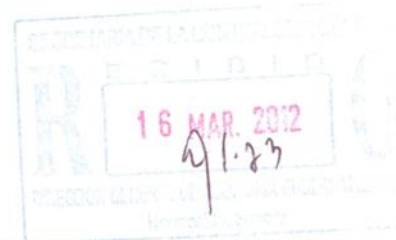


**COMISIÓN DE VIVIENDA
DEL ESTADO DE SONORA**

INFORME COMPLEMENTARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011



Hermosillo, Sonora, a 5 de marzo de 2012.

Asunto: Informe complementario de auditoría externa
2011, Comisión de Vivienda del Estado de Sonora

L.A.E. CARLOS FRANCISCO TAPIA ASTIAZARAN

Secretario de la Contraloría General del Estado de Sonora

P R E S E N T E

ANTECEDENTES

Entidad Auditada: **COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA**

CONSTITUCIÓN Y OBJETO:

El 7 de abril de 2005 se crea el Instituto de Vivienda del Estado de Sonora como un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado a la Secretaría de Economía del Gobierno del Estado de Sonora, y con domicilio en la Ciudad de Hermosillo, pudiendo establecer oficinas en otras poblaciones del Estado, a partir del 06 de enero de 2012, cambia a Comisión de Vivienda del Estado de Sonora.

La Comisión tiene como objeto incidir activamente en el desarrollo de vivienda del Estado, propiciando las condiciones técnicas, legales y financieras adecuadas, constituyendo las reservas territoriales suficientes y coordinando los esfuerzos de los diferentes actores en la producción, con el fin de brindar a las familias sonorenses una mayor oportunidad de contar con una vivienda digna.

La Comisión tiene las siguientes atribuciones y facultades:

- Promover la coordinación de las personas físicas o morales que intervienen en la producción de vivienda.

1

Contadores y Auditores Solis, S. C.

Carlos Ortiz No. 37, Col. Country Club, Hermosillo, Sonora.

Tel. (662) 215 53 33

- Promover y coadyuvar en la simplificación y modernización de los procedimientos y normas administrativas en materia de vivienda.
- Realizar, por sí o a través de terceros, las investigaciones necesarias en todo el Estado para evaluar y determinar las necesidades de vivienda y las acciones que se requiere para atenderlas.
- Promover y realizar la construcción de vivienda y fraccionamientos de interés social, en las modalidades de: viviendas terminadas, viviendas progresivas, viviendas rurales autosuficientes y lotes con servicios.
- Promover, construir y vender desarrollos habitacionales, tanto en zonas urbanas y suburbanas, como en las rurales e indígenas.
- Promover las acciones necesarias para el mejoramiento y rehabilitación de las viviendas y fraccionamientos de interés social existentes que así lo requieran.
- Promover el financiamiento a personas de bajos ingresos, para la adquisición de viviendas y terrenos cuya venta esté realizando el Instituto.
- Operar y administrar el Fideicomiso Público TraslATIVO de Dominio y Garantía denominado "Reservas Territoriales para Programas de Vivienda", con la estructura orgánica del propio Instituto, de acuerdo con el Decreto que autoriza su creación y el Reglamento Interior del Fideicomiso.
- Promover la constitución de reservas territoriales y su utilización para la vivienda y los medios y formas de acceso a las mismas.
- Integrar y Administrar la reserva Territorial Urbana del Estado, teniendo facultad para adquirir, poseer y enajenar por cualquier acto dicha reserva, para ello podrá coordinarse con los Municipios del Estado.
- Promover y realizar la regeneración o rehabilitación de las zonas urbanas que lo requieran.
- Promover y participar en los procesos de la regulación de la tenencia de tierra urbana.
- Colaborar con las autoridades correspondientes en la realización de estudios y trabajos para la adquisición de los terrenos necesarios que requiera el crecimiento urbano de las Poblaciones del Estado, y ejecutar las obras y trabajos indicados para el caso.
- Promover y participar en la urbanización de reservas territoriales aptas para vivienda.
- Promover y realizar la construcción de viviendas para habitantes de las áreas rurales e indígenas del Estado, así como para aquellos trabajadores no afiliados a un régimen de vivienda.

