

INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO

1. INTRODUCCIÓN

El **Instituto de Vivienda del Estado** forma parte de la estructura del Gobierno Paraestatal del Poder Ejecutivo, de acuerdo a lo establecido en los artículos 3° fracción II, 51 y 52 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de San Luis Potosí, publicada el 24 de octubre de 1997 y creada por la Quincuagésima Séptima Legislatura Constitucional del Estado mediante Decreto 96 publicado en edición extraordinaria del Periódico Oficial del Estado el 13 de mayo de 2004.

Las atribuciones, organización y funcionamiento de las diversas direcciones y unidades que la integran, están contenidas en el Reglamento Interior del Instituto, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 08 de julio de 2004.

El presente trabajo de auditoría se realizó en cumplimiento al Programa General de Auditoría para las Dependencias, Entidades y Organismos del Poder Ejecutivo del Estado, correspondiente al Ejercicio Fiscal 2009, para lo cual se establecieron los siguientes objetivos:

2. ALCANCE DE LA AUDITORÍA

La auditoría se realizó por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009. La muestra revisada representa lo siguiente:

Universo seleccionado:	\$	64,461,564
Muestra auditada :		53,255,993
Representatividad de la muestra:		82.6 %

Se hace la aclaración respecto a que el universo seleccionado corresponde al total de egresos del INVIES, mismos que son superiores en monto a los egresos presupuestados en la Cuenta Pública del Poder Ejecutivo en lo que se refiere a esta entidad.

El exámen financiero del Instituto de Vivienda del Estado incluyó además, la evaluación de los registros en general del Fondo Fijo de Caja, Bancos, Deudores Diversos, Activo Fijo, Ingresos, Egresos; así como la verificación del Control Interno, entre otros.

3. ATRIBUCIONES

El **Instituto de Vivienda del Estado** es un organismo público descentralizado del Gobierno del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con funciones de autoridad otorgadas en la Ley de Fomento a la Vivienda del Estado de San Luis Potosí, la cual señala:

ARTÍCULO 5.- Son autoridades para la aplicación de la presente Ley, en el ámbito de sus respectivas competencias:

- I. El Ejecutivo del Estado;
- II. El Instituto de Vivienda del Estado, y
- III. Los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 13.- El Instituto de Vivienda del Estado es un organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo, que se crea con personalidad jurídica y patrimonio propio; responsable de la ejecución, promoción y administración de las acciones de vivienda del Gobierno del Estado de San Luis Potosí.

ARTÍCULO 14.- El Instituto de Vivienda del Estado tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Ejecutar los programas de vivienda, en beneficio de la población que carezca de una vivienda digna y adecuada;
- II. Celebrar convenios de colaboración con los ayuntamientos para ejecutar las acciones de vivienda, previamente acordadas por el ayuntamiento, en los términos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano que corresponda, cuando el municipio no cuente con la infraestructura para llevarlas a cabo;
- III. Asesorar a los municipios que lo soliciten, en la elaboración y ejecución de programas de vivienda;
- IV. Solicitar al Ejecutivo del Estado cuando exista causa de utilidad pública, la expropiación de los bienes inmuebles para integrar las reservas territoriales destinadas a la vivienda;
- V. Celebrar toda clase de actos jurídicos necesarios para la realización de sus fines;
- VI. Difundir e informar a la población los programas y acciones de vivienda, para que tenga un mejor conocimiento y participación en las mismas;
- VII. Fomentar la participación de los sectores públicos, social y privado en la implementación de las acciones de la vivienda;
- VIII. Integrar un sistema de información estatal que permita conocer la problemática de vivienda en el Estado, y las condiciones socioeconómicas que incidan en ella;
- IX. Promover la simplificación administrativa de trámites, permisos, autorizaciones y demás actos relativos al control de las acciones de vivienda;
- X. Realizar las gestiones necesarias ante instituciones de crédito y organismos que apoyen acciones de vivienda;
- XI. Apoyar y asesorar a los ayuntamientos en materia de programas colectivos de construcción de vivienda en las zonas rurales;
- XII. Promover y apoyar el estudio, la investigación y el desarrollo de técnicas que mejoren los procesos para la construcción de vivienda;

- XIII. Promover concursos en materia de desarrollo de nuevas técnicas en sistema de construcción, y en componentes prefabricados, y
- XIV. Las demás que señale esta Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

4. SITUACIÓN PRESUPUESTARIA

Como se muestra en el cuadro siguiente, según la Ley del Presupuesto de Egresos del Estado de San Luis Potosí, para el ejercicio fiscal del año 2009 publicado el 15 de septiembre, al Instituto de Vivienda del Estado le fué autorizado un presupuesto inicial de \$ 10,175 (miles de pesos) mismo que fué modificado mediante incremento para llegar a la cantidad de \$ 10,808 (miles de pesos), los recursos ejercidos por el Instituto al 31 de diciembre de 2009, ascendieron a la cantidad de \$ 7,832,120; lo anterior significó haber ejercido de menos el importe de \$ 2,976 (miles de pesos) lo que representa en términos porcentuales un 27.5 %.

