

***CV. INFORME FINAL DE AUDITORÍA,
DERIVADA DE LA REVISIÓN DE LA CUENTA PÚBLICA
DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE 2013***

AUDITORÍA FINANCIERA

Capítulo 7000 “Inversiones Financieras y Otras Provisiones”

AUDITORÍA AEPOA/104/13

ANTECEDENTES

De acuerdo con el apartado “Análisis de Egresos por Capítulo de Gasto” del Informe de Cuenta Pública 2013, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) ejerció recursos por un total de 2,395,177.9 miles de pesos. De dicho monto, 1,700,617.8 miles de pesos (71.0%) correspondieron al capítulo 7000 “Inversiones Financieras y Otras Provisiones”.

El presupuesto original del capítulo 7000 “Inversiones Financieras y Otras Provisiones” ascendió a 1,874,413.8 miles de pesos y presentó un decremento neto de 173,796.0 miles de pesos (9.3%), por lo que su presupuesto modificado se ubicó en 1,700,617.8 miles de pesos. Dicho monto fue ejercido en su totalidad por el INVI.

OBJETIVO

El objetivo de la revisión consistió en verificar que el presupuesto aplicado por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal en el capítulo 7000 “Inversiones Financieras y Otras Provisiones”, se haya registrado, aprobado, modificado, comprometido, devengado, ejercido y pagado de conformidad con la normatividad y ordenamientos aplicables.

CRITERIOS DE SELECCIÓN

La presente auditoría se realizó atendiendo los criterios generales “Importancia Relativa”, por la variación entre el presupuesto ejercido en 2013 y el reportado en el ejercicio fiscal de 2012; “Exposición al Riesgo”, ya que por la naturaleza y características de las operaciones que afectan a este capítulo, el ejercicio de su presupuesto está expuesto

a riesgos de errores, desperdicio, efectos secundarios no deseados derivados de la actividad principal o irregularidades; e "Interés General", ya que por su naturaleza, impacto social o trascendencia es de interés para la ciudadanía.

La auditoría se llevó a cabo con fundamento en los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, incisos c) y e), en relación con el 74, fracción VI, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 42, fracción XIX; y 43 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 10, fracción VI, de la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal; 1o.; 2o., fracciones XIII y XXI, inciso a); 3o.; 8o., fracciones I, II, VI, VII, VIII, IX y XIX; 9o.; 14, fracciones I, VIII, XVII, XX y XXIV; 22; 24; 27; 28; 30; 32; 33; 34; y 36 de la Ley de Fiscalización Superior de la Ciudad de México; y 1o.; 2o., fracción XIX, inciso a); y 6o., fracciones V y VII, del Reglamento Interior de la Contaduría Mayor de Hacienda de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

ALCANCE Y DETERMINACIÓN DE LA MUESTRA

Durante el ejercicio de 2013, el INVI reportó un presupuesto ejercido de 1,700,617.8 miles de pesos en el capítulo 7000 "Inversiones Financieras y Otras Provisiones", el cual se aplicó únicamente en la partida 7111 "Créditos Otorgados por Entidades Federativas y Municipios al Sector Social y Privado para el Fomento de Actividades Productivas".

Se verificó que los importes integrados como presupuesto original, modificado y ejercido del rubro sujeto a revisión coincidieran con lo reportado en el Informe de Cuenta Pública 2013 de la entidad.

Se verificó que las modificaciones presupuestarias relacionadas con el rubro auditado, efectuadas por medio de seis afectaciones presupuestarias, contaran con la correspondiente justificación y autorización de la Secretaría de Finanzas (SEFIN).

Se identificó la normatividad vigente y aplicable durante 2013 al ejercicio y registro de las erogaciones efectuadas con recursos del capítulo 7000 "Inversiones Financieras y Otras Provisiones", la cual se integró por el Decreto de Presupuesto de Egresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2013; la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal; el Manual de Reglas y Procedimientos

para el Ejercicio Presupuestario de la Administración Pública del Distrito Federal; la Normatividad en materia de Administración de Recursos para las Dependencias, Unidades Administrativas, Unidades Administrativas de Apoyo Técnico Operativo, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública del Distrito Federal (Circular Uno); la Normatividad Contable de la Administración Pública del Distrito Federal; el Clasificador por Objeto del Gasto del Distrito Federal; así como las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera; y los Lineamientos y Mecanismos de Operación de los Programas del INVI, a fin de verificar su cumplimiento e identificar los mecanismos de control establecidos para el ejercicio y registro del presupuesto ejercido en el capítulo sujeto a revisión.

Se verificó que el presupuesto ejercido con cargo al capítulo 7000 "Inversiones Financieras y Otras Provisiones", reportado en el Informe de Cuenta Pública 2013 del INVI estuviera respaldado con la documentación justificativa y comprobatoria del gasto, para lo cual se revisó la documentación contenida en 130 pólizas, que soporta el presupuesto ejercido de la muestra de auditoría (297,399.3 miles de pesos). También se observó que la documentación comprobatoria reuniera los requisitos fiscales previstos en el Código Fiscal de la Federación.

Se verificó que el otorgamiento de los créditos seleccionados como muestra de auditoría se haya realizado de conformidad con los procedimientos establecidos por el INVI.

Se constató que los créditos otorgados se hubiesen ajustado a los montos pactados en los contratos correspondientes y que estos últimos se hayan sujetado a lo dispuesto en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI.

Se verificó si los beneficiarios seleccionados como parte de la muestra de auditoría, firmaron los documentos que demuestren la aceptación y obtención de los créditos, y si el contenido de dichos contratos se ajustó a lo dispuesto en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI.

Se comprobó que los importes pagados por las operaciones seleccionadas como parte de la muestra de auditoría se hubiesen realizado conforme a la normatividad aplicable y al contrato correspondiente.

Se verificó que el registro presupuestal y contable de las operaciones revisadas se hubiese realizado de conformidad con el Clasificador por Objeto del Gasto del Distrito Federal y con el manual de contabilidad vigente en 2013. Asimismo, se constató que las pólizas contables las hubiesen elaborado y autorizado los servidores públicos facultados para ello.

Se verificó que el INVI contara con expedientes de los beneficiarios de los créditos otorgados y que éstos se hubiesen integrado con los documentos respectivos, de acuerdo con las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI.

Se aplicaron cuestionarios a siete beneficiarios de los apoyos económicos del Programa de Mejora de Vivienda del INVI, con el propósito de conocer la opinión de los acreditados respecto del servicio que les dio la entidad en el momento que llevaron a cabo sus trámites para solicitar su incorporación al programa citado.

El INVI ejerció un presupuesto de 1,700,617.8 miles de pesos con cargo al capítulo 7000 "Inversiones Financieras y Otras Provisiones".

Para determinar la muestra de auditoría sujeta a revisión, se realizaron las siguientes actividades y se consideraron los siguientes criterios:

1. Se identificó el programa o destino de los créditos otorgados por el INVI, así como la mecánica de operación que se llevó a cabo respecto de la solicitud, aprobación y entrega de los créditos.
2. Se verificó la existencia de padrones de predios y de beneficiarios de los programas operados por el INVI, a fin de determinar el universo susceptible de ser revisado.
3. Se consideró por lo menos una operación de cada uno de los programas en que se ejercieron recursos con cargo a la partida presupuestal 7111 "Créditos otorgados por Entidades Federativas y Municipios al Sector Social y Privado para el Fomento de Actividades Productivas", como sigue:

- a) El registro del Programa de Vivienda en Conjunto se integra por los montos destinados a cada predio y durante 2013 se registraron erogaciones de 990 predios, con importes que van de 0.7 miles de pesos a 51,898.4 miles de pesos, información que se ordenó por monto, asimismo, se seleccionaron los importes más representativos y que fueran superiores al 2.5% del total ejercido en el programa, de lo cual resultaron cinco predios.
- b) El registro del Programa de Mejoramiento de Vivienda se integra con base en los recursos que se autorizan por sesión del Comité de Financiamiento; durante 2013, se celebraron 16 sesiones, de las cuales se seleccionó la sesión núm. 166, por ser la de mayor importe.
4. Se consideraron el tiempo y el personal comisionado para realizar la auditoría.

Con base en la información obtenida, la muestra de auditoría sujeta a revisión se ubicó en 297,399.3 miles de pesos, equivalente al 17.5% del presupuesto ejercido en el capítulo 7000 "Inversiones Financieras y Otras Provisiones", la cual se integra como sigue:

(Miles de pesos)

Número de sesión o nombre del predio	Programa	Importe ejercido
Sesión 166	Mejoramiento de Vivienda	106,280.0
Predio Rubí núm. 57	Vivienda en Conjunto	51,898.4
Predio Henry Ford núm. 336-340	Vivienda en Conjunto	49,900.3
Predio Coachilco núm. 35	Vivienda en Conjunto	41,709.0
Predio Lago Gascasónica núm. 129	Vivienda en Conjunto	23,896.5
Predio Privada José Loreto Fabela núm. 78	Vivienda en Conjunto	23,715.1
Total		<u>297,399.3</u>

Se verificó si las operaciones seleccionadas contaron con las autorizaciones correspondientes y si el proceso de dichas operaciones cumplió los Requisitos Generales para los Programas y Modalidades de Atención establecidos en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI.

Asimismo, se corroboró si se integraron las pólizas de registro contable para amparar el presupuesto ejercido de las operaciones seleccionadas y si se contó con la documentación justificativa y comprobatoria que soporta el registro del gasto.

Adicionalmente, con el propósito de efectuar pruebas de cumplimiento y sustantivas, relacionadas con los procedimientos establecidos en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI, por medio de un muestreo dirigido, se determinó revisar los expedientes de beneficiarios de los créditos y de los predios seleccionados, una vez que la entidad proporcionó el padrón de acreditados.

ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Se revisó y evaluó el sistema de control interno establecido por el INVI en las áreas administrativas y operativas que participaron en el ejercicio de los recursos con cargo al capítulo 7000 "Inversiones Financieras y Otras Provisiones", en la operación de los programas, en la verificación del cumplimiento de requisitos documentales, en la supervisión de los programas, en los registros contables y presupuestales, y en el resguardo y archivo de la documentación justificativa y comprobatoria del gasto y de los expedientes de los créditos otorgados. Para realizar dicha evaluación se revisó el esquema de operación de la entidad y los procedimientos conforme a los cuales se efectuaron las operaciones.

Asimismo, se realizaron pruebas de cumplimiento a los procedimientos establecidos y se aplicó cuestionario de control interno a los titulares de las áreas responsables de autorizar, controlar y registrar el ejercicio del gasto, de resguardar y conservar la documentación generada y de emitir los informes respectivos, con objeto de verificar que los procedimientos administrativos relacionados con las operaciones registradas con cargo al capítulo 7000 "Inversiones Financieras y Otras Provisiones" se encontraran actualizados y autorizados, que se hubiesen difundido entre el personal encargado de su aplicación, y que se hubieran cumplido.

