104
Auditoría financiera y de cumplimiento de ingresos propios ejercidos por las adquisiciones y arrendamientos de bienes y servicios del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el ejercicio fiscal 2016.	AEMF-DFAPP-GOB-IP –105

6.1.1.- PRESENTACIÓN DE LA CUENTA PÚBLICA

La Cuenta Pública del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, correspondiente al Ejercicio Fiscal 2016, 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, vigente al momento de su presentación.

6.1.2.- ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

6.1.2.1.- ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.- Este documento muestra la situación financiera de la entidad económica al 31 de diciembre de 2016. **(ANEXO No. 1)**. En sus notas se hace referencia a las auditorías llevadas a cabo.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



6.1.2.1.1.- NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

6.1.2.1.1.1.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Bancos/Tesorería

Esta cuenta al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de **\$ 8,588,328.17** (Son: Ocho Millones Quinientos Ochenta y Ocho Mil Trescientos Veintiocho Pesos 17/100 M.N.), y representa los recursos disponibles originados por concepto de Ingresos Propios, los cuales se encuentran depositados en seis cuentas bancarias de las Instituciones HSBC y Santander.

Esta cuenta fue objeto de la Auditoría Financiera y de Cumplimiento de Ingresos propios ejercidos por las adquisiciones y arrendamientos de bienes y servicios del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el ejercicio fiscal 2016 No. AEMF-DFAPP-GOB-IP-105.

Almacén

Esta cuenta al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de **\$ 0.17** (Son: Diecisiete Centavos M.N.), y representa una diferencia de 0.18 que corresponde a Vales de Combustible que le dieron entrada por \$3,087,494.18 y al darle salida lo registran por \$3,087,494.00 originando la primera diferencia. La Segunda diferencia es por -0.01, que se originó de las Compras Directas que al darle entrada fue por \$ 1,881,710.60 y al darle salida registran \$ 1,881,710.61.

Inversiones Temporales

Esta cuenta al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de **\$ 597,394.58** (Son: Quinientos Noventa y Siete Mil Trescientos Noventa y Cuatro Pesos 58/100 M.N.), y representa el monto total concentrado en el Fondo de Inversión, del cual se puede disponer en cualquier momento de acuerdo a las necesidades del Instituto.

Depósitos de Fondos de Terceros en Garantía y/o Administración

Esta cuenta al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de **\$ 1,580,398.01** (Son: Un Millón Quinientos Ochenta Mil Trescientos Noventa y Ocho Pesos 01/100 M.N.), y representa el valor de los anticipos otorgados a terceras personas por la compra de predios para la reserva territorial, así como depósitos en garantía efectuados por el arrendamiento de los inmuebles que ocupan las oficinas centrales y de una fotocopiadora en la Delegación de Tulum.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Esta cuenta fue objeto de la Auditoría Financiera y de cumplimiento de ingresos propios ejercidos por las adquisiciones y arrendamientos de bienes y servicios del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el ejercicio fiscal 2016 No. AEMF-DFAPP-GOB-IP-105.

6.1.2.1.2- DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO O EQUIVALENTES

Cuentas por Cobrar a Corto Plazo

Esta cuenta al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de **\$ 55,970,893.10** (Son: Cincuenta y Cinco Millones Novecientos Setenta Mil Ochocientos Noventa y Tres Pesos 10/100 M.N.), y representa principalmente el monto de documentos pendientes de cobrar que corresponden a los contratos de adjudicación por ventas a crédito de reservas territoriales, ubicadas en todos los municipios del Estado de Quintana Roo.

Esta cuenta fue objeto de la Auditoría Financiera y de Cumplimiento de Ingresos propios obtenidos por la Venta de Reserva Territorial por el Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el Ejercicio Fiscal 2016 No. AEMF-DFAPP-GOB-IP – 104

Deudores Diversos por Cobrar a Corto Plazo

Esta cuenta al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de **\$ 126,770,549.87** (Son: Ciento Veintiséis Millones Setecientos Setenta Mil Quinientos Cuarenta y Nueve Pesos 87/100 M.N.), y representa principalmente el monto de los adeudos a favor del Instituto, por préstamos en efectivo a la Empresa Bonfil Nueva Alternativa de Quintana Roo, S.A. de C.V., con opción a compra de acciones, y los recursos otorgados como préstamos personales, viáticos gastos a comprobar y otros.