(En miles de pesos)

	Presupuesto 2009		Ejercido	Variación	
	Autorizado (15 de sep.)	Modificado (31 de dic.)		Importe	%
Instituto de Vivienda del Estado	10,175	10,808	7,832	2,976	27.5
Servicios Personales	8,494	8,538	5,854	2,684	31.4
Materiales y Suministros	0	0	300	(300)	-
Servicios Generales	0	0	1,178	(1,178)	-
Transferencias, Subsidios, Subvenciones, Pensiones y Jubilaciones	1,521	2,110	500	1,610	76.3
Inversión Pública	160	160,000	0	160	100

Fuente: Presupuesto autorizado por la Secretaría de Finanzas y Estados Presupuestales emitidos por el INVIES.

CONCILIACIÓN ENTRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ENTIDAD Y LA CUENTA PÚBLICA

Capítulo de Gasto	Estado Financiero Dependencia	Ejercido Cuenta Pública 2009	Variación	
			Absoluta	%
Servicios Personales	\$ 5,854,122	\$ 8,538,294	\$ 2,684,172	45.8
Materiales y Suministros	299,511		299,511	100
Servicios Generales	1,178,407		1,178,407	100
Transferencias, Subsidios, Subvenciones, Pensiones y Jubilaciones	500,000	2,110,034	1,610,034	322.0
Gastos de Operación no Presupuestales	30,258,724		30,258,724	100
Costo de Ventas	26,032,696		26,032,696	100
Depreciaciones y Amortizaciones	338,024		338,024	100
Inversión Pública	0	160,000	160,000	0.00
Total	\$64,461,564	\$10,808,328	\$53,653,236	83.2

Como se puede observar en la conciliación anterior, existe una variación de \$ 53,653,236, lo anterior representó el 83.2 %. La Secretaría de Finanzas no registró en la Cuenta Pública la información con los montos reales ejercidos y en el capítulo del gasto correspondiente, no obstante que el Instituto de Vivienda del Estado así lo informó por medio de sus Estados Financieros entregados a esa Secretaría.

La diferencia anteriormente señalada, es cubierta con el total de los ingresos propios registrados por la entidad.

5. SITUACIÓN FINANCIERA

A continuación se presenta la situación financiera del Instituto de Vivienda del Estado, con saldos al 31 de diciembre de 2009.

Instituto de Vivienda del Estado					
Balance General al 31 de diciembre de 2009					
ACTIVO			PASIVO		
Activo Circulante			Pasivo a Corto Plazo		
Caja	\$	10,000	I.V.A. por pagar	\$	272,662
Bancos		1,316,409	Proveedores		105,790,792
Valores de Inmediata Realización		6,828	Acreedores Diversos		12,528,079
Cuentas por Cobrar		71,221,189	Ingresos por Recuperar		54,687,278
Deudores Diversos		9,068,537	Anticipo de Clientes		218,698
Anticipo a proveedores		786,926	Retenciones a Favor de Terceros		208,478
Obra Pública en Proceso		140,680,979	Suma el Pasivo a Corto Plazo		173,705,987
Inventario de Terrenos		18,579,004			
Obra Pública por Realizar		102,207,812	Suma del Pasivo		173,705,987
Terrenos Urbanizados		6,228,065			
Gastos por Realizar		2,643,719			
Suma el Activo Circulante		352,749,468			
Activo a Largo Plazo					
Depósitos en Garantía		32,026			
Suma Activo a Largo Plazo		32,026			
Activo Fijo					
Equipo de Administración		83,612			
Depreciación Acum. Eq. de Administración		(26,967)			
Equipos y Aparatos de Comunicación		74,525			
Depreciación Acum. Eq. y Aparatos de Comunicación		(30,544)			
Mob. y Equipo de Oficina		508,964			
Depreciación Acumulada, Mobiliario y Eq. de Oficina		(189,793)			
Equipo de Transporte		853,762			
Depreciación Acumulada Equipo de Transporte		(615,099)			
Equipo de Cómputo		1,032,077			
Depreciación Acumulada Equipo de Cómputo		(881,793)			
Equipo Educativo y Recreativo		42,149			
			PATRIMONIO		
			Aportaciones Patrimoniales Estatales		253,801,388
			Aportaciones Patrimoniales Federales		49,631,125

