



DESPACHO ENRIQUE ROMERO ALMADA
Contadores Públicos y Consultores

COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA
(COVES)

INFORME COMPLEMENTARIO DE AUDITORIA EXTERNA E
INFORME PRESUPUESTAL
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016



COMISIÓN DE VIVIENDA DEL
ESTADO DE SONORA



Félix Soria 47, Col. Centro Tel.(662) 212 65 60CP 83000 Hermosillo, Sonora
Tlaxcala 832 sur Col. Centro Tel. (644) 417 00 61 C.P. 85000 Cd. Obregón, Sonora.
Email: despachoera_80@hotmail.com

COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA

(COVES)

Hermosillo, Sonora, Méx.

INFORME COMPLEMENTARIO DE AUDITORIA EXTERNA E INFORME PRESUPUESTAL POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

C O N T E N I D O

- 1. Antecedentes constitutivos**
- 2. Órgano descentralizado auditado**
- 3. Objeto**
- 4. Principales políticas y prácticas contables**
- 5. Introducción y periodo de la revisión**
- 6. Organización General**
- 7. Metas Programáticas**
- 8. Sistema de Información y Registro**
- 9. Información financiera**
- 10. Resumen de resultados**
- 11. Resultados por cada una de las cuentas**
- 12. Informe del ejercicio del presupuesto programático**



DESPACHO ENRIQUE ROMERO ALMADA

Contadores Públicos y consultores

Tlaxcala Sur 832, Col. Centro Tel. 644-417-00-61 Email: despachoera_80@hotmail.com C.P. 85000 Cd. Obregón, Son.

Abril 13, 2017

Asunto: Informe complementario de Auditoría Externa e Informe Presupuestal al 31 de diciembre de 2016
Entidad: Comisión de Vivienda del Estado de Sonora

LIC. MIGUEL ÁNGEL MURILLO AISPURÓ
SECRETARIO DE LA CONTRALORÍA GENERAL
Presente.

1.- ANTECEDENTES CONSTITUTIVOS

La Comisión de Vivienda del Estado de Sonora (COVES), se constituyó como un Organismo Público Descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, según decreto que fue publicado en Boletín Oficial del Estado de Sonora, en fecha 11 de octubre de 2011.

2.- ÓRGANO DESCENTRALIZADO AUDITADO

La Entidad auditada por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2016 es la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora (COVES)

3.- OBJETO

La Entidad tiene por objeto promover, ejecutar y concertar acciones e inversiones en materia de vivienda en todos sus tipos y modalidades con la participación de los gobiernos de los diferentes ámbitos y de los sectores social y privado.

PATRIMONIO:

El patrimonio de la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora (COVES) estará constituido por:

Todos los activos, bienes muebles e inmuebles que le sean donados por los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal.

Los Subsidios, asignaciones, aportaciones, bienes y demás ingresos que para su debida operación le designen los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal.

Las aportaciones, legados y donaciones que en su favor otorguen los organismos e instituciones nacionales e internacionales.

AUTORIDADES DE LA COMISIÓN:

La Comisión contará con los siguientes órganos:

Junta de Gobierno
Un Director General

La Junta de Gobierno como máximo Órgano de la Comisión se integra de la siguiente forma:

El Gobernador del Estado de Sonora, quien la presidirá;

El titular de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Sonora, quien fungirá como presidente en ausencia del Gobernador del Estado;

El titular de la Secretaría de Hacienda del Estado de Sonora;

El Secretario de Economía del Estado de Sonora;

El titular de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora;

El titular de la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Recursos Hidráulicos, Pesca y Acuicultura del Estado de Sonora;

Tres representantes de los Municipios del Estado, designados de conformidad con el procedimiento que señale el Reglamento de la Ley de Vivienda para el Estado de Sonora

Un miembro del Consejo, electo dentro de los vocales representantes de los sectores social y privado relacionados con el sector vivienda, electos en los términos del Reglamento de la Ley de Vivienda.

CONTROL Y EVALUACIÓN:

Las funciones de control y evaluación de la COVES están a cargo del Órgano de Control y Desarrollo Administrativo, órgano desconcentrado de la Secretaría de la Contraloría General, el cual despacha en las oficinas de la Comisión.

ADMINISTRACION:

La Administración de la COVES recae en la responsabilidad del Director General, quien está apoyado con un equipo de colaboradores en los departamentos operativos.

OPERACIÓN

La Comisión tendrá su domicilio en la capital del Estado, y podrá establecer oficinas en cualquiera de los municipios del Estado, atendiendo a la disponibilidad presupuestal.