Derivado de la revisión y evaluación del sistema de control interno establecido por el INVI en relación con las operaciones revisadas, se determinó lo siguiente:

1. El INVI contó con un marco normativo que establece y regula las actividades y objetivos generales, y dispuso de una estructura orgánica autorizada y de un manual administrativo que correspondió a dicha estructura y que incorporó los procedimientos respectivos, en los cuales se establecieron las áreas responsables de realizar y controlar las operaciones sujetas a revisión.
2. La entidad contó con procedimientos para regular el otorgamiento de un crédito en sus fases de aprobación, contratación, ejercicio, finiquito y recuperación; así como para el control, trámite, pago y registro de los apoyos relativos al rubro sujeto a revisión.
3. El sujeto fiscalizado dispuso de mecanismos para controlar y supervisar la autorización, ejercicio y registros contable y presupuestal de las operaciones efectuadas con recursos del capítulo 7000 "Inversiones Financieras y Otras Provisiones"; y contó, en general, con expedientes debidamente integrados y resguardados, que incluyeron la documentación justificativa y comprobatoria de las erogaciones efectuadas con cargo al rubro revisado, en términos de lo establecido en los acuerdos aprobados por el Comité de Financiamiento.
4. La información presupuestal, en general, se incorporó en el Informe de Cuenta Pública 2013 del INVI y estuvo respaldada con los registros analíticos correspondientes.
5. Se observaron niveles para elaborar, revisar y autorizar definidos en los mecanismos de control de registro contable y presupuestal.

Se detectaron deficiencias en la supervisión al control interno establecido consistentes en falta de conciliaciones de sus registros auxiliares contables con los registros auxiliares presupuestales; ministración de recursos en más ministraciones de las establecidas en los contratos; extemporaneidad en la entrega de garantías de cumplimiento de los contratos de servicios; en la no suscripción de contratos con los prestadores de servicios; y en la realización de gastos no previstos en su marco jurídico.

Por lo expuesto, se concluye que el sistema de control interno establecido respecto del rubro auditado, excepto por lo mencionado en el apartado de resultados, en términos generales, contribuye a que los objetivos de control se cumplan y a que los riesgos sean administrados, por lo cual se considera razonablemente adecuado.

RESULTADOS

Control Interno

1. Resultado

Estructura Orgánica

Durante el ejercicio de 2013, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) contó con el dictamen de estructura orgánica núm. 7/2011, con vigencia a partir del 1o. de septiembre de 2011, emitido por la Contraloría General del Distrito Federal (CGDF) mediante el oficio núm. CG/431/2011 de fecha 19 de septiembre de 2011. Dicha estructura se modificó a partir del 16 de octubre del mismo año, dicha modificación fue autorizada y notificada al INVI por la CGDF con el oficio núm. CG/482/2011 de fecha 13 de octubre de 2011.

Manual Administrativo (de Organización y de Procedimientos)

Con base en el dictamen de estructura orgánica núm. 7/2011, vigente a partir del 19 de septiembre de 2011 y su modificación, el INVI actualizó su manual administrativo en la parte de organización y en 29 procedimientos específicos, y éstos fueron autorizados por la CGDF mediante la Coordinación General de Modernización Administrativa (CGMA) mediante el oficio núm. CG/CGMA/DEDDEO/2765/2012 del 3 de octubre de 2012, asignándole el número de registro MA-223-7/11.

En la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* del 27 de noviembre de 2012, el INVI publicó su manual administrativo y la relación de los procedimientos autorizados en cumplimiento del numeral 2.4.6.7 de la Circular Contraloría General para el Control y Evaluación de la Gestión Pública; el Desarrollo, Modernización, Innovación y Simplificación Administrativa, y la Atención Ciudadana en la Administración Pública del Distrito Federal.

Manual de Contabilidad

Mediante el oficio núm. DGCNCP/0781/2012 de fecha 3 de mayo de 2012, la Dirección General de Contabilidad, Normatividad y Cuenta Pública (DGCNCP) de la Secretaría

de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal autorizó al INVI el Plan de Cuentas (Lista de Cuentas), asignándole el número de registro 016.

Adicionalmente, por medio del oficio núm. DGCNCP/2998/2013 de fecha 19 de agosto de 2013, la DGCNCP autorizó y registró la adición de 22 cuentas a la lista de cuentas del INVI con el número de registro 003.

Con base en dicha lista de cuentas, durante 2013 la entidad efectuó el registro de sus operaciones contables y presupuestales.

Asimismo, con el oficio núm. DGCNCP/3843/2014 de fecha 12 de septiembre de 2014 la DGCNCP determinó que el Manual de Contabilidad del INVI se encontraba alineado al Manual de Contabilidad emitido por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC) por lo que le otorgó su registro bajo el número 003/2013, lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto en el Oficio Circular núm. DGCNCP/004/2010 de fecha 28 de diciembre de 2010 emitido por la Dirección General de Contabilidad, Normatividad y Cuenta Pública de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal y publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* el 31 de diciembre de 2010; y en la Normatividad Contable de la Administración Pública del Distrito Federal publicada en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* el 3 de febrero de 2012.

Por lo anterior, se concluye que, el control interno establecido respecto del rubro auditado, en términos generales, contribuye a que los objetivos de control se cumplan y a que los riesgos sean administrados.

Afectaciones Presupuestarias

2. Resultado

De acuerdo con el apartado "Análisis de Egresos por Capítulo de Gasto" del Informe de Cuenta Pública 2013, el INVI contó con un presupuesto original de 1,874,413.8 miles de pesos para el capítulo 7000 "Inversiones Financieras y Otras Provisiones". Durante dicho ejercicio, tramitó las afectaciones presupuestales correspondientes mediante las cuales dicho presupuesto se disminuyó en un importe neto de 173,796.0 miles de pesos (9.3% respecto del original);

en consecuencia, el presupuesto modificado se ubicó en 1,700,617.8 miles de pesos, el cual el INVI ejerció en su totalidad con cargo a la partida presupuestal 7111 “Créditos Otorgados por Entidades Federativas y Municipios al Sector Social y Privado para el Fomento de Actividades Productivas”.

Las modificaciones se encuentran soportadas con 6 afectaciones programático-presupuestales: 2 líquidas y 4 compensadas, como se muestra a continuación:

(Miles de pesos)

Número de afectaciones	Tipo de afectación	Monto		Total neto
		Ampliación	Reducción	
A-03-PD-IV-1303	Compensada	76,110.0	76,110.0	0.0
A-03-PD-IV-5098	Compensada	51,162.9	51,162.9	0.0
A-03-PD-IV-10422	Compensada	68,252.7	68,252.7	0.0
A-03-PD-IV-10670	Compensada	66,337.3	66,337.3	0.0
C-03-PD-IV-19307	Líquida	0.0	146,076.7	(146,076.7)
C-03-PD-IV-19316	Líquida	0.0	27,719.2	(27,719.2)
Total		261,862.9	435,658.8	(173,795.9)

En todos los casos se comprobó que las afectaciones presupuestarias fueron debidamente elaboradas por el INVI; que fueron autorizadas vía electrónica por la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal (SEFIN), por medio de las Direcciones Generales de Egresos (en el caso de las compensadas) y de Política Presupuestal (en el caso de las líquidas); y que contaron con su correspondiente justificación y afectación programática, conforme a los artículos 68, fracción V; y 70, fracción VI, del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; y a la Sección Tercera “Adecuaciones Presupuestarias”, Apartado A “Adecuaciones Presupuestarias Compensadas” y Apartado B “Adecuaciones Presupuestarias Líquidas”, del Manual de Reglas y Procedimientos para el Ejercicio Presupuestario de la Administración Pública del Distrito Federal, vigentes en 2013. Las adecuaciones presupuestarias se apegaron a lo dispuesto en los artículos 77 y 78 de la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal.

Del análisis a dichas afectaciones, se identificó que la causa principal por la que se redujo el presupuesto de dicho capítulo se debió a que no se alcanzó la meta que se tenía programada en la captación de recursos propios.

Por lo anterior, se concluye que las afectaciones presupuestarias fueron debidamente elaboradas y tramitadas por el INVI; y que fueron autorizadas por la instancia correspondiente.

Registros Contables y Presupuestales

3. Resultado

En el ejercicio de 2013, para el capítulo revisado, el INVI reportó un presupuesto ejercido de 1,700,617.8 miles de pesos, dicho presupuesto lo ejerció en su totalidad con cargo a la partida presupuestal 7111 "Créditos Otorgados por Entidades Federativas y Municipios al Sector Social y Privado para el Fomento de Actividades Productivas".

Para efectos del registro de los momentos contables del gasto, la entidad registra los correspondientes a los Presupuestos de Egresos comprometido, devengado, ejercido y pagado de forma simultánea, es decir, afecta a las cuentas de orden presupuestales correspondientes en el mismo momento de acuerdo a los flujos de efectivo mensuales.

El INVI registra su presupuesto de egresos autorizado en cuentas de orden presupuestarias con base en el presupuesto autorizado por la SEFIN, por capítulo y partida presupuestal de acuerdo con el Clasificador por Objeto del Gasto, asimismo, los momentos contables del egreso, (modificado, comprometido, devengado, ejercido y pagado); se registran de la siguiente manera:

El registro del Presupuesto de Egresos Modificado en cuentas de orden se realiza de manera mensual o en su caso cuando existan modificaciones al Presupuesto de Egresos, lo anterior en base al Informe Presupuestal del Flujo de Efectivo que se envía a la SEFIN, el cual contiene las adecuaciones presupuestarias al aprobado.

El registro del Presupuesto de Egresos comprometido, devengado, ejercido y pagado, se registra simultáneamente en cuentas de orden de manera mensual con base en el Informe Presupuestal de Flujo de Efectivo, por capítulo y partida presupuestal conforme al Clasificador por Objeto del Gasto, el cual se envía mensualmente a la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, ya que la unidad administrativa o instancia competente en materia de contabilidad

gubernamental no ha emitido lineamientos para el registro simultáneo de los momentos contables del gasto.