Instituto de Vivienda del Estado						
Balance General al 31 de diciembre de 2009						
Depreciación Acumulada	Equipo	(15,221)	Resultado	Ejercicios	41,490,354	
Educacional y Recreativo			Anteriores			
Maquinaria y Equipo de Construcción		34,664	Resultado del Ejercicio		(28,028,394)	
Depreciación Acumulada de Maquinaria y Equipo de Construcción		(6,441)	Suma del Patrimonio		316,894,473	
Maquinaria y Equipo Diverso		329,998				
Depreciación Acumulada de Maquinaria y Equipo Diverso		(81,273)				
Maquinaria y Equipo Eléctrico		16,187				
Depreciación Acumulada de Maquinaria y Equipo Eléctrico		(2,563)				
Aportaciones a Fideicomisos		136,692,722				
Suma Activo Fijo		137,818,966				
TOTAL ACTIVO		\$490,600,460	TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		\$490,600,460	

Instituto de Vivienda del Estado	
Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2009	
INGRESOS	
Servicios Personales	\$ 5,853,921
Materiales y Suministros	303,232
Servicios Generales	1,116,542
Transferencias	1,178,500
Ingresos Presupuestales	8,452,195
Fracc. Del Sol (Ciudad Valles)	45,000
Fracc. Rosas del Tepeyac (Ciudad Valles)	1,100,000
Ciudad Satélite	28,226,816
Otros Ingresos	10,585,159
Devoluciones sobre Ventas	(12,000,000)
Fracc. El Tulillo	24,000
Ingresos propios de la actividad	27,980,975
Total de Ingresos	36,433,170
EGRESOS	
Servicios Personales	5,854,122
Materiales y Suministros	299,511
Servicios Generales	1,178,487
Transferencias	500,000
Egresos Presupuestales	7,832,120
Gastos de Operación no Presupuestales	30,258,724
Costo de Ventas	26,032,696
Depreciaciones y Amortizaciones	338,024

Egresos Propios de la actividad	56,629,444
Total de Egresos	64,461,564
Resultado del Ejercicio	\$(28,028,394)

Fuente: Instituto de Vivienda del Estado.

6. EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN PRESUPUESTARIA Y FINANCIERA

Se realizó la evaluación a la gestión financiera mediante el análisis de la razonabilidad de las cifras de las cuentas de ingresos, egresos y cuentas patrimoniales del Instituto de Vivienda del Estado y se verificó si se apegaron a los criterios de registro que señalan los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental, atendiendo a lo establecido por el artículo 64 fracción I de la Ley de Auditoría Superior del Estado de San Luis Potosí. A continuación se presentan los rubros revisados de acuerdo a la muestra seleccionada:

6.1 Fondo Revolvente

El Instituto opera con dos fondos de Caja Chica para el pago de gastos menores por la cantidad total de \$ 10,000, que se encuentran distribuidos en dos departamentos como a continuación se indica:

Responsable:	Ubicación de la Caja	Importe del Fondo
C.P. Claudia Torres Rangel	Dirección Administrativa	\$ 7,000
Adriana Elizabeth Moreno Saavedra	Dirección General	3,000
	Total	\$10,000

Se efectuaron los arqueos a los fondos, encontrando lo siguiente:

- Los resultados de los arqueos de caja realizados fueron satisfactorios.
- Asimismo constatamos la existencia de las cartas responsivas correspondientes.

6.2 Bancos

Se revisó que elaboraran conciliaciones bancarias mensuales y que éstas correspondan con los movimientos registrados en libros y los estados de cuenta bancarios; así como con los saldos finales reportados en los Estados Financieros. En términos generales las conciliaciones bancarias se encuentran al corriente, sin partidas pendientes de aclarar.

Al 31 de diciembre de 2009 las cuentas bancarias que maneja este Instituto reflejan los saldos que se muestran a continuación:

No. de Cuenta	Banco	Saldo
143851206	BANCOMER	\$ 252,162
169910354	BANORTE	215,010

No. de Cuenta	Banco	Saldo
169910402	BANORTE	22,731
1603753042	SCOTIABANK	3
218073190	BANAMEX	789,660
1603860450	SCOTIABANK	36,843
Total		\$ 1,316,409

6.3 Valores de Inmediata Realización

No. de Cuenta	Banco	Saldo
143851206	MONEX Casa de Bolsa S.A.	\$ 6,828
Total		\$6,828

Se revisó la cuenta, no encontrando observación alguna.

6.4 Cuentas por Cobrar

Al término del ejercicio ésta cuenta se integró por los siguientes conceptos:

Nombre	Importe
Jorge Alberto Izaguirre García	1) \$ 3,000
Ausencia Izaguirre García	1) 6,000
Beneficiarios Programa Pies de Casa	2,802,072
Beneficiarios de Programas (El Tulillo)	11,982
Dynamica Desarrollos Sustentables, S.A. de C.V.	2) 67,715,125
Beneficiarios Col. Luis Donaldo Colosio	683,009
Total	\$ 71,221,188

Derivado de este análisis, resulta relevante comentar lo siguiente:

- 1) Se requirió la recuperación de estos saldos ya que no se tuvo movimiento alguno durante el ejercicio.
- 2) Este saldo lo origina dos contratos de compra venta de terrenos efectuados en 2008, por la cantidad de \$166'344.647 menos los cobros efectuados.