- Promover ante las instituciones de crédito e instituciones de vivienda la disponibilidad de recursos financieros para créditos hipotecarios en el Estado de Sonora, suficientes, oportunos y adecuados, y la modernidad de su operación.
- Promover, convenir e instrumentar ante las instituciones programas y mecanismos de financiamiento para la construcción, rehabilitación de vivienda, que consideran la recuperación de recursos para su revolvencia.
- Operar los fondos que se constituyan para los programas de vivienda que desarrolle el Instituto.
- Participar en los programas que se implementen con el Gobierno Federal, diversos organismos y sectores, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Estado.
- Coadyuvar con el Gobierno Estatal, y con los Gobiernos Municipales que así lo soliciten, en la elaboración de Planes de Desarrollo Urbano.
- Coadyuvar en la planeación del crecimiento ordenado de los centros de población.
- Promover la expropiación de terrenos de acuerdo a lo dispuesto por las Leyes Agraria, de Expropiación, General de Asentamientos Urbanos, y demás relativas.
- Comercializar los inmuebles propiedad del Instituto, teniendo la facultad de adquirir, vender, arrendar, permutar o realizar cualquier contrato sobre dichos inmuebles.
- Ser beneficiario de las expropiaciones que se destinen para asentamientos humanos o para constituir la reserva territorial urbana en el Estado.
- Promover la creación de empresas dedicadas a la promoción y comercialización de materiales e implementos para la vivienda de interés social.
- Ejecutar las obras de construcción relativas a sus funciones, fines y objeto, por sí o a través de terceros, o las que le encarguen por diversos programas estatales o federales.
- Promover ante los Ayuntamientos la regularización, transmisión, desarrollo y comercialización de sus reservas territoriales.
- Promover el mayor rendimiento social y económico del suelo y la rentabilidad de la reserva territorial que usufructúan ejidatarios, comuneros y particulares.
- Promover la participación de la comunidad en la realización de los programas de vivienda.

- Promover la explotación de fuentes de materiales para la construcción, localizadas en las regiones donde se desarrollen tales programas, adecuando éstos a las características del suelo, clima y costumbres de los habitantes.
- Fomentar la autoconstrucción de vivienda por parte de la población que habita en zonas suburbanas, rurales e indígenas.
- Las demás que le otorguen otras disposiciones jurídicas aplicables.

DESARROLLO DE LA REVISION:

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011.

ALCANCE:

Indicado en cada rubro.

ANALISIS:

Se llevo a cabo de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable, que la información está preparada de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes, y con base a la normatividad aplicable para el ejercicio y control de los recursos administrados por el Órgano Desconcentrado. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas conforme a las normas y procedimientos (En el entendido que los procedimientos de auditoría son los que sean aplicables en las circunstancias) de auditoría, de las cifras y las revelaciones de la información antes referida. Y considero que mi examen proporciona una base razonable para sustentar mi opinión.

ORGANIZACIÓN GENERAL

1. COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA está integrado por:

- El Consejo Directivo
- El Director General

2. LA COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO opera atendiendo los siguientes Manuales de Organización y reglamentos:

- Carta compromiso
- Código de conducta del Comisión de Vivienda del Estado de Sonora
- Decreto de creación del Comisión de Vivienda del Estado de Sonora
- Decreto de creación del fideicomiso de reservas territoriales
- Decreto de extinción del fideicomiso
- Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del decreto que crea el Comisión de Vivienda del Estado de Sonora
- Manual de Organización del Comisión de Vivienda del Estado de Sonora
- Manual de Procedimiento del Comisión de Vivienda del Estado de Sonora
- Nuevo reglamento interior del Comisión de Vivienda del Estado de Sonora
- Reglamento interno

3. Políticas internas

- a) Base de presentación. Los gastos se reconocen y se registran en el momento en que se devengan y los ingresos cuando se realizan.
- b) Reconocimiento de los efectos de la inflación. Los bienes se registran en términos generales a su costo de adquisición, sin reconocer el efecto inflacionario en cada uno de los rubros del balance y su estado de ingresos y egresos.
- c) Bienes de Activo Fijo. Se registran al costo de adquisición; en el caso de los bienes donados, se considera el valor asignado por la institución donante.