Con base en lo anterior, se verificó el registro contable del presupuesto aprobado, modificado, comprometido, devengado, ejercido y pagado, los cuales se encuentran soportados por 54 pólizas de diario y registrados en auxiliares de conformidad con el Manual de Contabilidad del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, y en cumplimiento de lo establecido por el CONAC, se afectaron las siguientes cuentas contables:

Cuenta	Rubro	Naturaleza
8212	"Presupuesto de Egresos Aprobado"	Acreedora
8222	"Presupuesto de Egresos por Ejercer"	Deudora
8242	"Presupuesto de Egresos Comprometido"	Deudora
8252	"Presupuesto de Egresos Devengado"	Deudora
8262	"Presupuesto de Egresos Ejercido"	Deudora
8272	"Presupuesto de Egresos Pagado"	Deudora

De la revisión efectuada a los registros presupuestales en cuentas de orden, se identificaron diferencias entre éstos y lo reportado en el capítulo 7000 "Inversiones Financieras y Otras Provisiones" en el Informe de Cuenta Pública 2013 del INVI, como se indica a continuación:

1. En el Informe de Cuenta Pública 2013, la entidad reportó un monto ejercido por 1,700,617.8 miles de pesos, importe que coincide con los registros contables, sin embargo, presupuestalmente se registró en cuentas de orden un monto ejercido por 1,700,728.6 miles de pesos; por lo cual existe una diferencia de más en el registro presupuestal por 110.8 miles de pesos.
2. Mediante el oficio núm. DGACF-C/104/13/11 de fecha 27 de febrero de 2015, se solicitó al INVI la aclaración correspondiente.
3. Con el oficio núm. DG/DEAF/0872/2015 de fecha 3 de marzo de 2015, la Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas proporcionó una nota informativa de la misma fecha, en la cual, el Subdirector de Contabilidad del INVI informó que la variación de 110.8 miles de pesos entre lo reportado en la cuenta pública y los registros en cuentas de orden presupuestarias, se debe a que a la fecha de cierre contable, el Informe Presupuestal

del Flujo de Efectivo presentaba la cantidad de 1,700,728.6 miles de pesos; y hace la precisión que el importe definitivo es el reportado en la Cuenta Pública, que ascendió a 1,700,617.8 miles de pesos.

Por lo expuesto, aun cuando se reportó en Cuenta Pública el monto real ejercido e informado a la SEFIN, se determinó que los registros presupuestales de la entidad no reflejaron correctamente lo reportado en la Cuenta Pública 2013 en el capítulo revisado, lo que denota deficiencias de control interno en la supervisión y conciliación de los registros presupuestales efectuados y el monto reportado en el Informe de Cuenta Pública 2013 de la entidad.

Por lo anterior, el INVI no dio cumplimiento a lo señalado en el artículo 4o. del Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos Generales de Control Interno para la Administración Pública del Distrito Federal, publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* del 9 de abril de 2007 vigente en 2013, que establece: “Es responsabilidad de los titulares [...] establecer y preservar el sistema de control interno requerido para el logro de sus objetivos y metas, así como evaluar y supervisar su funcionamiento e implementar constantemente acciones que conduzcan a su mejora”.

Tampoco observó el artículo 16, segundo lineamiento, “Evaluación y Administración de Riesgos”, fracción IV, del mismo ordenamiento, que dispone: “IV. El enfoque que debe darse a un sistema de control interno debe ser preferentemente preventivo, con la finalidad de anticiparse a que sucedan las acciones no deseadas o ineficientes que perjudiquen a las Unidades de Gobierno de la Administración Pública del Distrito Federal en el desarrollo de sus operaciones sustantivas, sin soslayar la visión detectiva y preventiva; asimismo, deberán implementarse procedimientos y requisitos que deban observarse para el cumplimiento de los objetivos y metas propuestos. Conociendo los riesgos se disponen los controles destinados a evitarlos o minimizarlos”.

Finalmente, no atendió el artículo 123 del Reglamento de la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal, que indica: “Las dependencias, órganos desconcentrados, delegaciones y entidades, deberán llevar registros auxiliares, para las subfunciones que muestren de manera sistemática los avances financieros y de consecución de metas, con objeto de facilitar la evaluación en el ejercicio del gasto público”.

En la reunión de confronta celebrada el 7 de mayo de 2015, mediante el oficio núm. DG/DEAF/1761/2015 de fecha 6 de mayo de 2015, la Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas informó: "Se integra oficio número DG/DEAF/001562/2015, de fecha 16 de abril, y oficio número DF/SC/074/2015, fechado el 04 de mayo, ambos del ejercicio en curso; por medio del cual se envían las acciones de prevención instruidas, y que fortalecen el control interno de la integración del Informe de Cuenta Pública, asimismo se remite soporte documental de los ejercicios 2014 y 2015, en los que se puede verificar la conciliación contable y presupuestal de los estados analíticos del ejercicio del presupuesto de egresos".

① Del análisis del oficio núm. DG/DEAF/001562 de fecha 16 de abril de 2015, se aprecia que mediante éste, la Directora Ejecutiva de Administración y Finanzas instruyó al Subdirector de Contabilidad, ambos del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, para fortalecer los mecanismos de control interno en la supervisión periódica, que permitan que en los próximos cierres contables, los registros en cuentas de orden presupuestales referentes al presupuesto de Egresos Comprometido, Modificado, Devengado, Ejercido y Pagado sean coincidentes con los importes plasmados en el Informe Presupuestal de Flujo de Efectivo que se remite mensualmente a la SEFIN. Lo anterior, con la finalidad de que en lo sucesivo, los cierres periódicos (mensual y anual), y las cuentas de orden presupuestales reflejen el monto real ejercido reportado en el Informe Presupuestal de Flujo de Efectivo, así como en la Cuenta Pública reportados a la SEFIN.

② Asimismo, mediante el oficio núm. DF/SC/0074/2015 de fecha 4 de mayo de 2015, el Subdirector de Contabilidad informa a la Directora Ejecutiva de Administración y Finanzas que derivado de la revisión de la Cuenta Pública de ejercicios anteriores, se han tomado acciones de prevención alusivas al resultado número tres del Informe de Resultados emitido por la instancia fiscalizadora, fortaleciendo los mecanismos de control interno en la supervisión periódica.

A fin de acreditar las medidas de control establecidas la entidad proporcionó copias simples de informes de Cuenta Pública 2014, informes mensuales del ejercicio 2015 y balanzas de comprobación de cuentas de orden presupuestales 2014 y 2015, en las que se reflejan los registros de los presupuestos de egresos aprobado, modificado, comprometido, devengado, ejercido y pagado, los cuales ya no presentan diferencias.

De la evaluación efectuada a la respuesta de la entidad se concluye que el resultado no se modifica. Sin embargo, toda vez que el INVI acreditó la implementación de las medidas de control para prevenir las diferencias en registros del presupuesto en cuentas de orden contra lo reportado en la Cuenta Pública y remitió la documentación con la que demostró que para el ejercicio 2014 y 2015 se efectuó la conciliación contable y presupuestal de los estados analíticos del ejercicio del presupuesto de egresos, no se emite recomendación al respecto.

Registro de las operaciones de los Programas operados por el INVI

4. Resultado

Conforme al registro contable y a lo reportado por la entidad en la Cuenta Pública de 2013, en la partida 7111 "Créditos Otorgados por Entidades Federativas y Municipios al Sector Social y Privado para el Fomento de Actividades Productivas", se registraron las operaciones efectuadas por el otorgamiento de créditos en los siguientes programas e importes: "Mejoramiento de Vivienda" por 804,124.5 miles de pesos; y "Vivienda en Conjunto" por 896,493.3 miles de pesos, en total 1,700,617.8 miles de pesos.

Para el Programa de Mejoramiento de Vivienda, su registro se integra con base en los recursos que se autorizan por sesión del Comité de Financiamiento; durante 2013 se ejercieron recursos en dicho programa que se autorizaron en 16 sesiones, por lo que se seleccionó la de mayor importe, siendo ésta la relativa a la número centésima sexagésima sexta ordinaria (166-ORD) por 106,280.0 miles de pesos.

Para el Programa de Vivienda en Conjunto, su registro se integra por los montos destinados a cada predio y durante 2013 se registraron erogaciones de 990 predios, con importes que van de 0.7 miles de pesos a 51,898.4 miles de pesos, dicha información se ordenó por monto de mayor a menor y se seleccionaron los más representativos y cuyos importes fueran superiores al 2.5% (22,412.3 miles de pesos) del total ejercido en el programa (896,493.3 miles de pesos), resultando en dicha muestra cinco predios por un total de 191,119.3 miles de pesos.

Con base en la información obtenida, la muestra de auditoría sujeta a revisión se ubicó en 297,399.3 miles de pesos, equivalente al 17.5% del total del presupuesto ejercido en el Capítulo 7000 “Inversiones Financieras y Otras Provisiones” (1,700,617.8 miles de pesos), la cual se integra como sigue:

(Miles de pesos)

Predio / Sesión	Importe	
	Mejoramiento de Vivienda	Vivienda en Conjunto
Sesión 166-ORD.	106,280.0	
Rubí núm. 57 (antes 38), Col. Valle Escondido, Del. Tlalpan		51,898.4
Henry Ford núm. 336-340, Col. Bondojoito, Del. Gustavo A. Madero		49,900.3
Coachilco núm. 35, Col. San Marcos, Del. Azcapotzalco		41,709.0
Lago Gascasónica núm. 129, Col. San Diego Ocoyoacac, Del. Miguel Hidalgo		23,896.5
Privada José Loreto Fabela núm. 78, Col. Pueblo San Juan de Aragón, Del. Gustavo A. Madero		23,715.1
Subtotal	106,280.0	191,119.3
Total		297,399.3

Con el propósito de comprobar que el INVI contara con la documentación justificativa y comprobatoria del gasto y que el registro contable y presupuestal se hubiese realizado conforme a la normatividad aplicable, respecto de la muestra de auditoría seleccionada, se revisaron y analizaron 130 pólizas de registro contable y presupuestal (68 de diario y 62 de egreso) y su documentación soporte respectiva. Los resultados son los siguientes:

1. El INVI contó con la suficiencia presupuestal para llevar a cabo las erogaciones aplicadas en la partida sujeta a revisión en términos de lo dispuesto en el artículo 51, fracción I, de la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal vigente en 2013.
2. En general, el INVI contó con la documentación justificativa que consistió en acuerdos de su Consejo Técnico y Comité de Financiamiento; contratos de apertura de crédito suscritos con los beneficiarios y contratos celebrados con prestadores de servicios.
3. El INVI contó con la documentación comprobatoria del gasto, que consistió en las facturas de los prestadores de servicios, comprobantes expedidos por la institución

bancaria de las transferencias realizadas a los beneficiarios de los créditos (dispersión) y transferencias a nombre de los prestadores de servicios. Con lo anterior se confirmó que los créditos otorgados fueron entregados a los beneficiarios y los servicios contratados fueron prestados adecuadamente.