6.5 Deudores Diversos

Nombre del deudor	Importe
Miguel Ángel de Jesús Velázquez de Anda	(1) \$ 427,205
Jorge Luna Vera	1,000
Raúl Arcadio Castro Picazzo	86
Gilberto Fraga Limón	266
Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V.	(2) 88,100

Potosina de Constructores, S.A. de C.V.	(3)	506,761
Proyectos y Construcciones Industriales, S.A. de C.V.	(3)	982,503
Constructora y Urbanizadora de San Luis, S.A. de C.V.		1,823,132
CM Desarrollos, S.A. de C.V.		11,241
Constructora Oregón, S.A. de C.V.		146,256
DLB Constructora, S.A. de C.V.	(3)	3,045,642
Valco Constructora e Inmobiliaria, S.A. de C.V.	(3)	1,012,417
Grupo CECSA Desarrollos, S.A. de C.V.	(3)	1,012,417
Luis Ángel Ibarra Ríos		33
Erick Iván Medina Baitasar		6,484
CIDECO de México, S.A. de C.V.		1,405
Tecnodren del Centro de México, S.A. de C.V.		3,589
Total		\$ 9,068,537

Derivado de este análisis, resulta relevante comentar los siguientes puntos:

- 1) Saldo proveniente de una demanda penal interpuesta por el INVIES en contra del deudor.
- 2) Este saldo sigue activo en el ejercicio 2009, a pesar de que fué observado en el ejercicio 2008, el Instituto no ha realizado el ajuste respectivo.
- 3) Préstamos a contratistas autorizados en Sesión Ordinaria del Consejo de Administración la cual presenta inconsistencias en su fecha ya que inicia el 08 de enero y finaliza el 27 de mayo de 2008. Se les solicitó la recuperación de dichos importes, así como sus intereses correspondientes, los cuales integran el saldo. Del análisis de ésta cuenta solo se recuperó la cantidad de \$ 3,069,604, los cuales se detallan a continuación:

Nombre del deudor	Importe
Potosina de Constructores, S.A. de C.V.	\$ 571,781
Proyectos y Construcciones Industriales, S.A. de C.V.	253,813
Constructora y Urbanizadora de San Luis, S.A. de C.V.	884,835
CM Desarrollos, S.A. de C.V.	420,532
Constructora Oregón, S.A. de C.V.	840,055
Valco Constructora e Inmobiliaria, S.A. de C.V.	57,535
Grupo CECSA Desarrollos, S.A. de C.V.	41,053
Total	\$3,069,604

6.6 Obra Pública en Proceso

Obra Pública en Proceso	Importe
Fracc. del Sol (Ciudad Valles)	\$ 487,535
Impuesto Predial	3,955
Notificación	9,200
Estudio de Mecánica de Suelos	6,200
Electrificación	450,000
Impacto Ambiental	17,250

Obra Pública en Proceso	Importe
IVA Acreditable	930
Fracc. Palma de Romero	3,072
Avalúos Cabin	3,072
Fracc. Las Higueras	29,619
Impuesto Predial	6,327
Levantamiento Topográfico	7,778
Avalúos Cabin	3,931
Otros Impuestos y Derechos	409
Gastos Preoperativos	6,390
Nomenclaturas y Señalética	4,784
Fraccionamiento Las Delicias	2,629
Gastos de Escrituración	2,629
Ciudad Satélite	140,150,124
Urbanización	16,185,989
Impuesto Predial	964,755
Levantamiento Topográfico	276,307
Lotificación	341,411
Avalúos INDAABIN	76,132
Electrificación	39,018,958
Traslado de Dominio	1,686,525
Publicidad	1,906,096
Perforación de Pozo	3,644,153
Estudios Hidrológicos	826,123
Gastos de Escrituración	295,461
Avalúos Catastrales	19,109
Licitaciones Públicas	22,392
Vías de Acceso a Fraccionamiento	1,530,346
Otros Impuestos y Derechos	580,991
Gastos Preoperativos	22,335
Estudios de Control de Calidad	1,391,137
Nomenclaturas y Señalética	50,600
Trabajos Fotográficos	60,652
Áreas Verdes, Parques y Jardines	1,065,635
Diversos	1,080,168
Alumbrado Público	447,184
Drenaje, Agua Potable y Alcantarillado	(498,918)
Avalúos Bancarios	357,922
Proyecto Ejecutivo	427,668
Diseño Habitacional	21,609
Compensación Ambiental por Uso de Suelo	6,087,178
Obras de Cabecera	34,418,824
Estudio Técnico Justificativo	23,215
Uso de Suelo	2,957,267