La Comisión efectúa un doble registro en aquellos casos en que adquieren activos fijos, afectando una cuenta de gastos y un incremento en el patrimonio, con el fin de estar de acuerdo con la Contabilidad Presupuestal y políticas de las entidades de Gobierno. No se contabiliza la depreciación.

- d) Control presupuestario. El registro presupuestal de los ingresos y egresos de la entidad y su vinculación con el avance financiero de los proyectos programados, se maneja mediante controles adicionales al sistema contable, teniendo un control del presupuesto ejercido y del que ésta pendiente de ejercer, tanto en la captación de los ingresos, ya sean subsidiados o ingresos propios, como en el ejercicio del gasto por cada concepto y capítulo de egresos.
- e) Obligaciones laborales. La Comisión sigue la política de cargar a los resultados las indemnizaciones en el año en que se pagan.
- f) Ingresos. Los ingresos se reconocen cuando se cobran o se reciben, en caso de los subsidios Estatal, Federal, Donativos y Otros ingresos.
- g) Egresos. Se registran cuando se devengan.
- h) Régimen fiscal. La entidad no es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta, teniendo solo la obligación de retener y enterar el impuesto, así como exigir que la documentación reúna los requisitos fiscales. Tampoco es contribuyente del Impuesto al Valor Agregado.

4. Registro de la COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA ante la siguiente institución:

La COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA cuenta con el registro ante la siguiente institución:

Secretaría de Hacienda Y Crédito Público, contando con su registro Federal de Contribuyentes.

5. Sistema de Información y Registro

La COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA registra sus asientos contables a través del sistema CONTPAQ.

Del análisis a los registros contables determinamos lo siguiente:



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Catalogo de Cuentas

El catalogo de cuentas nos parece adecuado a los registros necesarios que realiza la entidad.

Políticas de registro

En general, las políticas de registro nos parecen adecuadas.

Información financiera

Balance General al 31 de Diciembre de 2011

ACTIVO

CIRCULANTE

Efectivo e Inversiones	\$70,192,131
Deudores Diversos	6,341,044
Cuentas por retener	-98,650

76,434,525

NO CIRCULANTE

Inmuebles, Mobiliario, Maquinaria y Equipo	4,675,011
Depósitos en Garantía	76,197

SUMA EL ACTIVO 81,185,733

PASIVO

Otras Cuentas por pagar	5,672,648
Acreedores Diversos	6,587,448
Ingresos x recibir x venta	6,119,380
Impuestos por pagar	76,243
Depósitos en Garantía	2,363

TOTAL PASIVO 18,458,082

PATRIMONIO

PATRIMONIO	4,675,011
Resultado de ejercicios anteriores	74,374,907
Resultado del Ejercicio	-16,322,267

TOTAL PATRIMONIO 62,727,651

SUMA PASIVO Y CAPITAL 81,185,733

Estado de Ingresos y Egresos por el año 2011

INGRESOS

Subsidios	\$ 27,868,503
Inversiones en Infraestructura	178,172,433
	<u>206,040,936</u>

EGRESOS

DIRECCION GENERAL	9,622,797
DIRECCION TECNICA	158,205,051
DIRECCION ADMINISTRATIVA	7,030,484
DIRECCION DE PROMOCION	51,171,324
	<u>226,029,656</u>

Productos financieros	1,395,487
Otros Productos	2,270,966
	<u>-16,322,267</u>

Resultado del Ejercicio

Para las pruebas de auditoría, se seleccionaron para su revisión las siguientes cuentas:

EFFECTIVO E INVERSIONES

La Comisión cuenta con un fondo fijo revolviente utilizado para gastos menores, este se revisó al 100% durante y al cierre del ejercicio.