Esta cuenta fue objeto de la Auditoría Financiera y de Cumplimiento de Ingresos propios obtenidos por la Venta de Reserva Territorial por el Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el Ejercicio Fiscal 2016 No. AEMF-DFAPP-GOB-IP – 104

Otros Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Corto Plazo

Esta cuenta al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de **\$ 78,267.74** (Son: Setenta y Ocho Mil Doscientos Sesenta y Siete Pesos 74/100 M.N.), y representa el saldo a favor por



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



concepto de subsidio para el empleo pendiente de acreditar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público e impuestos por compensar por servicios profesionales.

6.1.2.1.3 INVENTARIOS

Inventario de Mercancías para Venta

Al 31 de diciembre de 2016 este concepto presenta un importe de **\$ 6,085,861,640.93** (Son: Seis Mil Ochenta y Cinco Millones Ochocientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Cuarenta Pesos 93/100 M.N.), y se conforma por la reserva territorial propiedad del Estado dividida en Reserva Territorial Disponible, Reserva Territorial Comprometida y Programas Terminados.

Esta cuenta fue objeto de la Auditoría Financiera y de Cumplimiento de Ingresos propios obtenidos por la Venta de Reserva Territorial por el Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el Ejercicio Fiscal 2016 No. AEMF-DFAPP-GOB-IP – 104

6.1.2.1.1.4.- NO CIRCULANTE

Esta cuenta al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de **\$ 1,089,850,537.05** (Son: Mil Ochenta y Nueve Millones Ochocientos Cincuenta Mil Quinientos Treinta y Siete Pesos 05/100 M.N.), y está integrado principalmente por el valor de derechos a recibir efectivo o equivalentes a largo plazo, inversiones a largo plazo, infraestructura y construcciones en proceso, todos los bienes muebles, activos intangibles, inmuebles, propiedad del Instituto para desarrollar eficientemente sus funciones, así como las depreciaciones, deterioro y amortizaciones acumuladas de los bienes.

Derechos a Recibir Efectivo y Equivalente a Largo Plazo

Esta cuenta al 31 de Diciembre del 2016, presenta un saldo de **\$ 42,536,446.39** (Son: Cuarenta y Dos Millones Quinientos Treinta y Seis Mil Cuatrocientos Cuarenta y Seis Pesos 39/100 M.N.), y está integrada principalmente por las cuentas por cobrar, cuyo derecho de recibir efectivo en el futuro y está documentado por escrito de los Municipios de Othon P. Blanco, Solidaridad, Cancún, Cozumel e Isla Mujeres.

Inversiones a Largo Plazo

Esta cuenta está integrada por las Inversiones en Acciones (Bonfil Nueva Alternativa de Quintana Roo, S.A. de C.V.), por un saldo de **\$ 564,768,000.00** (Son: Quinientos Sesenta y Cuatro millones Setecientos Sesenta y Ocho Mil Pesos 00/100 M.N.)



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Bienes Inmuebles, infraestructura y Construcciones en Proceso

Esta cuenta al 31 de Diciembre del 2016 tiene un saldo de \$ **455,725,815.32** (Son: Cuatrocientos Cincuenta y Cinco Millones Setecientos Veinticinco Mil Ochocientos Quince Pesos 32/100 M.N.) que está integrada por Edificios no habitacionales, Construcciones en Proceso y otros Bienes Inmuebles.

Bienes Muebles

Esta cuenta al 31 de Diciembre del 2016 tiene un saldo de \$ **34,036,841.80** (Son: Treinta y Cuatro Millones Treinta y Seis Mil Ochocientos Cuarenta y Un Pesos 80/100 M.N.) que está integrada por El Mobiliario y Equipo de Administración, Mobiliario y Equipo Educacional y Recreativo, Equipo de Transporte, Maquinaria, otros Equipos y Herramientas, Colecciones, Obras de Arte y Objetos Valiosos.