Obra Pública en Proceso	Importe
Planta de Tratamiento de Agua	6,826,800
Oficinas de Campo	259,809
Sistema de Bombeo de Velocidad Variable	7,744,723
Asignación de Números Oficiales	101,513
Licencias de Construcción	2,016,196
Casas Muestra	624,612
I.V.A. Acreditable	3,945,891
Cisterna Funcional de Rebombear	2,313,471
Contraprestación por Derecho de Paso	957,731
Energía Eléctrica Pozo Profundo	72,154
Fraccionamiento La Ladrillera	8,000
Diversos	8,000
Total	\$140,680,979

Al momento de revisar detalladamente las cuentas específicas de los proveedores que integran la obra pública en proceso se detecta que:

No se tuvo a la vista alguna documentación comprobatoria, contratos de servicios y de obra y facturas entre otras.

Del cuadro anterior es importante mencionar el siguiente punto:

1) Al revisar los movimientos del prorrateo del Costo de Ventas, se detecta una partida con saldo contrario a su naturaleza.

6.7 Inventario de Terrenos

Descripción	Importe
Fraccionamiento del Sol (Ciudad Valles)	\$ 192,623
Fraccionamiento Villas del Sol (Ciudad Valles)	2,300,549
Fraccionamiento Las Higueras (S.L.P.)	988,090
Fraccionamiento La Misión (Soledad)	1,848,040
Fraccionamiento Las Delicias (Ciudad Valles)	1,724,676
El Panalillo (Proyecto Cd. Satélite)	8,309,963
Fraccionamiento El Tulillo (Ébano)	115,063
Predio El Paisano	3,100,000
Total	\$ 18,579,004

Se revisaron las cuentas de mayor importancia mediante prueba selectiva, no encontrándose observación alguna.

6.8 Obra Pública por Realizar

Esta cuenta presenta un saldo al 31 de diciembre de 2009 de \$ 102,207,812, derivado de este análisis, resulta importante comentar lo siguiente:

Al revisar el contenido detallado de los expedientes técnicos y económicos de las obras, se detectaron una serie de inconsistencias, que contravienen lo establecido en la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, como son: adjudicaciones directas; incremento en los valores de contrato con ajustes contables; falta de fianzas; estudios de factibilidad, comprobantes fiscales, etc. Se hace mención que se realizaron movimientos contables para la cancelación de saldos a contratistas sin que existan rescisiones de contrato. Estas situaciones se incorporan al pliego de observaciones.

6.9 Activo Fijo

Se verificaron los registros contables realizados en esta partida mediante un muestreo físico, no encontrándose observación alguna.

6.10 Aportaciones a Fideicomisos

Esta cuenta se refiere a las aportaciones que ha efectuado a los fideicomisos con los que cuenta el Instituto. Se hace mención que existe un movimiento contable en el cual se consigna el traspaso de terrenos propiedad del INVIES al Fideicomiso I Bansefi, S.N.C. por un importe de \$ 74,259,337, mismo que no se tuvo a la vista ya que se nos mencionó que este estaba siendo revisado por la auditoría externa del Instituto. Estas situaciones se incorporan al pliego de observaciones

Aportaciones a Fideicomisos:	
31-diciembre-2008	\$ 62,433,385
31-diciembre-2009	74,259,337
Total	\$136,692,722

6.11 Proveedores

Nombre del Proveedor	Giro	Importe
Concreser, S.A. de C.V.	Materialista	\$ 107,747
Ricardo B. Narváez Arochi	Fotocopiado	1,122
Junta Estatal de Caminos		259,506
Proyectos y Construcciones Industriales, S.A. de C.V.	Contratista	73,941
Paviasfaltos, S.A. de C.V.	Contratista	3,400,797
Gonzalo Ávila Velázquez	Contratista	287,390
Fuerza de Apoyo Constructiva de Occidente, S.A. de C.V.	Contratista	9,967,546
Desarrolladora y Constructora Stevens, S.A. de C.V.	Contratista	1,780,946
Comisión Estatal del Agua		34,602,426
Red Recolector, S.A. de C.V.	Recolección de residuos	86,250
Raúl Contreras Camacho	Acarreo materiales	59,512
Major Projects Consulting Group, S.A.	Contratista	52,380,547
Todo de Tubos, S.A. de C.V.	Tubería	50,334
Miguel Ángel Cisneros Salazar	Supervisor	30,360
Helicol de México, S.A. de C.V.	Calentadores solares	2,339,853
Eléctrica Mol, S.A. de C.V.	Arts. eléctricos	136,922
Oscar de Jesús Cabrera Cabrero	Transportista	51,520

Nombre del Proveedor	Giro	Importe
San-Mex de Coahuila, S.A. de C.V.	Desazolve	17,250
Roberto Mireles Ramírez	Contratista	121,678
Manufacturas Cabrera, S.A. de C.V.	Reparación de bombas	35,145
Total		\$ 105,790,792

Se revisaron las cuentas de mayor importancia mediante prueba selectiva, no encontrándose observación alguna. Solo se hace mención respecto a que la mayor parte de ésta deuda es con proveedores ejecutores de obra básica de Ciudad Satélite, como electrificación, vialidades, abastecimiento y tratamiento de agua entre otros.