BANCOS E INVERSIONES EN BOLSA DE DINERO. Se compararon los saldos en libros contra estados de cuenta al cierre del ejercicio, revisando en un 90% las partidas en conciliación y el registro de los intereses obtenidos.

CUENTAS POR COBRAR

DEUDORES DIVERSOS. Se hicieron pruebas selectivas para comprobar que los saldos al 31 de Diciembre de 2011 fueran correctos y contarán con su debida documentación soporte. Se reviso en un 99%.

SUBSIDIO AL EMPLEO. Revisado al 100%, comparando los importes otorgados en nomina a los trabajadores contra el reflejado en libros, menos el aplicado contra el ISR por salarios declarado.

9

Contadores y Auditores Solis, S. C.

Carlos Ortiz No. 37, Col. Country Club, Hermosillo, Sonora.

Tel. (662) 215 53 33

ACTIVO FIJO

Se verificaron al 100% los movimientos realizados en el ejercicio y se comparo contra el inventario los montos registrados en libros.

CUENTAS POR PAGAR

Se realizaron pruebas selectivas sobre los saldos más representativos en libros, verificando su origen y razón. Revisando los siguientes porcentajes:

- OTRAS CUENTAS POR PAGAR 93%
- ACREEDORES 98%

RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES

Durante el ejercicio 2010 se realizaron provisiones para la adquisición de materiales las cuales serían pagadas en 2011, esta provisión fue cancelada mediante autorización del Consejo.

INGRESOS

Revisados al 100% cotejados contra Orden de pago, Oficios o Estados de Cuenta proporcionados por Institución financiera.

Productos Financieros. Verificados contra estado de cuenta bancario.

EGRESOS

Se revisaron tomando muestras por tipo de gasto en base a los montos más representativos, con alcances de un 60% general, considerando un cargo correcto en cuanto a cuenta, importe, registro y periodo, además que contara con un soporte que reuniera los requisitos fiscales.

Los gastos financieros fueron revisados contra estado de cuenta de bancos y comparados con los registros en libros

Pasivos sin presupuesto.

Los pasivos al 31 de Diciembre de 2011, son:

Otras cuentas por pagar	\$ 5,672,648
Acreedores Diversos	6,587,448
Ingresos por recibir Venta de Reserva	6,119,380
Depósitos en Garantía	2,363

AVANCE PRESUPUESTAL

La COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA excedió sus partidas presupuestales tanto en los Ingresos como en los Egresos.

Como podrá notarse se rebasaron los Ingresos presupuestados y se logró aplicar en el incremento de actividades para en el cumplimiento de metas del Instituto.

De acuerdo a lo siguiente:

VIENDA DEL ESTADO DE SONORA

mentario de Auditoria Ejercicio 2011

INFORME AL CIERRE DEL EJERCICIO 2011

AVANCE PRESUPUESTAL

INGRESOS

CONCEPTO	PROGRAMADO ORIGINAL	EJERCIDO A JUNIO	EJERCIDO A DICIEMBRE	% AVANCE
INGRESOS FEDERALES	0	25,287,175	72,893,106	
INGRESOS ESTATALES	77,546,708	61,067,672	133,147,830	172%
INGRESOS PROPIOS	0			
OTROS INGRESOS	0	1,710,887	3,666,453	
TOTAL	77,546,708	91,065,734	216,379,789	