Activos Intangibles

Esta cuenta al 31 de Diciembre del 2016 tiene un saldo de \$ **359,461.93** (Son: Trescientos Cincuenta y Nueve Mil Cuatrocientos Sesenta y Uno 93/100 M.N. que está integrado por las Licencias de los Programas con los que cuenta El Instituto.

Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes

Esta cuenta al 31 de Diciembre del 2016 tiene un saldo de (\$ **7,576,028.39**) (Son: Siete Millones Quinientos Setenta y Seis Mil Veintiocho Pesos 39/100 M.N.)

6.1.2.1.1.5.- CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO

Servicios Personales por Pagar a Corto Plazo

Esta cuenta al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de \$ **4,192,413.00** (Son: Cuatro Millones Ciento Noventa y Dos Mil Cuatrocientos Trece Pesos 00/100 M.N.), y representa principalmente el importe de la provisión de la segunda parte de aguinaldo, bono de productividad y eficiencia y estímulo cuatrimestral pendientes por pagar a los trabajadores del Instituto.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Proveedores por Pagar a Corto Plazo

Esta cuenta al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de **\$ 11,082,846.05** (Son: Once Millones Ochenta y Dos Mil Ochocientos Cuarenta y Seis Pesos 05/100 M.N.), y representa la provisión de gastos pendientes de pago tales como, pago de cuotas del IMSS, servicio de auditoría a los estados financieros, servicios de consultoría legal contable, servicio de seguridad y vigilancia de las oficinas, servicios profesionales por avalúos de predios, servicios notariales, servicio de asesoría financiera, así como los pagos anticipados realizados por los beneficiarios en la asignación de reserva territorial para garantizar su adjudicación.

Esta cuenta fue objeto de la Auditoría Financiera y de Cumplimiento de Ingresos propios obtenidos por la Venta de Reserva Territorial por el Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el Ejercicio Fiscal 2016 No. AEMF-DFAPP-GOB-IP – 104

Retenciones y Contribuciones por Pagar a Corto Plazo

Esta cuenta al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de **\$ 2,983,589.05** (Son: Dos Millones Novecientos Ochenta y Tres Mil Quinientos Ochenta y Nueve Pesos 05/100 M.N.), y corresponde principalmente a impuestos por pagar a cargo del Instituto tales como Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado, así como cuotas y aportaciones que le corresponde pagar al Organismo ante las instituciones de seguridad social en los términos de las disposiciones legales en vigor, tales como cuotas al Sistema de Ahorro para el Retiro, al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y al Instituto Mexicano del Seguro Social.

Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo y depósitos diversos

Esta cuenta al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de **\$ 20,445,061.26** (Son: Veinte Millones Cuatrocientos Cuarenta y Cinco Mil Sesenta y Un Pesos 26/100 M.N.), y corresponde principalmente a la provisión de las retenciones hechas a los trabajadores para el pago de pensiones alimenticias, 5% al millar, seguro de vida, así como el 3% sobre nómina pendiente de pago, Fonacot y monederos eléctricos..



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



6.1.2.1.1.6.- FONDOS Y BIENES DE TERCEROS EN GARANTÍA Y/O ADMINISTRACIÓN A CORTO PLAZO

Fondos en Garantía a Corto Plazo

Esta cuenta al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de **\$ 8,000.00** (Son: Ocho Mil Pesos 00/100 M.N.), y corresponde al depósito efectuado por el arrendatario para garantizar la renta de un predio ubicado en la reserva territorial del municipio de Cozumel, el cual es utilizado por una tienda de artesanías.

Esta cuenta fue objeto de la Auditoría Financiera y de Cumplimiento de Ingresos propios ejercidos por las adquisiciones y arrendamientos de bienes y servicios del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el ejercicio fiscal 2016 No. AEMF-DFAPP-GOB-IP-105.

Fondos en Administración a Corto Plazo

Esta cuenta al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de **\$ 2,248,705.43** (Son: Dos Millones Doscientos Cuarenta y Ocho Mil Setecientos Cinco Pesos 43/100 M.N.), y representa el importe de las aportaciones al Fondo de Ahorro llevadas a cabo por los empleados.