6.12 Acreedores Diversos

Esta cuenta presenta un saldo al 31 de diciembre de 2009 de \$ 12,528,079, se verificaron los registros contables realizados en esta partida mediante un muestreo físico. Solo se requirió la integración de los saldos al cierre del ejercicio ya que algunos mostraron el mismo con naturaleza contraria. Estas situaciones se incorporan al pliego de observaciones.

6.13 Ingresos por Recuperar

Ingresos por Recuperar:		
Fraccionamiento El Terremoto	(1)	\$ 2,802,619
Fraccionamiento Ciudad Satélite	(2)	51,884,668
Total		\$54,687,277

1) Este saldo corresponde a los ingresos por obtener provenientes de las cuotas de recuperación de las unidades básicas de vivienda.

2) Este saldo corresponde a los ingresos por obtener provenientes de la operación de ventas de casas.

6.14 Aportaciones Patrimoniales Estatales

Esta cuenta contiene el Patrimonio con el que fué creado el Instituto el cual se integra de la siguiente manera:

Aportaciones Patrimoniales Estatales:	
Promotora del Estado	\$ 32,818,340
Secretaría de Finanzas del Estado de San Luis Potosí	215,260,372
FIDECO	3,204,209
SEDESORE	41,741
Municipio de Soledad de Graciano Sánchez	1,238,498
Municipio de San Luis Potosí	1,238,498
Total \$253,801,388	

6.15 Retenciones a Favor de Terceros

Se verificaron los registros contables realizados en esta partida mediante un muestreo físico, detectando la falta de presentación de las declaraciones de pago de contribuciones a cargo del Instituto. Estas situaciones se incorporan al pliego de observaciones.

6.16 Ingresos

Se registra un total de \$ 36,433,170, por concepto de ingresos, se verificó que el Instituto, recibe las transferencias que le efectúa la Secretaría de Finanzas de acuerdo a su presupuesto y de recursos propios de la venta de terrenos, subsidios federales para la construcción de vivienda popular, rendimientos bancarios, recuperación de cartera y gastos de ejecución y cobranza. Se requirió la presentación de los avalúos y procedimientos para la postura del precio de venta. Estas situaciones se incorporan al pliego de observaciones.

6.17 Egresos

Dentro del análisis del gasto que se efectuó a éste Instituto se revisaron de manera selectiva los siguientes Capítulos:

Capítulo	Cuenta	Importe Ejercido	Importe Revisado	%
1000	Servicios Personales	\$ 5,854,122	\$ 5,854,122	100
2000	Materiales y Suministros	299,511		60
3000	Servicios Generales	1,178,487		70
4000	Transferencias, Subsidios	500,000	500,000	100
	Gastos de Operación no presupuestales	30,258,724	20,531,150	67.8
	Costo de ventas	26,032,696	26,032,696	100
	Depreciaciones y amortizaciones	338,025	338,025	100

6.17.1 Servicios Personales

Se observó un egreso de \$ 5,854,121, el cual se distribuye de la siguiente manera:

Servicios Personales	Importe
Sueldos Base	\$ 2,362,867
Honorarios Asimilables a Salario	1,979,877
Prima Vacacional	164,281
Gratificaciones de Fin de Año	930,633
Bono de Equilibrio	230,360
Bono por Ajuste de Calendario	97,561
Apoyo de Transporte	30,060
Bono de Despensa	19,183
Pago de Incremento Salarial	39,299
Total	\$ 5,854,121

La plantilla de personal de base de la dependencia cuenta con un total de 33 trabajadores, distribuidos en las siguientes áreas:

Área	Plazas
Dirección General	2
Dirección de Vivienda	9
Dirección de Proyectos	10
Unidad Administrativa	5
Dirección de Promoción y Venta	2
Subdirección Jurídica	3
Contraloría Interna	1
Total	33

De la revisión a Recursos Humanos, se detectó que existe un adecuado control en el personal en cuanto a registros de entradas y salidas, registros de incidencias, pagos al personal, expedientes, etc. además de que se realizó verificación física del personal que labora en esta dependencia, obteniendo resultados satisfactorios. En este rubro se hace la erogación por concepto de pago de nómina por honorarios asimilables del personal de confianza del Instituto.