La COVES, opera financieramente a través de programas previamente establecidos, y para los cuales se cuenta con un presupuesto Estatal autorizado. El domicilio fiscal se encuentra ubicado en Paseo Río Sonora, número exterior 76, local 207, Edificio la Gran Plaza, Colonia Proyecto Río Sonora, Código Postal 83270, Hermosillo, Sonora.

PERSONAL:

Las relaciones con el personal son regidas por lo dispuesto en la Ley del Servicio Civil, y por las propias condiciones generales de trabajo de la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora

4.- PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

a.- Base de Formulación de los Estados Financieros.

Los estados financieros de la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora se prepararon de conformidad con las siguientes disposiciones normativas que le son aplicables en su carácter de Entidad del Gobierno del Estado de Sonora:

Las disposiciones vigentes de la Ley General de Contabilidad Gubernamental (LGCG).
Las Normas de Información Financiera Gubernamental Generales para el Sector Paraestatal (NIFGC) y las Normas de Información Financiera Gubernamental Específicas para el Sector Paraestatal (NIFGE),

emitidas por la Unidad de Contabilidad Gubernamental e informes sobre la Gestión Pública(UCG) de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).

Las Normas de información financiera emitidas por el Consejo Mexicano de las normas de información Financiera, A.C. que son aplicadas de manera supletoria y que han sido autorizadas por la UCG de la SHCP.

Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP).

Ley General de Contabilidad Gubernamental (LGCG)

El 31 de diciembre de 2008 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la LGCG, que entró en vigor el 1 de enero de 2009 y es de observancia obligatoria para los poderes Ejecutivo, Legislativo y judicial de la Federación, los Estados y el Distrito Federal; los Ayuntamientos de los Municipios; los Órganos político- Administrativos de las demarcaciones territoriales del Distrito Federal; las Entidades de la Administración Pública Paraestatal, ya sean federales, estatales o municipales y los Órganos Autónomos Federales y Estatales.

La Ley tiene como objeto establecer los criterios generales que regirán la contabilidad gubernamental y la emisión de la información financiera de los entes públicos, con la finalidad de lograr la armonización contable a nivel nacional, para lo cual fue creado el Consejo Nacional de Armonización de la contabilidad gubernamental el cual tiene por objeto la emisión de las normas contables y las disposiciones presupuestales que se aplicarán para la generación de información financiera y presupuestal que emitirán los entes públicos.

En el 2009, 2010 y 2011, el CONAC emitió diversas disposiciones regulatorias en materia de contabilidad gubernamental y presupuestal, en las cuales se establecieron diversas fechas para el inicio de su aplicación efectiva.

Con la finalidad de dar cumplimiento al objetivo de la armonización contable y establecer los ejercicios sociales en que tendrá aplicación efectiva el conjunto de normas aplicables, el 15 de diciembre el CONAC emitió el acuerdo de interpretación sobre las obligaciones establecidas en los artículos transitorios de la LGCG, en el cual interpreto que las entidades paraestatales del Gobierno Federal tienen la obligación, a partir del 1 de enero del 2012 de realizar registros contables con base acumulativa, apegándose al marco conceptual y a los postulados básicos de contabilidad gubernamental, así como las normas y metodologías que establezcan los momentos contables, los clasificadores y los manuales de

contabilidad gubernamental armonizados y de acuerdo con las respectivas matrices de conversión con las características señaladas en los artículos 40 y 41 de la LGCG. Consecuentemente a partir de la fecha señalada tiene la obligación de emitir información contable, presupuestaria y programática sobre la base técnica prevista en los documentos técnico-contables siguientes:

Marco conceptual

Postulados básicos de Contabilidad Gubernamental

Clasificador por objeto del gasto

Clasificador por tipo de gasto

Clasificador por rubro de ingresos

Catálogo de cuentas de contabilidad

Momentos contables de los egresos

Momentos contables de los ingresos

Manual de contabilidad gubernamental

Normas de información Financiera Gubernamental emitidas por la UCG de la SHCP

Mediante oficio Circular 309-a-0248/2012, de fecha 14 de septiembre de 2012, la UCG de la SHCP informó a las Dependencias de la Administración Pública Federal y a las Entidades del Sector Paraestatal sobre diversas modificaciones y precisiones que efectuó en el marco contable gubernamental federal como sigue:

a) Después de efectuar diversas modificaciones y actualizaciones en las normas contables que estaban vigentes hasta 2011 para el Sector Paraestatal, se establecieron, como obligatorias a partir del ejercicio 2012 para dicho Sector Paraestatal, seis normas de información Financiera Gubernamental Generales (NIFGG), una norma de información Financiera Gubernamental Específica (NIFGE) y una Norma de Archivo Contable Gubernamental (NACG), Asimismo, se dieron de baja dos Normas Generales de Información Financiera Gubernamental que estaban vigentes hasta 2011. Las normas gubernamentales aplicables a partir del ejercicio 2012 son:

NIFGG SP 01	Control presupuestario de ingresos y de los gastos
NIFGG SP 02	Subsidios y transferencias corrientes y de capital en sus diferentes modalidades
NIFGG SP 03	Estimación de cuentas incobrables
NIFGG SP 04	Reexpresión
NIFGG SP 05	Obligaciones laborales
NIFGG SP 06	Arrendamiento financiero
NIFGE SP 01	Proyecto de infraestructura productiva de largo plazo "PIDIREGAS"
NACG 01	Disposiciones aplicables al archivo contable gubernamental

b) Las normas contables Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio (Elementos Generales), Reglas Específicas de Registro y Valoración del Patrimonio y Parámetros de estimación de Vida Útil, emitida por el CONAC el 27 de diciembre de 2010, el 13 de diciembre de 2011 y el 15 de agosto de 2012, respectivamente, serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2013.

c) Se regula que adicionalmente a las disposiciones normativas que establezca la UCG de la SHCP, los entes públicos podrán aplicar de manera supletoria, previa autorización de ésta las Normas de información financiera nacionales e internacionales.

Adicionalmente dicha UCG emitió el oficio circular de fecha 18 de febrero de 2013 denominado “lineamientos específicos para la elaboración de los estados financieros aplicables a las entidades paraestatales federales y la integración de la información contable para efectos de la elaboración de la Cuenta de la Hacienda Pública Federal 2012”, en el cual se establecen los términos y los formatos aplicables para la elaboración de los estados financieros para efectos de ser dictaminados por parte de los auditores externos y para la integración de la Cuenta de la Hacienda Pública Federal del año 2012.

b.- Efectivo y equivalentes de efectivo.

En lo referente a las cuentas de Efectivo y equivalentes de efectivo, se registran al costo de adquisición el cual no excede a su valor de mercado. Los intereses generados ganados se reconocen conforme se devenguen..

c.- Bienes Muebles, Inmuebles y Equipo.

Se registran al costo de adquisición, incluyendo el impuesto al Valor Agregado que le es trasladado

d.- Depreciaciones.

A partir del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, se reconoce la depreciación en línea recta de los bienes a través del tiempo, atendiendo a la vida útil de los mismos, en base a la guía de vida útil estimada y porcentajes de depreciación emitidos por el Consejo Nacional de Armonización Contable.

e.- Obligaciones laborales

La Comisión de Vivienda del Estado de Sonora no reconoce los efectos contingentes de las obligaciones laborales del personal contenidas en la NIF-D-3 emitido por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C.

f.- Control Presupuestal

Se ejerce mediante el sistema contable en base acumulativa y en apego al marco conceptual, postulados básicos, normas y metodologías que establecen los momentos contables clasificadores y manuales de Contabilidad Gubernamental armonizada y de acuerdo con las respectivas matrices de conversión, con las características señaladas en los art. 40 y 41 de la Ley Gubernamental registrando las operaciones presupuestales y contables automáticamente aplicando el nuevo plan de cuentas

g.- Régimen fiscal

La Comisión de Vivienda del Estado de Sonora no es contribuyente del impuesto sobre la renta, teniendo solo la obligación de retener y enterar el impuesto y exigir la documentación que reúna los requisitos fiscales.

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Diario Oficial de la Federación del día 02 de enero de 2013

h.- Clasificador por fuentes financiamiento

Este clasificador ordena y presenta los gastos, identificando el origen del financiamiento de dichos gastos a fin de que la operación y registro contable se realice siguiendo, dependiendo de la fuente de ingreso, reglas de operación y de registro presupuestal/contable

i.- Sistema de información y registro

Con el fin de dar cumplimiento a la Ley General de Contabilidad Gubernamental en el mes de noviembre de 2013, se adquirió el Sistema denominado SACG (Sistema Automatizado de Contabilidad Gubernamental), razón por la cual durante el ejercicio 2014 la contabilidad de la entidad, se incorporó en dicho sistema y se llevó en forma paralela con el Sistema COMPAQ hasta el mes de diciembre de

2014. A partir del mes de julio, se dejó de hacer registros contables en el Sistema COMPAQ y únicamente se utiliza el Sistema Automatizado de Contabilidad Gubernamental el cual se encuentra actualizado al 100%

5.- INTRODUCCIÓN Y PERIODO DE LA REVISION

En este informe se presenta el resultado de la revisión que efectué por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2016 de los distintos rubros que integran el Estado de Situación Financiera, el Estado de Actividades, de variaciones en la hacienda pública/patrimonio, de cambios en la situación financiera, de flujos de efectivo, analítico del activo, analítico de la deuda y otros pasivos y pasivos contingentes del Organismo, como lo establecen las normas de auditoría generalmente aceptadas y de conformidad al esquema general de la Contabilidad Gubernamental.