6.1.2.1.1.7.- OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO

Ingresos por Clasificar

Al 31 de diciembre de 2016 este concepto presenta un importe total de **\$ 14,562,899.31** (Son: Catorce Millones Quinientos Sesenta y Dos Mil Ochocientos Noventa y Nueve Pesos 31/100 M.N.), y representa principalmente el importe de los depósitos por concepto de enganches para la adquisición de Reserva Territorial, por titulación y por depósitos a cuenta de adeudos efectuados a las cuentas bancarias del Instituto, pendientes de identificar al cierre del ejercicio.

Esta cuenta fue objeto de la Auditoría Financiera y de Cumplimiento de Ingresos propios obtenidos por la Venta de Reserva Territorial por el Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el Ejercicio Fiscal 2016 No. AEMF-DFAPP-GOB-IP – 104



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



6.1.2.1.1.8.- HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO

Este concepto dentro del Estado de Situación Financiera, está integrado por las transferencias recibidas en derechos, recursos económicos y activo no circulante, por parte del Fideicomiso Caleta Xel-Ha y del Caribe, por el Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo, por la Oficialía Mayor del Gobierno del Estado y por Catastro; el Resultado de Ejercicios Anteriores y el Resultado del Ejercicio Fiscal 2016, derivado de la comparación de los Ingresos obtenidos con los Egresos aplicados. Al 31 de diciembre de 2016 este concepto presenta un importe total de **\$ 7,313,774,496.10** (Son: Siete Mil Trescientos Trece Millones Setecientos Setenta y Cuatro Mil Cuatrocientos Noventa y Seis Pesos 10/100 M.N.), y se conforma de la siguiente manera:

Aportaciones

Al 31 de diciembre de 2016 este concepto presenta un importe total de **\$ 7,217,463,399.23** (Son: Siete Mil Doscientos Diecisiete Millones Cuatrocientos Sesenta y Tres Mil Trescientos Noventa y Nueve Pesos 23/100 M.N.), y corresponde a las transferencias recibidas en derechos, recursos económicos y activo no circulante, realizados con la Sociedad Bonfil, también por parte del Fideicomiso Caleta Xel-Ha y del Caribe, por el Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo, por Catastro y por la Oficialía Mayor del Estado; y por el valor de todos los bienes muebles e inmuebles adquiridos por el Instituto para desarrollar eficientemente sus funciones, así como donaciones de reserva territorial y bienes inmuebles principalmente de los Servicios Educativos de Quintana Roo.

Resultado de Ejercicios Anteriores

Esta cuenta al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de **\$ 150,191,984.00** (Son: Ciento Cincuenta Millones Ciento Noventa y Un Mil Novecientos Ochenta y Cuatro Pesos 00/100 M.N.), cuyo importe corresponde al ahorro o desahorro presupuestal acumulado durante los Ejercicios Fiscales en la vida del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, hasta el 31 de diciembre de 2016.

Resultado del Ejercicio

Al 31 de diciembre de 2016, el **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, presenta un desahorro por la cantidad de **\$53,880,888.57** (Son: Cincuenta y Tres Millones Ochocientos Ochenta Mil Ochocientos



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Ochenta y Ocho Pesos 00/100 M.N.), que es la diferencia entre el total de sus Ingresos y Egresos obtenidos y aplicados respectivamente durante el Ejercicio.

6.1.2.2.- ESTADO DE ACTIVIDADES

Este documento presenta los Ingresos y los Egresos del 1º de enero al 31 de diciembre de 2016 (Anexo No. 2).