4. Mediante la consulta al Sistema Integral de Comprobantes Fiscales (SICOFI) de la página web del Servicio de Administración Tributaria (SAT) se verificó que las facturas expedidas por los prestadores de servicios se encontraran registradas en los controles del SAT.
5. La documentación justificativa se sujetó a lo dispuesto en el artículo 54, fracción I, de la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal y la documentación comprobatoria cumplió los requisitos fiscales establecidos en el artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación, ambos ordenamientos vigentes en 2013.
6. Las pólizas revisadas contaron con la identificación y firmas de los servidores públicos responsables de su elaboración, revisión y autorización; y exhibieron el sello de captura.
7. El registro contable de las operaciones revisadas se ajustó al Plan de Cuentas del INVI y el presupuestal al Clasificador por Objeto del Gasto del Distrito Federal, ambos vigentes en 2013.
8. Los pagos de los créditos otorgados a los beneficiarios y a los prestadores de servicios con cargo al capítulo revisado se efectuaron por medio de transferencias bancarias y en el caso de algunos prestadores de servicios mediante cheque. Dichos pagos se ajustaron a los montos autorizados por el Comité de Financiamiento del INVI para cada línea de financiamiento de los programas que operó la entidad. Asimismo, en todos los pagos efectuados por la entidad se realizaron conforme a los montos pactados en los contratos.

Por lo anterior, se concluye que, en general, el registro de las operaciones de los programas operados por el INVI se efectuó conforme a la normatividad aplicable.

Operaciones del Programa de Mejoramiento de Vivienda

5. Resultado

Con el propósito de comprobar que el INVI contara con la documentación justificativa y comprobatoria del gasto y que el registro contable y presupuestal se hubiese realizado conforme a la normatividad aplicable, se revisaron y analizaron 37 pólizas de registro contable y presupuestal (20 de diario y 17 de egreso), respecto a la muestra de auditoría (106,280.0 miles de pesos) del Programa de Mejora de Vivienda, los resultados obtenidos son los siguientes:

1. El INVI contó con la suficiencia presupuestal para llevar a cabo las erogaciones aplicadas en las partidas sujetas a revisión en términos de lo dispuesto en el artículo 51, fracción I, de la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal vigente en 2013.
2. El INVI contó con la documentación justificativa que consistió en los acuerdos de su Consejo Técnico y Comité de Financiamiento, y los contratos de apertura de crédito.
3. También contó con la documentación comprobatoria del gasto consistente en el comprobante expedido por la institución bancaria de las transferencias realizadas a los beneficiarios de los créditos (dispersión), y éstos se ajustaron a los montos autorizados por el Comité de Financiamiento del INVI.

Con lo anterior se confirma que los créditos otorgados fueron entregados a los beneficiarios, por lo que el gasto fue devengado de acuerdo con lo establecido en el artículo 69, fracciones I y III, de la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal vigente en 2013.

4. Las pólizas revisadas contaron con las identificaciones y firmas de los servidores públicos responsables de su elaboración, revisión y autorización, así como con el sello de captura.
5. El registro contable de las operaciones revisadas se ajustó al Plan de Cuentas del INVI y el presupuestal al Clasificador por Objeto del Gasto del Gobierno del Distrito Federal, ambos vigentes para 2013.

Con base en lo anterior, y de conformidad con el Manual de Contabilidad del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, se afectaron las siguientes cuentas contables:

1. Para el registro de la provisión, cargo a la cuenta 12392 "Otros Bienes Inmuebles Sector Paraestatal" y abono a la cuenta 21122 "Proveedores por Pagar a Corto Plazo Sector Paraestatal".
2. Para el registro del pago, cargo a la cuenta 21122 "Proveedores por Pagar a Corto Plazo Sector Paraestatal" y abono a la cuenta 11132 "Bancos/Dependencias y Otros Sector Paraestatal".

Por lo anterior, se concluye que, en general, el registro de las Operaciones del Programa de Mejoramiento de Vivienda se efectuó conforme a la normatividad aplicable.

Operaciones del Programa de Vivienda en Conjunto

6. Resultado

Con la finalidad de verificar que el INVI contara con la documentación justificativa y comprobatoria del gasto, y que el registro contable y presupuestal se hubiese realizado conforme a la normatividad aplicable, se revisaron y analizaron 93 pólizas de registro contable y presupuestal (48 de diario y 45 de egreso), respecto a la muestra de auditoría (191,119.3 miles de pesos) del Programa de Vivienda en Conjunto, los resultados obtenidos son los siguientes:

1. El INVI contó con la suficiencia presupuestal para llevar a cabo las erogaciones aplicadas en las partidas sujetas a revisión en términos de lo dispuesto en el artículo 51, fracción I, de la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal vigente en 2013.
2. El INVI contó con la documentación justificativa que consistió en los acuerdos de su Consejo Técnico y Comité de Financiamiento, y los contratos celebrados con prestadores de servicios, a excepción de lo señalado en el resultado 9, numeral 7, incisos B) y C).

3. El INVI contó con la documentación comprobatoria del gasto, que consistió en las facturas de los prestadores de servicios y comprobantes expedidos por la institución bancaria de las transferencias realizadas a los prestadores de servicios. Con lo anterior se confirmó que los servicios contratados fueron prestados adecuadamente, por lo que el gasto fue devengado de acuerdo con lo establecido en el artículo 69, fracciones I y III, de la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal vigente en 2013.
4. Mediante la consulta al SICOFI del portal de internet del SAT, se verificó que las facturas presentadas por los prestadores de servicios se encontraran registradas en los controles del SAT.
5. Las pólizas revisadas contaron con las identificaciones y firmas de los servidores públicos responsables de su elaboración, revisión y autorización, así como con el sello de captura.
6. El registro contable de las operaciones revisadas se ajustó al Plan de Cuentas del INVI y el presupuestal al Clasificador por Objeto del Gasto del Distrito Federal, ambos vigentes en 2013.
7. La documentación justificativa se sujetó a lo dispuesto en el artículo 54, fracción I, de la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal; y la documentación comprobatoria cumplió los requisitos fiscales establecidos en el artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación, ambos ordenamientos vigentes en 2013.
8. Las erogaciones con cargo al programa revisado se efectuaron por medio de transferencias bancarias a los prestadores de servicios, y éstas se ajustaron a los montos autorizados por el Comité de Financiamiento del INVI para cada línea de financiamiento que operó la entidad.

Con base en lo anterior, y de conformidad con el Manual de Contabilidad del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, se afectaron las siguientes cuentas contables:

1. Para el registro de la provisión, cargo a la cuenta 12392 "Otros Bienes Inmuebles Sector Paraestatal" y abono a la cuenta 21122 "Proveedores por Pagar a Corto Plazo Sector Paraestatal".
2. Para el registro del pago, cargo a la cuenta 21122 "Proveedores por Pagar a Corto Plazo Sector Paraestatal" y abono a la cuenta 11132 "Bancos/Dependencias y Otros Sector Paraestatal".

Por lo anterior, se concluye que, en general, el registro de los Programa de Vivienda en Conjunto se efectuó conforme a la normatividad aplicable.

Integración de Expedientes del Programa de Mejoramiento de Vivienda

7. Resultado

Las "Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera" del INVI, fueron autorizadas y modificadas por el Consejo Directivo en sus cuadragésima quinta sesión ordinaria celebrada el 5 de marzo de 2010 y cuadragésima sexta sesión ordinaria celebrada el 28 de mayo de 2010, vigentes en 2013, incluidas como procedimientos de instrumentación en las "Reglas de Operación de los Programas Sociales del Instituto de Vivienda del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2013", publicadas en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* del 6 de febrero de 2013.

Conforme a dichas reglas, el Programa de Mejoramiento de Vivienda tiene como objetivo atender problemas de hacinamiento y desdoblamiento familiar; vivienda precaria, deteriorada y en riesgo provisional; y fomentar el arraigo familiar y barrial. También, contribuye a los procesos de consolidación o mejoramiento de las colonias y barrios populares de la ciudad, al mantenimiento para el parque habitacional multifamiliar, y, asimismo, fomenta prácticas de sustentabilidad.

El programa se aplica en inmuebles ubicados en suelo urbano y en suelo habitacional rural de baja densidad, regularizados o en proceso de regularización y que acrediten propiedad o posesión; en vecindades que no se redensifiquen, y en departamentos de interés social

y popular. Es un apoyo financiero a los procesos de autoadministración y mantenimiento que realizan las familias que no tienen otras fuentes de financiamiento y se encuentran en situación de pobreza.

Dentro de este Programa de Mejoramiento de Vivienda se contemplan ocho modalidades de crédito: Mejoramiento de Vivienda, Mantenimiento General, Vivienda Nueva Progresiva, Obra Externa, Vivienda Productiva, Condominio Familiar, Ampliación de Vivienda para Arrendamiento en Lote Familiar, y Vivienda Catalogada Patrimonial.

Del análisis a la documentación de dicha sesión núm. 166, se conoció que ésta se integra por 9 volantas, en estas se especifica y detalla las características de cada crédito y se efectúa la dispersión de los recursos a cada acreditado, por lo que se seleccionaron las dos de mayor monto, siendo las volantas núms. 001 por 54,478.6 miles de pesos y 002 por 47,091.8 miles de pesos.

Respecto de dichas volantas, se identificaron, respectivamente, 728 y 645 expedientes de acreditados los cuales contienen el proceso de otorgamiento de créditos por importes que van de 36.2 miles de pesos a 115.6 miles de pesos en cuatro modalidades de crédito que son: Mejoramiento de Vivienda, Mantenimiento General, Vivienda Nueva Progresiva y Obra Externa.

Con el propósito de efectuar pruebas de cumplimiento y sustantivas relacionadas con el cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI vigentes en 2013, se determinó revisar los expedientes de los acreditados a los que se les autorizaron montos superiores a 90.0 miles de pesos, resultando una muestra de auditoría de este programa sujeta a revisión de 67 expedientes, 31 expedientes de 728 de la volanta 001 y 36 de 645 de la volanta 002.

En el análisis de los expedientes, de la acción de verificar que los solicitantes del financiamiento hubiesen cumplido con el proceso de otorgamiento de crédito, que comprende las fases de aprobación, contratación, ejercicio y, en su caso, finiquito, de conformidad con las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI, se determinó lo siguiente:

1. En la sesión ordinaria núm. 166 del Comité de Financiamiento, celebrada el 28 de mayo de 2012, se autorizó el otorgamiento de los créditos.
2. En todos los casos los acreditados cumplieron los requisitos previstos en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI vigentes en 2013.
3. La entidad integró expedientes individuales con la documentación social, jurídica, técnica y financiera requerida e implementó los formatos "Solicitud de Crédito del Programa de Mejoramiento de Vivienda", "Recepción de Documentos", "Consentimiento/Certificado Individual para ser Asegurados en el Seguro Colectivo de Vida Crédito" y "Visita Técnica", con los cuales efectuó el registro, control y validación de la información y documentación social, jurídica y técnica; y el análisis financiero de los acreditados.
4. Se corroboró que en todos los casos, el importe de los créditos no rebasaron el techo de financiamiento establecido para cada modalidad en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera montos que se fijan en veces de salarios mínimos diarios vigentes (VSMD) a la fecha de otorgamiento del crédito.
5. El INVI elaboró los contratos de apertura de crédito que fueron suscritos por los beneficiarios del programa, y en todos los casos correspondieron a los nombres, proyectos y montos aprobados por el Comité de Financiamiento. De la revisión a los contratos y cumplimiento de éstos, se determinó lo siguiente:
 - a) En la cláusula primera se estipuló que el beneficiario acepta un crédito cuyo objeto es llevar a cabo las obras del Programa de Mejoramiento de Vivienda en alguna de sus distintas modalidades, que será destinado únicamente a los conceptos de costo de mano de obra, costo de materiales básicos, costo de materiales complementarios, así como la aportación al fondo de ayuda social, pago de asesoría técnica, cuota de inscripción al sistema de cobranza y gastos de operación del instituto.