El objetivo de esta revisión fue el de evaluar la corrección de las cifras que presentan dichos Estados Financieros y en su caso proponer al organismo, los asientos de ajuste que deberán asentarse en los registros contables, a fin de que los Estados Financieros que se obtuvieran fueran razonablemente correctos.

Los elementos que nos sirvieron de base para nuestra revisión son los siguientes:

1. Estado de Situación Financiera y Estado de Actividades.
2. Auxiliares de mayor.
3. Pólizas de contabilidad.
4. Nóminas.
5. Expedientes del Personal.
6. Conciliaciones bancarias.
7. Anexos de catálogo.
8. Contratos de honorarios asimilables a sueldos.
9. Actas de la H. Junta de Gobierno
10. Demás documentación necesaria y proporcionada por la Comisión..

6.- ORGANIZACIÓN GENERAL

Del análisis de este rubro se determinó que la Comisión, tiene su Manual de Procedimientos, además cuenta con su Reglamento Interior ya publicado en el Boletín Oficial del Estado, Políticas operativas y administrativas de carácter Interno elaboradas por escrito y autorizadas.

La dirección de la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora elaboró un nuevo Manual de Organización, en virtud que se actualizó la estructura de puestos necesarios para la nueva administración, el cual también está autorizado por la Junta de Gobierno y la Secretaria de la Contraloría.

Se conocen y aplican las siguientes leyes: Ley de Presupuesto de Egreso, Contabilidad Gubernamental y Gasto Público Estatal y su Reglamento, Ley de Obras Públicas del Estado de Sonora, Ley número 166, de Vivienda para el Estado, Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios relacionados con Bienes Muebles de la Administración Pública Estatal y su Reglamento, Disposiciones contenidas en el Decreto del Presupuesto de Egresos del Estado de Sonora para ejercicio fiscal 2016.

La plantilla de personal se encuentra autorizada.

Se elaboran informes trimestrales del avance del programa anual de objetivos y metas que son entregados a la Secretaria de Hacienda del Estado.

La Comisión está inscrita en el Registro Federal y Estatal de Contribuyentes.

7.- METAS PROGRAMATICAS

La actividad del Organismo es promover, ejecutar y concertar acciones e inversiones en materia de vivienda en todos sus tipos y modalidades con la participación de los gobiernos de los diferentes ámbitos y de los sectores social y privado.

En el Ejercicio fiscal 2016, el panorama económico y financiero fue crítico para el Gobierno del Estado de Sonora, al generarse escases de recursos; sin embargo para que la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora cumpliera con su objetivos prioritarios, se le apoyo con los recursos financieros para la ejecución de programas y subsidio para la Vivienda en beneficio de la Sociedad Sonorense, con el apoyo en la entrega de viviendas a las personas que carecían de una vivienda propia.

8.- SISTEMA DE INFORMACIÓN Y REGISTRO.

Con el fin de dar cumplimiento a la Ley General de Contabilidad Gubernamental en el mes de noviembre de 2013, se adquirió el Sistema denominado SACG(Sistema Automatizado de Contabilidad Gubernamental), razón por la cual durante el ejercicio 2014 la contabilidad de la entidad, se incorporó en dicho sistema y se llevó en forma paralela con el Sistema Contpaq i hasta el mes de diciembre de 2014.- A partir del mes de julio, se dejó de hacer registros contables en el Sistema Contpaq i y únicamente se utiliza el Sistema Automatizado de Contabilidad Gubernamental el cual se encuentra actualizado al 100%

Se tienen establecidos políticas y procedimientos contables, las pólizas son firmadas por las personas involucradas de elaborado, revisado y autorizado

Se cuenta con control de acceso a los equipos de cómputo.

La Comisión de Vivienda del Estado de Sonora no cuenta con registros contables en moneda extranjera. Todas sus operaciones se han realizado en moneda nacional.

9.- INFORMACIÓN FINANCIERA

La Dirección de Administración, es la responsable de preparar información financiera en forma mensual consistente en Estado de Situación Financiera, Estados de Actividades, relaciones analíticas, y auxiliares que complementan la información. Además emite información contable, presupuestaria y programática sobre la base técnica prevista en los documentos técnico-contables, para la contabilidad gubernamental.