6.1.2.2.1.- NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES

6.1.2.2.1.1.- INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS

Durante el Ejercicio Fiscal 2016, el **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, obtuvo Ingresos y Otros Beneficios por un total de \$ **619,021,607.78** (Son: Seiscientos Diecinueve Millones Veintiún Mil Seiscientos Siete Pesos 78/100 M.N.), distribuidos de la siguiente manera:

Concepto	Importe	Porcentaje
Arrendamiento de Reserva Territorial	\$ 582,392.01	00.09
Arrendamiento Centro de Convenciones	918,000.00	00.15
Aprovechamiento de Bienes que no son del Dominio Público	564,112,611.80	91.13
Financiamiento	5,400,787.64	00.87
Intereses Moratorios	1,046,692.25	00.17
Titulación	43,400,982.70	07.01
Otros Ingresos	3,560,141.38	0.58
Total Ingresos y Otros Beneficios	\$ 619,021,607.78	100.00 %

Arrendamiento de Reserva Territorial

Son los recursos que recibe el Instituto derivados del arrendamiento de predios de su propiedad.

Arrendamiento Centro de Convenciones

Son los recursos que recibe el Instituto derivados del arrendamiento del inmueble denominado Centro Internacional de Negocios y Convenciones de Chetumal.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Aprovechamiento de Bienes que no son del Dominio Público

Son los recursos que recibe el Instituto por concepto de venta de Reserva Territorial.

Esta cuenta fue objeto de la Auditoría Financiera y de Cumplimiento de Ingresos propios obtenidos por la Venta de Reserva Territorial por el Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el Ejercicio Fiscal 2016 No. AEMF-DFAPP-GOB-IP – 104

Financiamiento

Corresponde a los recursos que se les cobra a los adquirentes por la venta de reserva territorial a plazos.

Intereses Moratorios

Corresponde a los recursos que se les cobra a los adquirentes, con motivo de no liquidar en tiempo el importe de los pagarés que firmaron con motivo de la compra de reserva territorial a plazos.

Titulación

Corresponde a los importes que cubren los adquirentes con la finalidad de que se les lleve a cabo el trámite de titulación de su predio.

Otros Ingresos

Corresponde principalmente a ingresos percibidos por pago en efectivo del excedente del contrato de permuta celebrado con la compañía Construcciones Gosa, S.A. de C.V., por el pago de la aseguradora por siniestro ocurrido en el Ejercicio Fiscal 2012 y por la venta de un vehículo como desecho ferroso.

6.1.2.2.1.2.- GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS

Las erogaciones realizadas por el **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, para el Ejercicio Fiscal 2016, ascendieron a un total de **\$ 672,902,495.35** (Son: Seiscientos Setenta y Dos Millones Novecientos Dos Mil Cuatrocientos Noventa y Cinco Pesos 35/100 M.N.), y se encuentran integradas de la siguiente manera:



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Concepto	Importe	Porcentaje
Servicios Personales	\$ 71,298,993.36	10.59
Materiales y Suministros	3,449,974.95	00.51
Servicios Generales	88,428,612.16	13.14
Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	466,834,647.76	69.38
Depreciación de Bienes Muebles	882,574.73	00.13
Disminución de Inventario de Mercancías para Venta	41,409,673.74	06.16
Otros Gastos	598,018.65	00.09
Total de Gastos y Otras Pérdidas	\$ 672,902,495.35	100.00%

Servicios Personales

Son las asignaciones destinadas al pago de remuneraciones al personal que presta sus servicios en el Instituto como son: Sueldos Base al Personal de Confianza, Gratificación de Fin de Año, Compensación por Servicios al Personal de Confianza, Canasta Básica, Ayuda para Despensa, así como los pagos que por concepto de seguridad social, derivados de esos servicios, le corresponde al Instituto cubrir ante las instituciones públicas de seguridad social en los términos de las disposiciones legales en vigor como son: Cuotas al Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR), Aportaciones al Instituto Mexicano del Seguro Social, Cuotas al INFONAVIT, entre otros.

Esta cuenta fue objeto de la Auditoría Financiera y de Cumplimiento de Ingresos propios ejercidos por las adquisiciones y arrendamientos de bienes y servicios del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el ejercicio fiscal 2016 No. AEMF-DFAPP-GOB-IP-105.

Materiales y Suministros

Son las asignaciones destinadas a la adquisición de toda clase de insumos requeridos por el Instituto para el desempeño de sus actividades administrativas y productivas, por ejemplo: Papelería y Consumibles de Oficina, Material de Limpieza y Mantenimiento e Insumos para



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Equipos de Tecnología de la Información y Comunicaciones, Material de Limpieza, Alimentos para el Personal Institucional, Combustibles, Refacciones y Accesorios Menores de Equipo de Transporte, entre otros.