6.17.2 Materiales y Suministros

Se observó que el egreso por este capítulo fué de \$ 299,511, el cual se integra de la siguiente manera:

Materiales y Suministros	Importe
Material de Oficina	\$ 59,664
Material de Limpieza	10,413
Material Didáctico	43,095
Materiales y Servicios de Impresión	30,406
Materiales y Útiles para Impresión	57,859
Materiales Diversos	771
Alimentación en Oficinas o Locales	17,429
Utensilios para el Servicio de Alimentación	2,444
Refacciones, Accesorios y Herramientas	2,545
Refacciones y Accesorios	7,102
Estructuras y Manufacturas	10,690
Materiales Complementarios	166
Material Eléctrico y de Ferretería	4,425
Medicinas y Productos Farmacéuticos	970
Combustibles	50,560
Lubricantes y Aditivos	972
Total	\$ 299,511

Se revisaron las cuentas de mayor importancia mediante prueba selectiva, no encontrándose observación alguna.

6.17.3 Servicios Generales

Por este capítulo se tuvo una erogación de \$1,178.487 la cual se integra de la siguiente manera:

Servicios Generales	Importe
Arrendamiento de Maquinaria y Equipo	\$ 360
Servicio Telefónico Convencional	89,502
Servicio de Energía Eléctrica	31,201
Servicio de Agua Potable	2,497
Servicios de Telefonía Celular	104,182
Arrendamiento de Edificio y Locales	212,455
Asesoría y Capacitación	1,000
Servicio Postal	261
Servicios de Informática	8,000
Descuentos y Otros Servicios	28,754
Seguros de Daños	5,008
Impuestos, Derechos y Otras Contribuciones	42,862
Membresías Comerciales y Otros	8,897
Fletes y Maniobras	594
Otros Servicios Comerciales	690
Mantenimiento y Conservación de Mobiliario y Equipo	2,822
Mantenimiento y Conservación Equipo de Cómputo	5,453
Mantenimiento y Conservación Equipo de Transporte	42,189
Mantenimiento y Conservación de Maquinaria y Equipo	174
Mantenimiento y Conservación Inmuebles e Instalaciones	698
Servicio de Lavandería, Limpieza, Higiene y Fumigación	57,063
Otros Gastos de Publicidad, Difusión e Información	1,038
Servicio de Impresión y Reproducción	284
Viáticos Nacionales	313,191
Gastos de Ceremonial y de Protocolo	10,677
Gastos de Representación	28,513
Otros Servicios	9,479
Fletes, Maniobras y Mensajería	11,631
Penas, Multas, Accesorios	4
I.V.A. Acreditable	159,008
Total	\$ 1,178,487

Se revisaron las cuentas de mayor importancia mediante prueba selectiva, no encontrándose observación alguna.

6.17.4 Transferencias, Subsidios, Subvenciones, Pensiones y Jubilaciones

Transferencias, Subsidios, Subvenciones, Pensiones y Jubilaciones	Importe
Ayuda por servicios asistenciales	\$ 500,000
Total	\$ 500,000

Se realizó un solo movimiento en esta cuenta, la cual es por ayuda económica a la Sociedad Civil Unidos para la Regulación de Nuestro Patrimonio, pertenecientes al Municipio de Tamuín, para la adquisición de un terreno propiedad de PEMEX.

6.17.5 Gastos de Operación no Presupuestales

Gastos de Operación no Presupuestales		Importe
Remuneraciones al Personal	(1)	\$ 3,246,112
Materiales y Suministros	(2)	3,744,039
Servicios Generales	(3)	5,000,285
Otros Gastos	(4)	18,268,288
Total		\$30,258,724

Se revisaron las cuentas de mayor importancia mediante prueba selectiva, encontrándose las siguientes observaciones y comentarios:

1) En la cuenta de remuneraciones al personal se pagan los conceptos de honorarios profesionales con recursos propios, no encontrándose observación alguna.

2) En la cuenta de materiales y suministros se encontraron las siguientes observaciones: adquisiciones de acondicionamiento de viviendas, las cuales se efectuaron bajo la modalidad de adjudicación directa contraviniendo la Ley de Adquisiciones del Estado de San Luis Potosí. Estas situaciones se incorporan al pliego de observaciones.

3) En la cuenta de servicios generales se encontró la siguiente observación: no se tuvieron a la vista contratos, además de que se efectuaron adjudicaciones directas contraviniendo la Ley de Adquisiciones del Estado de San Luis Potosí. Estas situaciones se incorporan al pliego de observaciones.

4) En la cuenta otros gastos, se registran movimientos contables de traspaso de dinero a la Junta Estatal de Caminos como aportación para la construcción del puente de acceso a Ciudad Satélite.