A continuación se presenta el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016 expresado en pesos históricos (sin centavos)

RUBRO	ACTIVO	PASIVO + CAPITAL
Efectivo y equivalentes	\$ 162,315,197	
Derechos a recibir efectivo o equivalentes	17,617,488	
Derechos a recibir bienes o servicios	21,408,850	
Inversiones Financieras a largo plazo	9,962,088	
Bienes Inmuebles e Infraestructura	122,891,472	
Bienes Muebles	1,334,937	
Otros Activos no Circulantes	80,138	
Depreciación, deterioro amortización bienes	667,364	
Cuentas por pagar a corto plazo		\$ 45,719,073
Aportaciones		32,134,555
Resultados de ejercicios anteriores		49,662,293
Resultados del ejercicio(Ahorro/desahorro)		207,426,885
Sumas Iguales	\$ 334,942,806	\$ 334,942,806

Estado de Actividades expresado en pesos históricos al 31 de diciembre de 2016, como sigue:

INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS:	2016
Participaciones, Transferencias, subsidios y otras ayudas	\$ 220,980,915
Participaciones y Aportaciones	114,684,761
Transferencias, asignaciones y otras ayudas	106,296,154
Otros ingresos y beneficios:	12,089,962
Ingresos financieros	1,757,708
Otros ingresos y beneficios varios	10,332,254
Total de Ingresos y otros beneficios	233,070,877
GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS	
Gastos de Funcionamiento	24,873,720
Servicios personales	17,781,226
Materiales y suministros	1,028,784
Servicios generales	6,063,710
Otros gastos y pérdidas extraordinarias	770,271
Estimaciones depreciaciones, deterioro y amortizaciones	770,271
Total de gastos y otras pérdidas	25,643,991
Resultado del año (Ahorro/Desahorro)	\$ 207,426,885

10.- RESUMEN DE RESULTADOS

Para la auditoria se seleccionaron las siguientes cuentas:

RUBRO	SALDOS AL 31-dicbre2016	IMPORTE ANALIZADO	% ALCANCE	Observado
Efectivo y equivalentes	\$ 162,315,197	\$ 162,315,197	100	
Derechos a recibir efectivo o equivalentes	17,617,488	17,391,739	98	\$ 5,994,059
Derechos a recibir bienes o servicios	21,408,850	18,625,699	87	9,474,565
Activos No Circulantes(neto)	133,601,271	62,710,715	47	
Cuentas por pagar a corto plazo	45,719,073	37,489,640	82	317,041
Actualización de Hacienda pública	32,134,555	32,134,555	100	
Resultados de ejercicios anteriores	49,662,293	3,918,653	8	
Ingresos y otros beneficios	233,070,877	207,433,080	89	
Gastos y otras pérdidas	25,643,992	17,950,794	70	

El incremento total de las inversiones en el ejercicio fue con un importe de \$ 101,146,315 ; De la cuales se revisaron selectivamente las inversiones en un 62% \$ (62,710,715) de acuerdo a los procedimientos de auditoria y, el total de bajas (100%)

En el ejercicio dentro del activo no circulante, se incrementó la cuenta obras en proceso, que la Comisión tiene en el Estado por \$101,062,475

Así mismo las bajas de activos fijos obsoletos por \$ 3,452,572 y se autorizaron en la décima tercera reunión ordinaria de la Junta de Gobierno del día 21 de junio del 2016, según acuerdo No. 12-13-16

11.- RESULTADOS POR CADA UNA DE LAS CUENTAS

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Este rubro está integrado al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 como sigue:

Concepto	2016	2015
Fondo fijo de caja	\$20,000	\$20,000
Bancos	90,433,254	40,381,014
Inversiones temporales	71,861,943	0
Total	\$ 162,315,197	\$ 40,401,014

Objetivos

Que los saldos presentados en este rubro existan, que correspondan a efectivo o valores adquiridos con carácter temporal, ya sea en poder de la entidad, en tránsito o en bancos y que su disponibilidad sea inmediata.

Que el efectivo sea propiedad de la entidad y que se encuentre íntegramente incluido en el Estado de Posición Financiera.

Que el efectivo y valores estén correctamente valuados de conformidad con principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Que las bases de valuación de los valores temporales estén reveladas en notas a Estados Financieros. Que los saldos restringidos o comprometidos, además de estar clasificados correctamente, se encuentran debidamente explicados en el cuerpo del propio balance o en notas de Estados Financieros.

Las características del efectivo deben de estar suficientemente reveladas en el Estado de Posición Financiera o en notas a los Estados Financieros, y este debe presentarse correctamente en los Estados Financieros.