Esta cuenta fue objeto de la Auditoría Financiera y de Cumplimiento de Ingresos propios ejercidos por las adquisiciones y arrendamientos de bienes y servicios del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el ejercicio fiscal 2016 No. AEMF-DFAPP-GOB-IP-105.

Servicios Generales

Son las asignaciones destinadas a cubrir el costo de todo tipo de servicios indispensables para el funcionamiento del Organismo y que se contratan a particulares o a instituciones del propio sector público, por ejemplo: Telefonía Celular y Tradicional, Energía Eléctrica, Arrendamiento de Edificios, Servicios Legales de Contabilidad, Auditoría y Relacionados, Servicios de Vigilancia, Servicios Financieros y Bancarios, Seguro de Bienes Patrimoniales, Servicios Profesionales, Científicos y Técnicos Integrales, Viáticos, entre otros.

Esta cuenta fue objeto de la Auditoría Financiera y de Cumplimiento de Ingresos propios ejercidos por las adquisiciones y arrendamientos de bienes y servicios del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el ejercicio fiscal 2016 No. AEMF-DFAPP-GOB-IP-105.

Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas

Son aportaciones al Gobierno del Estado destinadas a la ejecución de programas estratégicos de Gobierno.

Esta cuenta fue objeto de la Auditoría Financiera y de Cumplimiento de Ingresos propios obtenidos por la Venta de Reserva Territorial por el Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo en el Ejercicio Fiscal 2016 No. AEMF-DFAPP-GOB-IP – 104

Depreciación de Bienes Muebles

Representa las depreciaciones fiscales de las adquisiciones realizadas a partir del Ejercicio 2009 de toda clase de bienes muebles que el Organismo requiere para el desempeño de sus actividades.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Disminución de Inventario de Mercancías para Venta

Representa el importe de los costos históricos generados en los procesos de enajenación de la Reserva Territorial.

6.1.3.- RESUMEN DE OBSERVACIONES

Como resultado de la aplicación de los procedimientos de cada auditoría realizada en la revisión de la Cuenta Pública 2016 del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública de Quintana Roo**, en materia financiera se realizaron las siguientes observaciones:

Resumen General de Observaciones y Solventaciones en Materia Financiera					
Observación	Importe Observado	Modalidades de Solventación		Pendiente de Solventar	
		Documental	Reintegros		
Auditoría Financiera y de Cumplimiento de Ingresos Propios Ejercidos No. AEMF-DFAPP-GOB-IP – 105					
Erogaciones sin información y documentos que justifiquen su origen, motivo o destino. <u>Ausencia de documentación comprobatoria</u>	\$ 7,997.99	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 7,997.99	
Operaciones financieras que carecen parcial o totalmente de soporte documental.	23,674,837.20	0.00	0.00	23,674,837.20	
Erogaciones por concepto de asesorías, capacitación, estudios, investigación y elaboración de proyectos, sin que exista evidencia documental del trabajo realizado.	51,081,058.33	0.00	0.00	51,081,058.33	
Pago de recargos, actualizaciones,	2,687,931.23	0.00	0.00	2,687,931.23	



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Resumen General de Observaciones y Solventaciones en Materia Financiera				
Observación	Importe Observado	Modalidades de Solventación		Pendiente de Solventar
		Documental	Reintegros	
comisiones, sanciones y accesorios por incumplimientos en declaraciones de impuestos, realización de trámites administrativos, judiciales o extrajudiciales, o por el entero inoportuno de algún recurso recibido o retenido.				
Gran Total	\$77,451,824.75	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 77,451,824.75

7.- CONCLUSIONES

- I. El ejercicio del presupuesto se ajustó a los términos y montos aprobados por el Consejo Directivo, para el Ejercicio Fiscal 2016.
- II. Las cantidades correspondientes a los Ingresos y a los Egresos, se ajustaron y corresponden a los conceptos y a las partidas respectivas de acuerdo al Clasificador por Objeto del Gasto para el Ejercicio Fiscal 2016.
- III. Se determinó que en el Ejercicio Fiscal 2016 el **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, no obtuvo financiamientos o créditos otorgados por otras Instituciones.
- IV. La razonabilidad del resultado de la gestión financiera es congruente con sus objetivos.
- V. 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



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



materiales, excepto por las observaciones no solventadas en el punto 6.1.3 de este informe.