Al respecto, se constató que los recursos de los créditos se destinaron únicamente a los conceptos autorizados.

- b) La misma cláusula primera indica la entrega de una tarjeta de pago por parte del INVI a los beneficiarios para el manejo de los recursos otorgados al amparo del Programa Mejoramiento de Vivienda, dicha entrega quedó acreditada con el recibo de acuse de la tarjeta por parte del beneficiario.
- c) La cláusula quinta, inciso G), establece la obligación de los acreditados, de cubrir un porcentaje de entre el 5.0% y el 12.0% del valor del crédito autorizado como ahorro inicial para el proyecto de vivienda; al respecto, se pudo constatar que todos los casos contaron con la ficha de depósito correspondiente, de conformidad con lo establecido en la Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI vigentes en 2013.
- d) Asimismo, en el inciso H) se acuerda la obligación de contratar un seguro de vida e invalidez y mantenerlo durante la vigencia del crédito; de igual forma, el inciso I) señala que se deberá suscribir un pagaré único, a favor y a la orden del instituto, que ampare el monto total del crédito objeto del contrato, para garantizar la recuperación de dicho crédito. Al respecto, se verificó que en todos los casos se contó con el Consentimiento Certificado Individual para ser Asegurados en el Seguro Colectivo de Vida y con el pagaré correspondiente debidamente firmado por el acreditado en favor del INVI.
- e) Con la finalidad de comprobar el depósito a cada tarjeta otorgada respecto de los 67 casos revisados, se analizaron los comprobantes expedidos por la institución bancaria encargada de la dispersión y en todos los casos se corroboró el depósito por el importe respectivo, sin embargo, se identificaron 29 contratos en los que se estipula en la cláusula primera de estos que la ministración de los recursos se efectuaría mediante dos depósitos, y ésta se realizó en uno solo. Dichos contratos son los que a continuación se relacionan conforme al folio de identificación:

Consecutivo	ID*	Consecutivo	ID*
1	178365	16	178623
2	178371	17	178626
3	178373	18	178722
4	178377	19	178723
5	178387	20	178725
6	178388	21	178726
7	178392	22	178727
8	178608	23	178728
9	178615	24	178729
10	178617	25	178731
11	178618	26	178732
12	178619	27	178735
13	178620	28	178610
14	178621	29	178613
15	178622		

* Folio de identificación.

Por lo anterior, mediante el oficio núm. DGACF-C/104/13/06 de fecha 9 de febrero de 2015, se solicitó a la entidad la aclaración correspondiente.

Al respecto, mediante el oficio núm. DG/DEAF/0644/2015 de fecha 12 de febrero de 2015, la Dirección Ejecutiva de Operación informó que “los 29 créditos mencionados, son de Viviendas Nuevas Progresivas, en los que la finalidad de esta modalidad es construir un pie de casa para continuar construyendo progresivamente la vivienda, y en muchos casos a lo largo de varios años. En gran parte de estas edificaciones, se construye su cimentación, por lo que los gastos en su inicio son considerables y ocupan una parte importante del crédito. Si no hay continuidad en la inversión y en los trabajos, y esta se detiene por algún motivo como es el flujo de recursos, se encarece la construcción por la interrupción temporal de la obra. Por lo anterior y de conformidad a las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del Instituto de Vivienda del Distrito Federal en el apartado 5.3.2. Suministro de recursos, que establece: ‘El suministro de recursos

de los financiamientos que otorga el INVI se hará de la siguiente manera: (...). En una sola ministración al beneficiario y otra al asesor técnico en el Programa Mejoramiento de Vivienda. Cuando el monto de financiamiento se considere elevado, la Dirección de Mejoramiento de Vivienda y la Dirección de Finanzas podrán acordar más de una ministración al beneficiario', por lo que se consideró pertinente otorgar los recursos en una sola ministración”.

De la evaluación de la respuesta del INVI, se determinó que si bien es cierto que las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del Instituto establecen la facultad de la Dirección de Mejoramiento de Vivienda y la Dirección de Finanzas de acordar más de una ministración a los beneficiarios de los créditos, también lo es que se suscribe un contrato con éstos, y en el caso de los contratos de los 29 acreditados citados, en la cláusula primera se estableció: “Crédito y destino del mismo [...] Por virtud de este contrato ‘El Instituto’ otorga y ‘El Acreditado’ acepta un crédito de [...] veces de salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal, equivalente en este momento a la cantidad de [...], cuyo objeto principal es [...]; el cual será entregado a ‘El Acreditado’ mediante dos depósitos a través de una tarjeta de pago que será entregada por ‘El Instituto’ a ‘El Acreditado’, los cuales serán ministrados de la siguiente manera:”.

Por lo anterior, se concluye que el INVI incumplió con lo establecido en la cláusula primera de los contratos de apertura de crédito formalizados con los acreditados antes relacionados, lo que denota deficiencias de control en cuanto al debido cumplimiento de los contratos que suscribe con los acreditados.

Con la revisión de los 67 expedientes seleccionados se determinó que el INVI contó con la documentación necesaria para acreditar que los créditos otorgados al amparo del Programa de Mejoramiento de Vivienda fueron debidamente autorizados y que se destinaron para ejecutar proyectos de conformidad con lo dispuesto en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI.

En la reunión de confronta celebrada el 7 de mayo de 2015, mediante el oficio núm. DG/DEAF/1761/2015 de fecha 6 de mayo de 2015, la Dirección Ejecutiva

de Administración y Finanzas informó: “Se envía oficio número DEO/DMV/000720/2015, de fecha 5 de mayo del presente, por medio del cual la Dirección de Mejoramiento de Vivienda, instruye a las áreas que operan los modelos de contrato de apertura de crédito, que para el ejercicio 2015, utilicen los modelos alineados a las Reglas de Operación y Administración Crediticia y Financiera, a efecto de que en ambos instrumentos jurídicos se observe lo siguiente: El suministro de recursos de los financiamientos que otorga el INVI se hará de la siguiente manera: (...) En una sola ministración al beneficiario y otra al asesor técnico en el Programa de Mejoramiento de Vivienda. Cuando el monto del financiamiento se considere elevado, la Dirección de Mejoramiento de Vivienda y la Dirección de Finanzas podrán acordar más de una ministración al beneficiario”.

Proporcionando copia simple del oficio núm. DEO/DMV/00720/2015, de fecha 5 de mayo de 2015, girado por el Director de Mejoramiento de Vivienda, en el que consta la instrucción antes descrita a las áreas operativas, ambas del INVI y les envía los modelos de contratos de apertura de crédito que se aplicarán en el ejercicio 2015, indicando que se debe dar cumplimiento sin modificación a éstas.

De la evaluación efectuada a la respuesta y documentación proporcionada por la entidad, se concluye que el resultado no se modifica. Sin embargo, toda vez que el INVI acreditó la implantación de las medidas de control a efecto de que para el ejercicio 2015 el área responsable de la elaboración de los contratos de apertura de crédito y los servidores públicos involucrados utilicen los modelos de contratos alineados a las Reglas de Operación y Administración Crediticia y Financiera, y que en dichos instrumentos jurídicos se observe lo estipulado en las citadas reglas, no se emite recomendación al respecto.

Programa de Vivienda en Conjunto

8. Resultado

En las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI, se especifica que el objetivo del Programa Vivienda en Conjunto es optimizar el uso del suelo habitacional en delegaciones que cuentan con servicios y equipamiento urbano disponible.

El programa se aplica en predios urbanos con propiedad regularizada, libre de gravámenes, y con uso habitacional; pueden ser inmuebles baldíos, ya sea con vivienda precaria, en alto riesgo, así como con vivienda en uso susceptible de ser rehabilitada.

Dentro de éste, se consideran siete modalidades de créditos: Vivienda Nueva Terminada; Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados; Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles no Catalogados; Vivienda Progresiva, Adquisición de Vivienda; Arrendamiento con Opción a Compra y Condominio Familiar.

Los financiamientos que el INVI otorga son erogaciones a nombre de prestadores de servicio (empresas constructoras, supervisoras, notarios, bancos) a cuenta y cargo de los beneficiarios finales del programa.

En el programa de Vivienda en Conjunto, la entidad reportó el ejercicio de recursos por 896,493.3 miles de pesos, dicho importe se integra por los recursos erogados por cada predio, y durante 2013 se registraron erogaciones en 990 predios, con importes que van de 0.7 miles de pesos a 51,898.4 miles de pesos, dicha información se ordenó por monto y se seleccionó para su revisión una muestra de cinco predios, siendo éstos los siguientes:

(Miles de pesos)

Predio	Importe ejercido
Rubí núm. 57 (antes 38), Col. Valle Escondido, Del. Tlalpan	51,898.4
Henry Ford núm. 336-340, Col. Bondoquito, Del. Gustavo A. Madero	49,900.3
Coachilco núm. 35, Col. San Marcos, Del. Azcapotzalco	41,709.0
Lago Gascasónica núm. 129, Col. San Diego Ocoyoacac, Del. Miguel Hidalgo	23,896.5
Privada José Loreto Fabela núm. 78, Col. Pueblo San Juan de Aragón, Del. Gustavo A. Madero	23,715.1
Total	191,119.3

Respecto del predio Henry Ford núm. 336-340, conforme a la base de datos proporcionada inicialmente por el INVI, se reportó un importe ejercido de 46,281.4 miles de pesos; sin embargo, al observar la documentación soporte de los pagos efectuados con cargo a dicho predio, se conoció que el monto ejercido realmente fue de 49,900.3 miles de pesos,

la diferencia de 3,618.3 miles de pesos se clasificó en el predio Chihuahua núm. 166, Col. Roma, estos predios e importes forman parte de los reportados por el INVI, por lo que fueron clasificados en auxiliares diferentes al que realmente corresponden.