Verificación de los ingresos depositados correspondan a los presupuestos que le dieron origen así como su aplicación presupuestal correcta conforme a las autorizaciones respectivas del capítulo del gasto.

Procedimientos aplicados

Las cuentas bancarias se revisaron basándose en el análisis de las conciliaciones bancarias, confirmaciones y trasposos entre las mismas cuentas y a cuentas de inversiones. De las inversiones nos cercioramos que los depósitos se valuaran al valor de mercado.

Revisar conciliaciones al cierre del ejercicio

Verificar en las conciliaciones por medio de eventos posteriores los depósitos y cheques en tránsito.

DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Este rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015 está integrado como sigue:

C o n c e p t o	2016	2015
Cuentas por cobrar a corto plazo	\$ 86,100	\$ 86,065
Deudores diversos a corto plazo	17,391,739	15,551,643
Ingresos por recuperar	<u>139,649</u>	<u>242,889</u>
Total	<u>\$17,617,488</u>	<u>\$15,880,597</u>

Objetivos

Que la clasificación, dentro del estado de situación financiera sea correcta, y que se incluyan todas las cuentas por cobrar, existentes a la fecha de los estados financieros.

Que la evaluación en este rubro sea correcta.

Que los saldos presentados en los estados de posición financiera correspondan a adeudos reales a favor de la Entidad y que serán cobrables.

Que los registros de cuentas por cobrar se hayan afectado por transacciones y eventos efectivamente realizados durante el periodo objeto de la revisión

Procedimientos Aplicados

Que los registros en esta cuenta se hayan afectado por eventos efectivamente realizados durante el periodo objeto de la revisión.

Efectuamos confirmaciones de saldos.

Observación No. 1

El saldo en deudores diversos al 31 de diciembre de 2016 por \$ 5,993,789 de Metrofinanciera, S.A. de C.V. es muy antiguo y proviene de ejercicios anteriores

Normatividad violada:

Reglamento de la Ley del Presupuesto de Egresos, Contabilidad Gubernamental y Gasto Público Estatal.
Art 93 (Anexo 1).

Medida de Solventación.

Realizar un análisis del motivo por el cual ese saldo no ha sido efectivamente cobrado y realizar las gestiones correspondientes para su pronta recuperación, o asentar previa autorización de la Junta de Gobierno el ajuste correspondiente, para presentar saldos correctos en la contabilidad.

Observación No. 2

La cuenta ingresos por recuperar, incluye un saldo pequeño y muy antiguo por \$ 270 con cargo a Israel Burton Trejo, el cual proviene del ejercicio 2013

Normatividad violada

Reglamento de la Ley del Presupuesto de Egresos, Contabilidad Gubernamental y Gasto Público Estatal.
Art 93 (Anexo 1).

Medida de Solventación.

Realizar un análisis del motivo por el cual ese saldo no ha sido efectivamente cobrado y realizar las gestiones correspondientes para su pronta recuperación, o asentar previa autorización de la Junta de Gobierno el ajuste correspondiente, para presentar saldos correctos en la contabilidad.

DERECHOS A RECIBIR BIENES O SERVICIOS

Este rubro está integrado como sigue:

C o n c e p t o	2016	2015
Anticipo a Contratistas	<u>21,408,850</u>	<u>14,096,948</u>
Total	<u>\$21,408,850</u>	<u>\$14,096,948</u>

Objetivos

Que la clasificación, dentro del estado de situación financiera sea correcta, y que se incluyan todos los anticipos, existentes a la fecha de los estados financieros.

Verificar los pagos por anticipos.

Procedimientos aplicados

Que los registros en esta cuenta se hayan afectado por eventos efectivamente realizados durante el periodo objeto de la revisión.

Revisar los pagos efectuados a las constructoras por concepto de anticipos

Revisar la documentación comprobatoria.

Observación No. 3

El rubro de anticipos a contratistas al 31 de diciembre de 2016 por \$ 21,408,850 incluye saldos muy antiguos con un importe total de \$ 9,474,565 que provienen del ejercicio 2012, como sigue:

NOMBRE DEL CONTRATISTA	SALDOS 30-VI-2016
Inmobiliaria, Constructora CALOP, S.A. de C.V.	\$ 260,286
L Y F Ingeniería, S.A. de C.V.	65,222
Inmobiliaria, Constructora CALOP, S.A. de C.V.	1,856,022
SUMAPRO, S.A. de C.V.	2,013,782
DR51 Construentas, S.A. de C.V.	1,460,727
Edimagna, S.A. de C.V.	3,200,754
Conoson, S.A. de C.V.	373,180
L Y F Ingeniería, S.A. de C.V.	<u>244,592</u>
TOTAL	<u>\$ 9,474,565</u>

Normatividad violada

Reglamento de la Ley del Presupuesto de Egresos, Contabilidad Gubernamental y Gasto Público Estatal.
Art 93 (Anexo 1).