EGRESOS

CONCEPTO	PROGRAMADO ORIGINAL	EJERCIDO A JUNIO	EJERCIDO A DICIEMBRE	% AVANCE
SERVICIOS PERSONALES	15,497,708	8,893,528	20,052,833	129%
MATERIALES Y SUMINISTROS	812,000	728,718	1,651,006	203%
SERVICIOS GENERALES	5,097,000	3,402,822	11,218,879	220%
INVERSIONES ESTATALES EN INFRAESTRUCTURA	55,900,000	49,867,410	191,818,874	343%
ADQUISIC.DE MOBILIARIO Y EQ.DE ADMON.	240,000	899,471	1,288,071	537%
	77,546,708	63,791,949	226,029,663	291%

ANALITICO DE INGRESOS POR PARTIDA PRESUPUESTAL

	ASIGNACION ORIGINAL	INGRESOS A JUNIO	INGRESOS A DICIEMBRE	ACUMULADO		DISPONIBLE
				MONTO	%	
INGRESOS FEDERALES	0	25,287,175	72,893,106	72,893,106		-72,893,106
INGRESOS ESTATALES	77,546,708	61,067,672	133,147,830	133,147,830	172%	-55,601,122
INGRESOS PROPIOS	0			0		0
OTROS INGRESOS	0	1,710,887	3,666,453	3,666,453		-3,666,453
				0		0
TOTAL	77,546,708	91,065,734	216,379,789	216,379,789		-132,160,681

ANALITICO DE RECURSOS EJERCIDOS POR PARTIDA PRESUPUESTAL EGRESOS

	ASIGNACION	EJERCIDO	ACUMULADO		DISPONIBLE
	ORIGINAL	A DICIEMBRE	MONTO	%	
SERVICIOS PERSONALES					
SUELDOS		2,930,524	2,930,524		
Riesgo Laboral		127,137	127,137		
Ayuda para Habitación		1,895,973	1,895,973		
Prima por Riesgo Laboral		6,260,434	6,260,434		
Bono de día de Madres		0	0		
Aportac.al Fondo del Ahorro de los Trabajadores		0	0		
Ayuda para Energía Eléctrica		1,263,971	1,263,971		
Remunerac.al Personal Eventual		1,863,517	1,863,517		
Primas y Acreditac. Por Años de Servicio		51,235	51,235		
Prima Vacacional		197,162	197,162		
Gratificación por Fin de Año		206,815	206,815		
Compensación por Ajuste a Calendario		616	616		
Compensación por Bono Navideño		616	616		
Cuotas por Servicio Médico ISSSTESON		804,613	804,613		
Cuotas por Seguro de Vida al ISSSTESON		112	112		
Cuotas por Seguro de Retiro ISSSTESON		1,510	1,510		
Asignaciones para Prestamos a C.P.		46,785	46,785		
Asignación para Prestamos Prendarios		46,785	46,785		
Otras Prestaciones de Seguridad Social		280,680	280,680		
Cuotas Infraestructura		93,558	93,558		
Cuotas al FOVISSSTESON		374,230	374,230		
Pagos por Defunción, Pensiones y Jubilaciones		1,590,706	1,590,706		
Servicio de Defunción Familiar		1,189	1,189		
Apoyo Útiles Escolares		3,240	3,240		
Aportaciones al Fondo de Ahorro		2,913	2,913		
Otras Prestaciones		2,008,512	2,008,512		
	15,497,708	20,052,833	20,052,833	129%	-4,555,125