Lo anterior, denota deficiencias de control interno en cuanto a la clasificación en auxiliares presupuestales de los importes ejercidos por cada predio, con lo que el INVI no atendió lo dispuesto en el artículo 4o. del Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos Generales de Control Interno para la Administración Pública del Distrito Federal y el artículo 16, Segundo Lineamiento "Evaluación y Administración de Riesgos", fracción IV, del mismo ordenamiento, publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* del 9 de abril de 2007, vigente en 2013.

Con el propósito de efectuar pruebas de cumplimiento y sustantivas relacionadas con el cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI vigentes en 2013, y a fin de verificar si los recursos del crédito fueron otorgados conforme a éstas, se revisaron los expedientes respectivos de cada predio así como el procedimiento aplicado para la aprobación, contratación, ejercicio y finiquito de éstos y se determinó lo que se presenta en los resultados núms. 9, 10, 11, 12 y 13.

En la reunión de confronta celebrada el 7 de mayo de 2015, mediante el oficio núm. DG/DEAF/1761/2015 de fecha 6 de mayo de 2015, la Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas informó que el registro presupuestal se realiza de acuerdo a la estructura programática presupuestal, por lo que los registros de cuenta pública no se realizan por predio, sino por la estructura antes señalada, y que la información enviada en su momento para la revisión corresponde a papeles de trabajo, asimismo, señala que en el informe final de Cuenta Pública los registros se realizaron correctamente de acuerdo a la estructura programática presupuestal antes señalada.

De la evaluación efectuada a la respuesta y documentación proporcionada por la entidad, se observa que, efectivamente, en el informe final de Cuenta Pública los registros se realizaron correctamente; a pesar de esto, ya que la observación se refiere únicamente a que la operación de la diferencia fue clasificada en auxiliares diferentes al que realmente corresponden, el resultado no se modifica.

En la revisión de la Cuenta Pública 2012, en el Informe de la Auditoría núm. AEPOA/102/12 practicada al INVI, en el resultado 3, Recomendación AEPOA-102-12-02-INVI, se contempla el mecanismo para prevenir el incumplimiento consistente en que el INVI efectúe las conciliaciones de sus registros auxiliares contables con los registros auxiliares presupuestales, a fin de que éstos coincidan y se reporten correctamente en el Informe de Cuenta Pública de la entidad, por lo que se tratará dicha circunstancia como parte del seguimiento de la recomendación citada.

Cabe hacer la precisión que la recomendación referida en el párrafo anterior, se notificó y fue atendida por el ente durante el año de 2014, por lo que su resultado podrá reflejarse hasta la revisión del ejercicio fiscal 2014.

Predio Rubí núm. 57

9. Resultado

Del predio ubicado en la calle de Rubí núm. 57, (Antes 38) Col. Valle Escondido, Delegación Tlalpan, se autorizó un monto de 60,080.0 miles de pesos, de los que durante 2013 se ejercieron 51,898.4 miles de pesos. De la revisión al expediente respectivo, se desprende lo siguiente:

1. En el numeral 1.4 de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI vigentes en 2013, se indica que el Comité de Suelo es la instancia que regula los procesos de adquisición, administración, aprovechamiento y supervisión de suelo; que es un mecanismo institucional para favorecer la adecuada operación con los agentes de los sectores público, social y privado, en el cual el INVI asume la tarea de coordinar las acciones dirigidas a la adquisición, administración, aprovechamiento y supervisión relativas al suelo y otros inmuebles para los programas de vivienda del instituto; y que es un órgano colegiado que tiene por objetivos, entre otros: conocer, analizar, evaluar y sancionar en las diferentes modalidades, las adquisiciones y gestiones de bienes inmuebles, y el cumplimiento de la normatividad vigente.
2. Conforme a lo anterior, mediante el acuerdo núm. CS 8 ORD 105/2013 de la octava sesión ordinaria de fecha 5 de junio de 2013, el Comité de Suelo dio a conocer el inicio del proceso

de adquisición del inmueble, y estableció la obtención de los dictámenes financiero e inmobiliario y el avalúo emitido por la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario.

3. A fin de constatar la procedencia de la adquisición del inmueble, y de dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 1.4.1 de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI vigentes en 2013, en el expediente se integró la siguiente documentación:
 - a) Dictamen Social, emitido y autorizado por la Dirección de Integración y Seguimiento de la Demanda de Vivienda del INVI conforme a la solicitud de la organización social denominada “Bloque Urbano Popular, Movimiento Nacional por la Esperanza”, para la ejecución de 529 acciones de vivienda, con lo que se acredita la existencia de una demanda real de vivienda.
 - b) Dictamen Técnico, elaborado por la Dirección de Asistencia Técnica del INVI, en el que se indicó haber cubierto los requisitos del programa de vivienda pretendido, por lo que se registró como viable para la aprobación del crédito y se calificó procedente.
 - c) Dictamen Jurídico, elaborado por la Dirección de Asuntos Jurídicos del INVI, en el que se asentó el cumplimiento de los requisitos de Título de Propiedad, antecedente registral y certificado de liberación de gravámenes, entre otros, y se calificó procedente.
 - d) Dictamen Financiero, elaborado por la Dirección de Integración y Seguimiento de la Demanda de Vivienda del INVI, que asentó la disponibilidad presupuestal avalada por la Subdirección de Presupuesto, con la que se determinó procedente.
 - e) Dictamen Inmobiliario, elaborado por la Dirección de Asuntos Inmobiliarios del INVI, en el cual se asienta la evaluación de las especificaciones del inmueble, el estudio de la zona, aspectos financieros, condiciones inmobiliarias y financieras. Con dicho dictamen se concluye como procedente la adquisición de suelo para beneficiar a 529 familias.
4. Asimismo, y a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el acuerdo núm. CS 8 ORD 105/2013 de la octava sesión ordinaria de fecha 5 de junio de 2013,

del Comité de Suelo, se obtuvo el avalúo del inmueble por parte de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, dependiente de la Oficialía Mayor del Gobierno del Distrito Federal con número secuencial AT(CO)-12536 y número progresivo 28/06/13-00001 de fecha 28 de junio de 2013, cuyo resultado concluye en que el valor comercial para establecer el precio máximo de compra es de 49,502.1 miles de pesos.

- 5. La Dirección de Integración y Seguimiento de la Demanda de Vivienda elaboró y presentó la ficha de autorización al Comité de Financiamiento del Consejo Directivo del INVI y contó con los dictámenes Jurídico, Técnico, Social y Financiero, conforme a lo establecido en el numeral 4 "Operación de los financiamientos", apartados 4.1 "Consideraciones generales" y 4.2 "Financiamiento Directo" de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera, con los que se demostró la viabilidad de las acciones.
- 6. El Comité de Financiamiento del Consejo Directivo del INVI mediante el acuerdo núm. CLXXVI-O-26 de la 176 sesión ordinaria celebrada el 24 de junio de 2013 aprobó la línea de financiamiento de la adquisición del inmueble, para 529 acciones de vivienda en el Programa de Vivienda en Conjunto, en la modalidad de Vivienda Nueva Terminada, por un monto de 60,080.0 miles de pesos de los cuales 49,500.0 miles de pesos fueron para adquisición de inmuebles y 10,580.0 miles de pesos para gastos complementarios.
- 7. Durante 2013, el INVI efectuó las erogaciones con cargo a dicho predio por un total de 51,898.4 miles de pesos en su carácter de gestor de los acreditados y los prestadores de servicios (el INVI sólo efectúa los pagos en nombre de los acreditados) como se muestra a continuación:

(Miles de pesos)

Beneficiario	Concepto	Importe
Visión Comercial, S.A. de C.V.	Contraprestación de la transmisión de la propiedad	49,500.0
Desarrolladora y Servicios Profesionales Famco, S.A. de C.V.	Elaboración del avalúo del predio	568.4
Bufete Moncada, S.C.	Gastos y honorarios de escrituración	1,830.0
Total		<u>51,898.4</u>

Respecto de dichos pagos, se contó con la asignación presupuestaria, oficio de solicitud de pago, factura expedida por los prestadores de servicios y comprobante de la transferencia bancaria realizada por el INVI a la cuenta correspondiente, como a continuación se describe:

- a) El pago efectuado a Visión Comercial, S.A. de C.V., por 49,500.0 miles de pesos se derivó de la contraprestación de la transmisión de la propiedad del inmueble citado, para lo cual se suscribió ante el notario público núm. 240 del Distrito Federal “El Contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio *ad corpus*” en favor del INVI, en el cual se estableció como contraprestación de éste la cantidad citada; dicho pago se ajustó al determinado en el avalúo practicado por la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, en cumplimiento del numeral 3.3 “Líneas de Financiamiento” apartado “Adquisición de Inmuebles”, de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI, vigentes en 2013.
- b) El pago efectuado a Desarrolladora y Servicios Profesionales Famco, S.A. de C.V., por 568.4 miles de pesos se derivó de la elaboración del avalúo del predio, respecto de dicho pago se observa lo siguiente:
 - El pago se registró en póliza de egresos núm. 742 de fecha 9 de septiembre de 2013 y se adjuntó la factura con folio 251, expedida por el prestador de servicios mencionado, sin embargo, en el comprobante de pago interbancario de fecha 30 de agosto de 2013, con referencia núm. 0300813 y folio de firma núm. 0044924027, se observa que el titular de la cuenta de dicho traspaso es “Desarrollo y Marketing Maja, S.A. de C.V.”
 - En la documentación del pago se anexa un avalúo elaborado y suscrito por el prestador de servicios denominado Asesores en Inmuebles y Avalúos, S.A. de C.V., nombre que difiere de los asentados en la factura y en el pago interbancario. Asimismo, no se cuenta con un documento justificativo del pago, (contrato, convenio, pedido, etc.).
 - Es conveniente mencionar que respecto de dicho predio se obtuvo el avalúo del inmueble por parte de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario,

dependiente de la Oficialía Mayor del Gobierno del Distrito Federal con número secuencial AT(CO)-12536 y número progresivo 28/06/13-00001 de fecha 28 de junio de 2013, tal como se estableció en el acuerdo núm. CS 8 ORD 105/2013 de la octava sesión ordinaria de fecha 5 de junio de 2013, del Comité de Suelo, por lo que no se acredita la necesidad de un segundo avalúo.

- c) El prestador del servicio otorgó el recibo FE 894 del pago efectuado a Bufete Moncada, S.C. por un importe de 1,830.0 miles de pesos el cual se registró en la póliza de egresos núm. 454 de fecha 11 de noviembre de 2013, por concepto de gastos y honorarios de la escritura núm. 22457 del predio de Rubí 57. En dicho recibo se consigna un monto de 1,820.0 miles de pesos por concepto de honorarios e IVA; y otro de 10.0 miles de pesos por concepto de impuestos, derechos y erogaciones de la escrituración. Este último importe no exhibe ningún recibo que ampare los citados conceptos, y además, no se cuenta con un documento justificativo del pago (contrato, convenio, pedido, etc.).

