

COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA

**Informe Complementario de Auditoría
al 31 de Diciembre de 2013**

COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA
Informe complementario de auditoría al
31 de diciembre de 2013

CONTENIDO	Página
Antecedentes	1
Organización General	4
Información financiera	7
Resultados de la revisión a cada rubro	10
Cumplimiento de leyes a las que está sujeta la entidad	11
Solventación de observaciones del ejercicio anterior	11
Conclusiones	11

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE
SERVICIOS PROFESIONALES No. 16/2012

14 de Marzo de 2014

Asunto: Informe complementario de auditoría
externa a Diciembre 2013.

Entidad: Comisión de Vivienda del Estado de Sonora.

C. P. C. María Guadalupe Ruíz Durazo.

Secretaria de la Contraloría General.

Presente.

ANTECEDENTES

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

CONSTITUCION 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 su nombre 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.
- 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 vivienda 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 consideren 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, trasmisión, 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 viviendas 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 2013.

ALCANCE:

Indicado en cada rubro.

ANALISIS:

Se llevó 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. 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 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 está 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 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.

Durante, el año 2013, la Comisión continuó con el proceso de armonización contable y a fin de año adquirió el software contable SACG6.NET

Del análisis a los registros contables determinamos lo siguiente:

Catálogo de Cuentas

El catálogo 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.

COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA
ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Pesos Históricos)

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVO			
Circulante:			
Caja y Bancos	Nota 2	\$ 26,332,801	\$ 59,090,538
Inversiones en Valores	Nota 2	596	5,482,722
Deudores Diversos	Nota 3	6,347,030	6,252,278
Otras cuentas por cobrar	Nota 3	<u>24,613,710</u>	<u>24,358,514</u>
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE		57,294,137	95,184,052
No Circulante:			
Depósitos en Garantía	Nota 5	<u>80,138</u>	<u>80,138</u>
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE		80,138	80,138
Fijo:			
Inmuebles, Maquinaria y Equipo	Nota 4	<u>22,877,449</u>	<u>5,190,627</u>
TOTAL ACTIVO FIJO		<u>22,877,449</u>	<u>5,190,627</u>
SUMA EL ACTIVO		<u><u>\$ 80,251,724</u></u>	<u><u>\$ 100,454,817</u></u>

COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA
ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Pesos Históricos)

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
PASIVO			
Corto Plazo:			
Otras cuentas por pagar	Nota 6	\$ 3,668,759	\$ 4,361,744
Acreedores Diversos	Nota 7	3,894,187	7,004,386
Ingresos por recibir por venta	Nota 8	5,993,789	6,119,380
Impuestos por pagar	Nota 9	15,511	252,505
Depósitos en garantía		<u>2,363</u>	<u>2,363</u>
TOTAL PASIVO		<u><u>13,574,609</u></u>	<u><u>17,740,378</u></u>
PATRIMONIO			
Patrimonio		22,244,325	5,190,627
Resultado de ejercicios anteriores		85,118,506	63,287,730
Resultado del Ejercicio		<u>-40,685,717</u>	<u>14,236,082</u>
TOTAL PATRIMONIO		66,677,115	82,714,439
SUMA PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>\$ 80,251,724</u></u>	<u><u>\$ 100,454,817</u></u>

COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Pesos Históricos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS		
Subsidios	\$ 20,754,173	\$ 26,259,512
Inversiones en Infraestructura	32,271,613	149,609,682
Productos financieros	1,007,979	846,493
Otros Productos	<u>1,895,849</u>	<u>6,491,282</u>
	55,929,614	183,206,969
EGRESOS		
	Nota 10	
Dirección General	7,125,475	10,042,758
Dirección Técnica	65,617,132	129,753,239
Dirección Administrativa	6,693,132	6,697,364
Dirección de Promoción	<u>17,179,591</u>	<u>22,477,526</u>
	96,615,331	168,970,887
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>\$ (40,685,717)</u>	<u>\$ 14,236,082</u>

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

Rubro de Cuentas	Saldo	Analizado	%	Observaciones
Efectivo e Inversiones	\$ 26,333,397	\$ 26,333,397	100%	
Cuentas por Cobrar	31,040,878	31,040,878	100%	
Bienes Muebles	22,877,449	22,877,449	100%	
Cuentas por Pagar a Corto Plazo	13,574,609	13,574,609	100%	
Patrimonio	66,677,114	66,677,114	100%	
Ingresos y otros beneficios	55,929,614	20,000,987	36%	
Gastos y otras partidas	96,615,331	25,381,690	26%	

CUMPLIMIENTO DE LEYES A LAS QUE ESTÁ SUJETO

Comisión de Vivienda del Estado de Sonora, cumplió con las leyes y otras disposiciones a las que está sujeto, como lo son:

- Constitución Política del Estado de Sonora, artículos 2, 150, 152 y 158.
- Ley de adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios. Relacionados con Bienes Muebles de la Administración Pública Estatal.
- Ley de Obras Públicas del Estado de Sonora.
- Contratos celebrados por la entidad vigente durante el ejercicio 2012.
- Cancelación de cuentas por cobrar y por pagar.

SOLVENTACIÓN DE OBSERVACIONES DEL EJERCICIO ANTERIOR

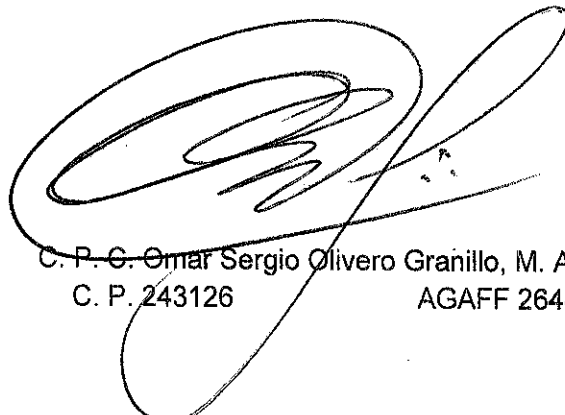
Las observaciones del ejercicio anterior fueron solventadas durante el año 2013.

CONCLUSIONES:

Habiendo analizado la organización general de Comisión de Vivienda del Estado de Sonora, así como su gasto corriente, recursos humanos y materiales, ingresos y egresos por el período del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2013, así como a los controles internos establecidos, concluimos que la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora ha mantenido una adecuada organización y satisfactorios controles internos dentro de la entidad, cumpliendo adecuadamente con todos sus compromisos, tanto administrativos como con terceros.

Agradecemos las atenciones de su personal hacia nosotros en el desarrollo de nuestro trabajo de auditoría y como siempre, quedamos a sus órdenes para comentar de una forma más amplia el contenido de este informe, en caso de que ustedes así lo requieran.

Atentamente



C. P. C. Omar Sergio Olivero Granillo, M. A. P.
C. P. 243126 AGAFF 2644