Medida de Solventación.

Analizar esos saldos para conocer el motivo de su antigüedad y ver que procede y asentar previa autorización de la Junta de Gobierno el ajuste correspondiente, para presentar saldos correctos en la contabilidad.

ACTIVOS NO CIRCULANTES

Las cuentas que integran el Activo No Circulante de la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora, al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, son como sigue:

CONCEPTO	SALDOS AL 31-12-2016	SALDOS AL 31-12-2015
Fideicomisos, Mandatos y contratos análogos	\$ 9,962,088	\$ 9,962,088
Terrenos	21,828,997	21,828,997
Obras en proceso	101,062,475	0
Equipo de Transporte	175,101	1,181,535
Mobiliario y Equipo de Oficina	498,440	1,250,277
Equipo de Computo	661,396	2,271,857
Sub-total	134,188,497	36,494,754
Depreciación acumulada	<u>667,364</u>	<u>3,951,059</u>
Activo no circulante neto	\$133,521,133	\$32,543,695

Objetivos

Comprobar la autenticidad del derecho de este rubro, ya sea mediante escrituras públicas, donaciones y facturación de proveedores.

Que los activos fijos representados por bienes muebles, maquinaria y equipo, existen físicamente, y se encuentren en uso.

Que se encuentren valuados a su precio de adquisición o a su valor en su caso de donación

Que las adquisiciones del ejercicio revisado, son partidas capitalizables y que son propiedades físicas instaladas o construidas

Que se determinen y revelen todos los gravámenes y restricciones sobre los activos fijos

Procedimientos Aplicados

Cotejar saldos según estados financieros preparados por la entidad contra relación analítica de saldos

Comprobar contra documentación las adquisiciones durante el ejercicio dictaminado

Comprobar contra documentación las donaciones durante el ejercicio auditado

Se comparó la información del sistema de control de inventarios contra saldos de auxiliares contables

Verificar que las inversiones estuvieran autorizadas por la Junta de gobierno

PASIVO CIRCULANTE

Cuentas por pagar a corto plazo

Este rubro al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, está integrado como sigue:

Concepto	2016	2015
Proveedores por pagar a corto plazo	\$ 2,470,395	\$ 3,565,012
Contratistas por obra pública corto plazo	25,665,407	2,081,740
Impuestos por pagar y cuotas retenidas	2,034,041	1,258,968
Sueldos por pagar	0	221,658
Otras cuentas por pagar a corto plazo	<u>15,549,230</u>	<u>16,449,986</u>
Total	\$ <u>45,719,073</u>	\$ <u>23,577,364</u>

Objetivo.

Que se hayan registrado todas las deudas importantes con los proveedores.

Que las obligaciones en su caso en moneda extranjera se hayan registrado adecuadamente.

Comprobar que los pasivos estén adecuadamente clasificados de acuerdo con su vencimiento, denominación, exigibilidad y materialidad y que, en su caso, con los gravámenes relativos estén revelados adecuadamente en las notas a los estados financieros.

Que se hayan hecho los apartados necesarios para cubrir las posibles pérdidas por compromisos importantes.

Que cualquier garantía existente con los proveedores se haya revelado.

Cerciorarse de la valuación razonable del monto anual de los Impuestos, a cargo de la entidad, así como la suficiencia de los pasivos al cierre del ejercicio.

Verificación de los pagos en períodos posteriores al cierre del año.

Procedimientos Aplicados

Análisis de variaciones de cifras de la información financiera de un periodo a otro, y obtención razonable que justifique esas variaciones.

Con base en las relaciones analíticas de cuentas por pagar (proveedores, acreedores diversos y otras cuentas por pagar) elaborar detalle de saldos contrarios y/o antiguos y solicitar aclaración o ajuste.

Verificar las políticas implementadas por el Organismo para la contratación de los proveedores, aprobación de facturas y el registro de las obligaciones.

Preparar enviar y recabar confirmaciones de saldos y elabore el control de circularización para las cuentas por pagar. Entregar con anticipación formato de confirmación de saldos (a más tardar última semana de diciembre, para que se envíen dentro de la primera o segunda semana del mes de enero y estar pendiente de obtener respuesta dentro de la tercer o cuarta semana del mismo mes de enero). En caso de que existan cuentas circularizadas no contestadas, aplicar procedimiento de pagos posteriores.