- VI. El **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**, no tuvo recaudación ni aplicación de recurso estatal o municipal y la administración, manejo y aplicación de recursos propios comprendidos en la muestra, la celebración de contratos, convenios u operaciones que la Entidad Fiscalizada realizó, se ajustan a la legalidad sin causar daños o perjuicios en contra del patrimonio del Organismo.
- VII. Las observaciones derivadas del proceso de revisión y análisis de la Cuenta Pública, no fueron solventadas en apego a los tiempos señalados en la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Quintana Roo.
- VIII. 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.
- IX. Se presentó una denuncia ante la Fiscalía General del Estado de Quintana Roo, por presuntas conductas delictivas de los servidores públicos involucrados, por un importe de **\$ 1,444,749,350.33** (Son: Mil Cuatrocientos Cuarenta y Cuatro Millones Setecientos Cuarenta y Nueve Mil Trecientos Cincuenta Pesos 33/100 M.N.)

Con base en los resultados derivados de las actividades de fiscalización de cada auditoría, correspondientes a la Cuenta Pública del Ejercicio Fiscal 2016 del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública 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 Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016 y el Estado de Actividades del 01 de enero al 31 de diciembre de 2016, del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo**. El examen se realizó con base en las Normas Profesionales de Auditoría del Sistema Nacional de Fiscalización, 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, 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 del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública 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 y Otros Beneficios** por **\$619,021,607.78** (Son: Seiscientos Diecinueve Millones Veintiún Mil Seiscientos Siete Pesos 78/100 M.N.), y los **Gastos y Otras Pérdidas** por **\$672,902,495.35** (Son: Seiscientos Setenta y Dos Millones Novecientos Dos Mil Cuatrocientos Noventa y Cinco Pesos 35/100, derivados de la gestión financiera del **Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo** durante el Ejercicio Fiscal 2016, de conformidad a los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental aplicados consistentemente durante el período revisado, excepto de las observaciones no solventadas por la cantidad de **\$ 77,451,824.75** (Son: Setenta y Siete Millones Cuatrocientos Cincuenta y Un Mil Ochocientos Veinticuatro Pesos 75/100 M.N.) como se detalla en el apartado 6.1.3. de este Informe

EL AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO

L.C.C. MANUEL PALACIOS HERRERA



ESTADO DE QUINTANA ROO
PODER LEGISLATIVO
AUDITORIA SUPERIOR
DEL ESTADO



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



9.- ANEXO



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



INSTITUTO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Anexo No. 1)

ACTIVO		PASIVO	
Circulante		Circulante	
Efectivo y Equivalentes		Cuentas por Pagar a Corto Plazo	
Bancos/Tesorería	\$ 8,588,328.17	Servicios Personales por Pagar a Corto Plazo	\$ 4,192,413.00
Almacén	0.17	Proveedores por Pagar a Corto Plazo	11,082,846.05
Inversiones Temporales	597,394.58	Retenciones y Contribuciones por Pagar a Corto Plazo	2,983,589.05
Depósitos de Fondos de Terceros en Garantía y/o Administración	1,580,398.01	Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo	20,445,061.26
Total Efectivo y Equivalentes	\$ 10,766,120.93	Depósitos Diversos	
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes		Total Cuentas por Pagar a Corto Plazo	\$ 38,703,909.36
Cuentas por Cobrar a Corto Plazo	\$ 55,970,893.10	Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo	
Deudores Diversos por Cobrar a Corto Plazo	126,770,549.87	Fondos en garantía a Corto Plazo	\$ 8,000.00
Otros Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Corto Plazo	78,267.74	Fondos en Administración a Corto Plazo	2,248,705.43
Total Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes	\$ 182,819,710.71	Total Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo	\$ 2,256,705.43
Inventarios		Otros Pasivos a Corto Plazo	
Inventario de Mercancías para Venta	\$ 6,085,861,640.93	Ingresos por Clasificar	\$ 14,562,899.31
Total Inventarios	\$ 6,085,861,640.93	Total Otros Pasivos a Corto Plazo	\$ 16,819,604.74
Total Circulante	\$ 6,279,447,472.57	Total Circulante	\$ 55,523,514.10
No Circulante			
Derechos a Recibir Efectivo y Equivalentes a Largo Plazo			