Por lo anterior, mediante el oficio núm. DGACF-C/104/13/13 de fecha 9 de marzo de 2015 se solicitó a la entidad el documento justificativo (contrato, convenio, pedido, etc.), la aclaración del prestador de servicio y del beneficiario del pago, y el motivo de un segundo avalúo.

En respuesta, mediante el oficio núm. DG/DEAF/01183/2015 de fecha 19 de marzo de 2015, la Dirección Ejecutiva de Administración del INVI remitió el oficio núm. DEAJI/DAJ/000596/2015 de la misma fecha, mediante el cual la Dirección de Asuntos Jurídicos del INVI informa lo siguiente:

1. Escrito de fecha 22 de agosto de 2013 mediante el cual el representante legal de Asesores en Inmuebles y Avalúos, S.A. de C.V., empresa que practicó el avalúo, solicita al INVI que el pago de sus honorarios sean cubiertos a la empresa denominada Desarrolladora y Servicios Profesionales Famco, S.A. de C.V.
2. Escrito de fecha 23 de agosto de 2013 mediante el cual el representante legal de Desarrolladora y Servicios Profesionales Famco, S.A. de C.V., solicita al INVI que el pago que se encuentra pendiente a su favor de dicha empresa, sea cubierto a la persona moral denominada Desarrollo y Marketing Maja, S.A. de C.V.

3. Respecto del segundo avalúo indica que se debió a que el practicado por la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario sólo sirvió de base para establecer el precio máximo de compra del suelo y no considera el requisito que establece el primer párrafo del artículo 117 del Código Fiscal del Distrito Federal, el cual dispone: “Para determinar el valor del inmueble, se incluirán las construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstos tengan terceras personas ...”.

Asimismo señala que los artículos 121 y 122 del citado ordenamiento imponen la obligación del notario público ante quien se formalice la escritura, de calcular bajo su responsabilidad los impuestos que se generen por la adquisición del inmueble, por lo que fue indispensable contar con el avalúo referido a fin de que el fedatario estuviera en condiciones de calcular con toda precisión los impuestos correspondientes.

4. Respecto del pago efectuado al prestador de servicios Bufete Moncada, S.C., no efectuó manifestación alguna ni remitió la documentación justificativa correspondiente (contrato).

Del análisis a la respuesta de la entidad se determinó lo siguiente:

1. Si bien es cierto que conforme a la documentación presentada, la empresa que practicó el avalúo cedió los derechos de cobro a la empresa denominada Desarrolladora y Servicios Profesionales Famco, S.A. de C.V. y ésta a su vez los cedió en favor de la persona moral denominada Desarrollo y Marketing Maja, S.A. de C.V., también lo es que no existe un documento justificativo (contrato) en el cual se previera la cesión de derechos de cobro.
2. Respecto del segundo avalúo, menciona que fue para incluir las construcciones a fin de que el fedatario estuviera en condiciones de calcular con toda precisión los impuestos correspondientes, conforme a lo dispuesto en los artículos 117, 121 y 122 del Código Fiscal del Distrito Federal.

La normatividad señalada establece que para el cálculo del impuesto sobre adquisición de inmuebles se deben incluir las construcciones, y los fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad, sin embargo, en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* de fecha 1o. de abril de 2013 se publicó el “Programa General de Regularización Fiscal por el que se condona el pago de los conceptos que se indican”.

El numeral segundo indica que “se condona el 100% de las contribuciones y sus accesorios que a continuación se enumeran”, y en la fracción II se menciona el “Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles”.

El numeral tercero cita que “el beneficio de la condonación se aplicará únicamente respecto de los beneficiarios de los programas de vivienda y espacios comerciales que señalen los titulares del INVI o de los Fideicomisos referidos en el punto Primero [...] De igual manera, se condonarán las contribuciones que se encuentren entre las referidas en el punto anterior, cuyo pago se genere o resulte necesario para la incorporación al patrimonio del INVI o de los Fideicomisos citados, de los inmuebles destinados a la vivienda y cajones de estacionamiento, de las plazas y bazares comerciales, así como para establecer o modificar el Régimen de Propiedad en Condominio en los mismos, salvo que se utilicen para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público”.

De acuerdo con lo dispuesto en el programa citado, la Tesorería del Distrito Federal de la SEFIN expidió el recibo núm. 48592709 de fecha 1o. de noviembre de 2013 mediante el cual condonó el 100.0% del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles del predio mencionado sobre el valor de 49,500.0 miles de pesos.

Conforme a lo anterior, se concluye que el INVI no contó con los documentos justificantes para efectuar los pagos de los importes señalados en los numerales b) y c) del presente numeral.

Por no contar con un documento justificativo del pago, la entidad no atendió lo dispuesto en el numeral 4 “Operación de los financiamientos”, 4.1 “Consideraciones Generales” de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI, vigentes en 2013, que indican: “Los financiamientos que el INVI otorga son erogaciones a nombre de prestadores de servicio (empresas constructoras, supervisoras, notarios, bancos, etcétera) a cuenta y cargo de los beneficiarios [...] para ejercer cualquier financiamiento debe mediar la firma del contrato de apertura de financiamiento respectivo entre el INVI y cada uno de los beneficiarios de los diversos proyectos que se vayan a desarrollar, así como la firma del contrato de prestación de servicios entre los beneficiarios o sus representantes y los prestadores en cuestión”.

Asimismo, no cumplió con lo dispuesto en artículo 69, fracción III de la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal vigente en 2013 que indica “Las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Delegaciones y Entidades deberán cuidar, bajo su responsabilidad, que los pagos que autoricen con cargo a sus presupuestos aprobados se realicen con sujeción a los siguientes requisitos: [...] III. Que se encuentren debidamente justificados y comprobados con los documentos originales respectivos, entendiéndose por justificantes los documentos legales que determinen la obligación de hacer un pago y, por comprobantes, los documentos que demuestren la entrega de las sumas de dinero correspondientes”.

Adicionalmente, respecto del avalúo practicado por la empresa Asesores en Inmuebles y Avalúos, S.A. de C.V., se considera que no fue necesario practicarlo, puesto que ya se había efectuado por la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario de cuyo resultado se determinó el valor de compra y fue el que se estableció para la condonación del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, por lo que con dicho gasto la entidad inobservó el artículo 82, párrafo tercero de la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal vigente en 2013 que indica: “Se establece como criterio de gasto eficiente, que toda adquisición tenga racionalidad económica, que sea necesaria, que cumpla un fin predeterminado, que no sea redundante y que su costo monetario sea inferior al beneficio que aporte”.

En la reunión de confronta celebrada el 7 de mayo de 2015, mediante el oficio núm. DG/DEAF/1761/2015 de fecha 6 de mayo de 2015, la Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas anexó el oficio núm. DEAJI/DAJ/000935 de fecha 5 de mayo de 2015 en el cual la Dirección de Asuntos Jurídicos de la entidad realiza la aclaración y documentación soporte a efecto de aclarar el resultado. En dicho oficio se indica lo siguiente:

1. Que las documentales que acreditan fehacientemente el pedido para que dicho pago se realicen a favor de un tercero, se encuentra debidamente fundado en términos de lo dispuesto por el artículo 2074 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicado de manera supletoria, el cual señala “El pago hecho a un tercero extingue la obligación, si así se hubiera estipulado o consentido por el acreedor, y en los casos en que la ley lo determine expresamente”.

2. Respecto del segundo avalúo señala que no efectuó un doble pago por el mismo concepto ya que los honorarios generados por el avalúo practicado por la Dirección de Avalúos de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario fueron cubiertos por la organización social solicitante, hecho que se acredita mediante el oficio DEAGI/DAI/003047/2013 de fecha 19 de agosto del mismo año y con el comprobante respectivo consistente en la ficha de pago del servicio.
3. Asimismo, señala que a efecto de garantizar la recuperación del monto otorgado se estableció que se afectaría el predio a un fideicomiso para dar cumplimiento al punto 4.7.3 de las Reglas de Operación, que en la parte conducente señala: "Invariablemente, todos los créditos financiados por el INVI deberán ser respaldados por una garantía para la recuperación de los recursos otorgados, de acuerdo con lo siguiente: '... En los casos de créditos para la adquisición de suelo o inmuebles, podrá constituirse hipoteca, reserva de dominio o podrán ser aportados a un fideicomiso traslativo de dominio donde el INVI deberá incorporarse como primer fideicomisario, para garantizar la recuperación del crédito con los derechos fiduciarios... '".
4. Continúa indicando que derivado de lo anterior surge la obligación de formalizar en términos de las citadas reglas y de conformidad con la legislación aplicable, por tal motivo mediante el oficio DEAJI/DAJ/1951/2013 de fecha 4 de julio del 2013, se giraron instrucciones al Colegio de Notarios del Distrito Federal a efecto de formalizar la garantía real citada. Una vez que fue comunicada a la designación del citado fedatario y llevada a cabo la integración del expediente ante éste, fue necesario elaborar el avalúo a efecto de que el citado fedatario pudiera cumplir con la obligación fiscal que le imponen los artículos 122 y 123 del Código Fiscal para el Distrito Federal, en razón de que el avalúo citado no consideraba las construcciones existentes en el inmueble. Dicha situación salió a relucir del análisis de las constancias de impuesto de predial que determinan que en el predio existe una superficie construida de 533.95 metros cuadrados, hecho que como ya se señaló no fue considerado en el primer avalúo, por lo que afecto de dar cabal cumplimiento al punto 4.7.3 de las Reglas de Operación de este Instituto, y con ello lograr la formalización de la escritura pública, fue necesario tramitar y obtener el avalúo practicado por Asesores en Inmuebles y Avalúos, S.A. de C.V., cubriendo con ello los requisitos señalados por el artículo 117 del Código Fiscal del Distrito Federal.

En conclusión, señala que cada uno de los avalúos practicados observaron parte del procedimiento establecido en las reglas de operación del instituto, para llevar a cabo la aprobación y adquisición con la fe de la garantía señalada en el citado ordenamiento, toda vez que el primer avalúo practicado sirvió de base para establecer el precio máximo de compraventa y el segundo para dar cumplimiento a las obligaciones fiscales derivadas de la constitución de la garantía real. Cabe decir que el primer avalúo fue cubierto por terceros y el segundo fue pagado con cargo al crédito autorizado y en este último caso se acredita el cumplimiento de la hipótesis que describe el artículo 69 de la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal en su fracción III, puesto que existe el documento legal que determina la obligación de hacer un pago (factura), y el comprobante, es decir, los documentos que demuestran la entrega de pago; (transferencia electrónica); documentos que ya obran como parte del expediente integrado para atender esta auditoría.