Verificar que en los casos en que se tengan pasivos por liquidarse, se incluya tabla de amortización como parte de los contratos formales del crédito o documento por pagar, así como su correcto registro contable.

En caso de existir saldos en moneda extranjera verificar su valuación al tipo de cambio al cierre del periodo.

Mediante pruebas selectivas se revisó el cálculo del Impuesto Sobre la Renta, retenido a empleados.

Determinar el monto de los pasivos por concepto de impuestos.

Observación No. 4

El saldo de impuestos por pagar y cuotas retenidas, incluye \$ 317,041 por retenciones efectuadas a profesionistas, y que provienen de ejercicios anteriores, los cuales a esta fecha, existe esa diferencia contra lo pagado:

Número de cuenta	C o n c e p t o	Provisionado 31-X11-2016	pagado	diferencia
2117-2	Retenciones a profesionistas	\$ 377,642	\$60,601	\$ 317,041

Normatividad violada

Reglamento de la Ley del Presupuesto de Egresos, Contabilidad Gubernamental y Gasto Público Estatal. Art 93 (Anexo 1).

Medida de Solventación

Analizar esa diferencia en impuestos por pagar, retenciones a profesionistas y si realmente se adeuda pagar a la autoridad correspondiente para evitar multas. En caso contrario hacer el ajuste correspondiente, previa autorización de la Junta de Gobierno.

HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO

Objetivo

Determinar las restricciones que existan.

Verificar que los importes que se presenten en los distintos renglones del patrimonio, correspondan a la naturaleza de sus rubros

Que las cuentas de patrimonio se encuentren correctamente presentadas en los estados financieros que su revelación es suficiente

Procedimientos Aplicados

Analizar los movimientos de las cuentas de patrimonio

Se realizó una revisión documental al 100% de los movimientos del año.

Resultados obtenidos

No se detectaron observaciones en la revisión de este rubro

INGRESOS

Este Rubro al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 se encuentra integrado como sigue:

CONCEPTO	2016	2015
Subsidios del Gobierno Estatal	\$220,980,915	\$28,212,582
Productos financieros	1,757,708	583,272
Otros ingresos	10,332,254	366,800
Total de Ingresos	<u>\$233,070.877</u>	<u>\$29,162,654</u>

Objetivos

Que todos los ingresos son auténticos y corresponden al ejercicio auditado, que no existan créditos indebidos.

Que se encuentren clasificadas debidamente en el Estado de Actividades y en su caso que sus gravámenes y contingencias están debidamente revelados en los Estados Financieros o en sus notas.

Comprobar que los subsidios representen transacciones efectivamente realizadas.

Determinar que los subsidios estén debidamente registrados y qué subsidios se encuentran contabilizados de años anteriores.

Procedimientos Aplicados

Elaborar cédula resumen por concepto de subsidios.

Comprobar que todos los subsidios se encuentren depositados en bancos.

Cruce de facturación con los registros contables.

Resultados obtenidos

Satisfactorios

GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS

Este Rubro al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 se encuentra integrado como sigue:

CONCEPTO:	2016	2015
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	\$ 24,873,721	\$ 23,524,178
Servicios personales	17,781,226	18,181,208
Materiales y suministros	1,028,784	404,922
Servicios Generales	6,063,711	4,938,048
OTROS GASTOS Y PARTIDAS EXTRAORDINARIAS	770,271	242,268
Estimaciones, depreciaciones, deterioro y amortizaciones	770,271	242,268
INVERSION PÚBLICA	0	3,849,375
Inversión pública no capitalizable	0	3,849,375
Total de gastos y otras pérdidas	\$ 25,643,992	\$ 27,615,821

Objetivos

Comprobar que los egresos representen transacciones efectivamente realizadas

Determinar que todos los egresos del ejercicio estén incluidos en los Estados Financieros, y no se incluyan transacciones de otros ejercicios.

Asegurarse de que sean operaciones normales de la entidad

Procedimientos Aplicados

Elaborar sumaria de egresos comparativa con años anteriores

Cotejar saldos de sumaria contra auxiliares

Análisis selectivo, revisando comprobantes y documentación de soporte

Realizar prueba global de nóminas, arrendamientos y honorarios

Análisis selectivo de nóminas.

Observancia de las leyes y reglamentación aplicable

Resultados obtenidos

Observación ninguna

12.- INFORME DEL EJERCICIO DEL PRESUPUESTO PROGRAMATICO

Al cierre del mes de diciembre de 2016 se tienen ingresos totales por el orden de \$ 233,070,877, y los egresos por \$ 25,643,992 lo que nos arroja un resultado Ahorro/Desahorro de \$ 207,426,885