6.17.6 Costo de Ventas

Costo de Ventas	Importe
Fraccionamiento El Tulillo	\$ 7,466
Ciudad Satélite	22,253,334
Fraccionamiento Industrial San Luis	19,111
Fraccionamiento Rosas del Tepeyac	3,742,278
Fraccionamiento Del Sol	10,507
Total	\$ 26,032,696

Se analizaron las cuentas y se detecta que se registró una permuta de terrenos que afecta de manera directa a este rubro, del cual se solicitó el movimiento contable, mismo que no fue presentado por el Instituto. Estas situaciones se incorporan al pliego de observaciones.

6.17.7 Depreciaciones y Amortizaciones

Depreciaciones y Amortizaciones	Importe
Equipo de Administración	\$ 8,361
Equipos y Aparatos de Comunicación	7,452
Mobiliario y Equipo	50,896
Equipo de Transporte	100,440
Equipo de Cómputo	128,575
Equipo Educativo y Recreativo	4,215
Maquinaria y Equipo Diverso	33,000
Maquinaria y Equipo de Construcción	3,466
Maquinaria y Equipo Eléctrico	1,620
Total	\$ 338,025

Se revisaron las cuentas de mayor importancia mediante prueba selectiva, las depreciaciones se calculan mediante la aplicación de los porcentajes máximos autorizados en el artículo 40 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, no encontrándose observación alguna.

7. INFORMES DE LA CONTRALORÍA INTERNA

Como resultado del trabajo desarrollado por la Contraloría Interna, siendo su objetivo verificar el cumplimiento de la normatividad aplicable en el uso de los recursos presupuestales del Instituto, solo arroja observaciones determinadas en las auditorías realizadas al ejercicio 2008 con presuntas responsabilidades a servidores públicos además de actas administrativas y citatorios de comparecencias internas a varios servidores de la pasada administración; se hace referencia que estas últimas son fechadas durante el transcurso del año 2010.

En relación a lo anterior, se pudo constatar que la Contraloría Interna no lleva a cabo una revisión constante y que a la fecha, la entidad se encuentra en proceso de solventación de las observaciones emitidas en 2008 por la misma.

8. RECOMENDACIONES

Derivado de lo anterior se puede concluir que el Instituto de Vivienda del Estado y con la finalidad de aportar algunas mejoras administrativas en el manejo de los recursos y la aplicación de las leyes y normatividad correspondientes, se recomienda lo siguiente:

- En todos los procesos que signifiquen adquisición de bienes y contratación de servicios, apegarse a las disposiciones de la ley en materia, con la finalidad de obtener transparencia en los procedimientos que garanticen a la dependencia las mejores condiciones en cuanto a precio, calidad y financiamiento.
- Se recomienda anexar documentación soporte y de trámite interno adicional a la factura respectiva, que justifique adecuadamente el egreso y permita una adecuada fiscalización de los recursos, así como recabar oportunamente la documentación comprobatoria.

- Se recomienda la correcta aplicación en la contabilidad de las partidas correspondientes a erogaciones, a fin de evitar errores en el registro contable de las mismas, ya que durante la revisión se detectaron partidas mal clasificadas que no correspondían al concepto de la erogación de acuerdo a lo establecido en el clasificador por objeto del gasto.
- Apegarse a las políticas de contención del gasto emitidas por la comisión gasto financiamiento, en los egresos que correspondan.
- Elaborar su presupuesto de manera más exacta y realizar los traspasos entre partidas como corresponde.
- La recuperación de los saldos que se muestran en la cuenta de Deudores Diversos y determinar por medio de un contrato entre éstos y el Instituto, las acciones pertinentes para la recuperación de dichos importes.
- Formular los contratos de bienes y servicios de conformidad con los requisitos establecidos en el artículo 44 de la Ley de Adquisiciones para el Estado de San Luis Potosí
- Elaborar en forma oportuna y correcta los expedientes técnicos y económicos tratándose de obra pública y servicios relacionados con la misma, ya que en la revisión de éstos, no se tenían actualizados y otros no estaban elaborados.
- Verificar que el prorrateo del Costo de Ventas sea correcto entre la Obra en Proceso y los Inventarios de Terrenos.

9. OBSERVACIONES

Como resultado de las pruebas realizadas a esta entidad se determinaron 118 observaciones cuantitativas y 28 observaciones cualitativas, mismas que en forma preliminar se informaron al Titular de la misma a través de acta número AEEG-09-18-02 del 12 de mayo del año en curso, a efecto de que procediera a desahogarlas. Dentro del término señalado por el artículo 49 fracción IV de la Ley de Auditoría Superior del Estado de San Luis Potosí, presentaron ante esta Autoridad, los elementos justificativos y/o comprobatorios que consideraron necesarios para justificar lo observado.

En este proceso de desahogo se verificaron los elementos aportados y como consecuencia no fueron solventadas 16 observaciones cualitativas y 28 cuantitativas, mismas que se detallan en el documento anexo.