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Derechos a recibir efectivo y Equivalente a Largo Plazo	\$	42,536,446.39		
Documentos por Cobrar a Largo Plazo				
Total Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Largo Plazo	\$	42,536,446.39		
Inversiones Financieras a Largo Plazo			HACIENDA PÚBLICA/ PATRIMONIO	
Inversiones a Largo Plazo	\$	564,768,000.00	Aportaciones	\$ 7,217,463,399.23
Total Inversiones Financieras a Largo Plazo	\$	564,768,000.00	Resultado de Ejercicios Anteriores	150,191,983.87
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso			Resultado del Ejercicio	(53,880,887.57)
Edificios No Habitacionales	\$	441,956,968.84	TOTAL HACIENDA PÚBLICA/ PATRIMONIO	\$ 7,313,774,495.53
Construcciones en Proceso en Bienes Propios		13,767,543.48		
Otros Bienes Inmuebles		1,303.00		
Total Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	\$	455,725,815.32		
Bienes Muebles				
Mobiliario y Equipo de Administración	\$	16,093,920.04		
Mobiliario y Equipo Educativo y Recreativo		152,587.90		
Equipo de Transporte		10,691,869.77		
Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas		4,898,464.09		
Colecciones, Obras de Arte y Objetos Valiosos		2,200,000.00		
Total Bienes Muebles	\$	34,036,841.80		
Activos Intangibles				
Software	\$	1.00		
Licencias		359,460.93		
Total Activos Intangibles	\$	359,461.93		
Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes				
Depreciación Acumulada de Bienes Muebles	\$	(7,223,559.69)		
Amortización Acumulada de Activos Intangibles		(352,468.70)		
Total Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes	\$	(7,576,028.39)		
Total No Circulante	\$	1,089,850,537.05		
TOTAL ACTIVO	\$	7,369,298,009.62	TOTAL PASIVO Y HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO	\$ 7,369,298,009.62



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



**INSTITUTO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
ESTADO DE ACTIVIDADES DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Anexo No. 2)

INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS		
INGRESOS DE GESTIÓN		
Productos Derivados del Uso y Aprovechamiento de Bienes No Sujetos a Régimen de Dominio Público		
Arrendamiento de Reserva Territorial	\$	582,392.01
Arrendamiento Centro de Convenciones		918,000.00
Aprovechamiento de Bienes que no son del Dominio Público		564,112,611.80
Total Ingresos de Gestión	\$	565,613,003.81
INGRESOS FINANCIEROS		
Otros Ingresos Financieros		
Financiamiento	\$	5,400,787.64
Intereses Moratorios		1,046,692.25
Titulación		43,400,982.70
Otros Ingresos		3,560,141.38
Total Ingresos Financieros	\$	53,408,603.97
TOTAL INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS	\$	619,021,607.78
GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS		
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO		
Servicios Personales	\$	71,298,993.36
Materiales y Suministros		3,449,974.95
Servicios Generales		88,428,612.16
Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas		466,834,647.76
Total Gastos de Funcionamiento	\$	630,012,228.23
OTROS GASTOS Y PÉRDIDAS EXTRAORDINARIAS		
Depreciación de Bienes Muebles	\$	882,574.73
Disminución de Inventario de Mercancías para Venta		41,409,673.74
Otros Gastos		598,018.65
Total Otros Gastos y Pérdidas Extraordinarias	\$	42,890,267.12
TOTAL GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS		672,902,495.35
DESAHORRO DEL EJERCICIO	\$	(53,880,887.57)