ANALITICO DE RECURSOS EJERCIDOS POR PARTIDA PRESUPUESTAL EGRESOS

	ASIGNACION	EJERCIDO	ACUMULADO		DISPONIBLE
	ORIGINAL	A DICIEMBRE	MONTO	%	
MATERIALES Y SUMINISTROS					
Material de Oficina		359,967	359,967		
Materiales y Utiles de Impresion y Reproducción		291,066	291,066		
Mat. y Utiles para Proc. de Eq. y Bienes Inf.		35,048	35,048		
Material de Limpieza		33,147	33,147		
Placas, Engomados, Calcomanias y Hologramas		11,537	11,537		
Productos Alimenticios para Personal en las Instal		16,554	16,554		
Utencilios para el Servicio de alimentacion		391	391		
Refacciones, accs. y herramientas menores		0	0		
Refacc.y Accs. para Equipo de Computo		0	0		
Material Electrico y Electronico		12,670	12,670		
Materiales Complementarios		173,924	173,924		
Medicinas y Productos Farmaceuticos		102	102		
Combustibles		582,861	582,861		
Lubricantes y Aditivos		265	265		
Herramientas Menores		4,245	4,245		
Ref. y Accs. Menores Edificios		812	812		
Ref. y Accs. Menores Mobiliario y Equipo		3,790	3,790		
Ref. y Accs. Menores Equipo Computo		2,626	2,626		
Ref. y Accs. Menores Equipo Transporte		122,001	122,001		
	812,000	1,651,006	1,651,006	203%	-839,006

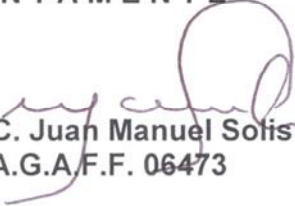
ANALITICO DE RECURSOS EJERCIDOS POR PARTIDA PRESUPUESTA EGRESOS

	ASIGNACION	EJERCIDO	ACUMULADO		DISPONIBLE
	ORIGINAL	A DICIEMBRE	MONTO	%	
SERVICIOS GENERALES					
Servicio de Energia Electrica		241,017	241,017		
Agua		4,408	4,408		
Telefonia Tradicional		287,546	287,546		
Telefonia Celular		152,447	152,447		
Servicio de Acceso a Internet, Redes		692	692		
Servicio Postal		54,171	54,171		
Arrendamiento de Edificios		2,321,309	2,321,309		
Arrendamiento de Inmuebles		0	0		
Arrendamiento de Muebles, Maquinaria y equipo		64,887	64,887		
Arrendamiento de Bienes Informaticos		2,680	2,680		
Arrendamiento de Equipo de Transporte		514,579	514,579		
Servicios Legales, de Contabilidad		269,272	269,272		
Servicios de Diseño, Arquitectura, Ingenieria		1,073,026	1,073,026		
Servicio de Informatica		37,904	37,904		
Servicios Estadísticos y Geograficos		272,600	272,600		
Servicio de Capacitación		46,358	46,358		
Impresiones y Publicaciones Oficiales		32,985	32,985		
Servicios Financieros y Bancarios		38,830	38,830		
Seguros de Responsabilidad Patrimonial		177,035	177,035		
Seguros de Bienes Patrimoniales		132,773	132,773		
Fletes y Maniobras		20,880	20,880		
Mantenim.y Conserv.de inmueble		302,316	302,316		
Mantenim.y Conserv.de Mobiliario y Equipo		15,763	15,763		
Instalaciones		281,552	281,552		
Mantenim. y Conserv. Bienes Informaticos		35,850	35,850		
Mantenim. y Conserv. Equipo de Transporte		131,115	131,115		
Difusión por Radio, Televisión y Otros Medios		2,747,485	2,747,485		
Pasajes Aereos		183,375	183,375		
Pasajes Terrestres		2,084	2,084		
Viaticos en el Pais		1,033,126	1,033,126		
Gastos de Camino		182,900	182,900		
Viaticos en el Extranjero		19,725	19,725		
Cuotas		37,672	37,672		
Gastos Ceremoniales y de Orden Social		87,233	87,233		
Gastos de Orden Social y Cultural		149,904	149,904		
Congresos, Convenciones y Exposiciones		194,556	194,556		
Exposiciones		34,484	34,484		
Impuestos y Derechos		34,340	34,340		
	5,097,000	11,218,879	11,218,879	220%	-6,121,879

En general la información financiera que presenta la COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA razonable.

Hermosillo, Sonora a 5 de marzo de 2012

ATENTAMENTE


C. P. C. Juan Manuel Solis Segura
Reg. A.G.A.F.F. 06473