Por lo que respecta al pago efectuado a Bufete Moncada, S.C. por 1,830.0 miles de pesos, señaló que a efecto de constituir la garantía real que de conformidad con el punto 4.7.3 de las Reglas de Operación, mediante el oficio núm. DEAJI/DAJ/1951/2013, se solicitó al Colegio de Notarios del Distrito Federal que designara al Lic. Alejandro Moncada Álvarez notario Público 240 del Distrito Federal para formalizar el fideicomiso, y se realizó la petición para que el fedatario tramitara, entre otros, las constancias de no adeudo fiscales, el certificado de libertad de gravámenes, el certificado de zonificación y uso de suelo, y la expedición de dos testimonios del contrato de fideicomiso, y tramitara ante el Registro Público de la Propiedad su inscripción. Por lo anterior, la factura emitida establece dos conceptos, el primero de ellos relativo a los honorarios por la elaboración de la escritura de fideicomiso al cuál fue aportado el predio, y el segundo (por un monto de 10.0 miles de pesos) el relativo a gastos por gestorías en la tramitación de certificado de libertad de gravámenes, constancias de no adeudos de predial y agua, expedición de testimonio, inscripción del documento ante el Registro Público de la Propiedad, etc., y no a impuestos o derechos que se encuentran condonados en términos de los programas de facilidades administrativas y apoyos fiscales aplicables para este organismo, acreditando todo lo anterior con la escritura pública de fideicomiso la cual forma parte del expediente integrado para atender esta auditoría.

Del análisis y evaluación de la información y documentación presentada por la entidad, se determinó lo siguiente:

→ para la adquisición del inmueble

1. Respecto al pago del segundo avalúo, por la cantidad de 568.4 miles de pesos, se determinó que éste sigue siendo injustificado debido a que la entidad no exhibió argumento o documento alguno que pudiera demostrar lo contrario, en virtud de que se ignoró lo dispuesto en el artículo 69 fracción III de la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal, vigente en 2013, ya que no existe certeza de quién llevó a cabo el trabajo del avalúo, pues el prestador del servicio nunca se constituyó como tal mediante un documento justificativo (contrato, convenio o pedido respectivo con el INVI).

Por otro lado, no existe en este caso particular supletoriedad con el Código Civil del Distrito Federal, como lo invoca el INVI, pues el artículo 2074 que detalla el ente fiscalizado se refiere únicamente a acreedores y deudores en amplio sentido y la relación del INVI con un prestador de servicios debe de estar justificada a través de un acto jurídico que entre otra cosas faculte o impida al prestador de servicios a subarrendar o subcontratar a un tercero para llevar a cabo el servicio contratado. Por lo que incumplió el numeral cuatro de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera, en lo que refiere a "Operación de los financiamientos", 4.1. "Consideraciones generales" y que indica: "Los financiamientos que el INVI otorga son erogaciones a nombre de prestadores de servicio (empresas constructoras, supervisoras, notarios, bancos, etcétera) a cuenta y cargo de los beneficiarios, [...] para ejercer cualquier financiamiento debe mediar la firma del contrato de apertura de financiamiento respectivo entre el INVI y cada uno de los beneficiarios de los diversos proyectos que se vayan a desarrollar, así como la firma del contrato de prestación de servicios entre los beneficiarios o sus representantes y los prestadores en cuestión.", por lo que, al no tener certeza sobre quién realizó el avalúo no existe una obligación contractual entre el prestador de servicio y el ente.

En cuanto a la necesidad de practicar un segundo avalúo, tampoco se manifestó el ente con argumento o documento alguno para probar la necesidad y justificación para practicarlo pues ya había sido solicitado un avalúo el 28 de junio del 2013 por el Director de Asuntos Inmobiliarios del Instituto de Vivienda del Distrito Federal a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario del Gobierno del Distrito Federal según consta en el Avalúo AT(CO)-12536, 28/06/13-00001 de fecha 8 de agosto de 2013.

Cabe señalar que el ente fiscalizado no proporcionó evidencia documental demostrativa que acreditara la práctica habitual de realizar dos avalúos a los inmuebles adquiridos para los fines de vivienda de interés social que lleva a cabo éste.

Asimismo, la práctica de una segunda valoración inmobiliaria no se encuentra dentro de los supuestos del manual administrativo MA-223-7/11 del INVI, manual debidamente registrado en la Coordinación General de Modernización Administrativa de la Contraloría General del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 27 de noviembre de 2012, que en el procedimiento "Constitución de Fideicomiso", Fase I. Constitución de Fideicomiso, páginas 3 a 6 se indica claramente que la notaría, para la formalización de la Escritura Pública del Fideicomiso, es la encargada de llevar a cabo el avalúo correspondiente, asimismo, en el mismo manual administrativo, en el procedimiento "Adquisición de Inmuebles", señala que el avalúo practicado al bien inmueble susceptible de compra será practicado por la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario del Gobierno del Distrito Federal y los derechos causados serán pagados por la Organización que deberá comprobar el pago con el recibo bancario de éste, situación que se cumplió en el primer avalúo pero no en el segundo.

Por lo anterior, se concluye que la entidad no exhibió argumento o documento alguno que pudiera justificar dicho egreso pues en la normatividad citada no se indica la necesidad de un segundo avalúo para incluir las construcciones a fin de que el fedatario estuviera en condiciones de calcular con toda precisión los impuestos correspondientes, conforme a lo dispuesto en los artículos 117, 121 y 122 del Código Fiscal del Distrito Federal, ya que como se señaló, de acuerdo con la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 1o. de abril de 2013 se publicó el "Programa General de Regularización Fiscal" por el que se condona el pago de dicho impuesto, por lo anterior, el resultado no se modifica.

2. De igual forma, respecto del pago de 10 mil pesos a Bufete Moncada, S.C., éste se encuentra injustificado, además de los servicios notariales, pues dicha cantidad no se encuentra respaldada por contrato, convenio, pedido o comprobante que justifique su erogación tal y como ya se ha señalado en el presente resultado y por lo cual no se modifica.

Es necesario que el Instituto de Vivienda del Distrito Federal implante mecanismos de control a fin de asegurarse de que las erogaciones que realice se encuentren amparadas con el documento justificativo correspondiente y éste se elabore conforme al marco jurídico de la entidad y conforme a lo dispuesto en la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal.

Recomendación

AEPOA-104-13-02-INVI

Es conveniente que el Instituto de Vivienda del Distrito Federal implante mecanismos de control a fin de asegurarse de que las erogaciones que efectúen, se encuentren previstas en su marco jurídico, que sean necesarias, que cumplan con un fin determinado y que no sean redundantes conforme a lo dispuesto en la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal.

Predio Henry Ford núm. 336-340

10. Resultado

Del predio ubicado en la calle de Henry Ford núm. 336 y 340, Col. Bondojoito, Delegación Gustavo A. Madero, se autorizó un monto de 188,943.3 miles de pesos, de los que se ejercieron 49,900.3 miles de pesos durante 2013. De dicha revisión se desprende lo siguiente:

1. El Comité de Financiamiento del Consejo Directivo del INVI, en los acuerdos núms. CXLII-O-22 de la sesión ordinaria núm. 142 celebrada el 22 de enero de 2010; CXLVIII de la sesión ordinaria núm. 148 de fecha 23 de julio de 2010; CLI-O-119 de la sesión ordinaria núm. 151 de fecha 12 de noviembre de 2010; y CLVI-O-25 de la sesión ordinaria núm. 156 de fecha 18 de abril de 2011, aprobó las líneas de financiamiento: estudios y proyectos, demolición, edificación, obra exterior mayor, dictamen de factibilidad, y sustentabilidad, de 440 acciones de vivienda en el Programa Vivienda en Conjunto, en la modalidad de Vivienda Nueva Terminada, por un monto de 188,943.3 miles de pesos, bajo el esquema de financiamiento directo.

2. El INVI elaboró y presentó la ficha de autorización al Comité de Financiamiento y contó con los dictámenes Jurídico, Técnico, Social y Financiero, conforme a lo establecido en el numeral 4 “Operación de los financiamientos”, apartados 4.1 “Consideraciones generales” y 4.2 “Financiamiento directo” de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera.
3. Conforme al numeral 4.1 “Consideraciones generales” de la Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera, se indica que “el financiamiento directo tiene la finalidad de agilizar el desarrollo de vivienda y conformar la reserva inmobiliaria, [...] se aplicará como contraprestación a los propietarios de inmuebles, prestadores de servicios, ya sean individuos o empresas, contra el traslado de dominio del inmueble, entrega del servicio requerido o el avance de obra, según sea el caso. El INVI contratará transitoriamente con las empresas encargadas de la actividad que corresponda, ajustándose a lo que, en materia de contratos, señalan estas Reglas de Operación para cada caso”.
4. En el numeral 4.2 “Financiamiento directo” de las reglas se menciona que las solicitudes de financiamiento directo serán sometidas a consideración del Comité de Financiamiento y el Comité, en su caso, las autorizará en favor de los futuros beneficiarios, quienes deberán estar previamente registrados en la bolsa de solicitantes de vivienda, o en las relaciones de solicitantes presentadas por las organizaciones sociales; y que se ejercerán pagando a los prestadores de servicios requeridos (proyectistas, demoledores, constructores, supervisores, entre otros) con el objeto de acelerar el proceso de construcción de vivienda, mientras el padrón de la demanda se define.

Al respecto, se constató que el INVI contó con la relación de beneficiarios presentados por diversas organizaciones sociales, conforme a lo establecido en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera.

5. Durante 2013, el INVI efectuó las erogaciones con cargo a dicho predio por un total de 49,900.3 miles de pesos en los conceptos y montos siguientes:

(Miles de pesos)

Prestador de servicios	Concepto	Importe
Grupo Constructor y Consultor DIC, S.A. de C.V.	Edificación	48,158.3
Arq. José Juan Carmona Garrido	Supervisión de obra	957.7
Resistencia San Marino, S.A. de C.V.	Control de calidad	441.7
Banca Afirme, S.A.	Gastos Fiduciarios	342.6
Total		<u>49,900.3</u>

Respecto de dichos pagos, se contó con la asignación presupuestaria, oficio de solicitud de pago, carátulas de las estimaciones elaboradas y autorizadas por el INVI, estimaciones de obra revisadas y autorizadas por las áreas respectivas del INVI, facturas expedidas por los prestadores de servicios, y comprobantes de la transferencia bancaria correspondiente a favor de los prestadores de servicios.

6. Con el propósito de comprobar la formalización de los contratos celebrados entre el INVI y los prestadores de servicios y verificar el debido cumplimiento de sus cláusulas, se analizaron los expedientes respectivos, resultando lo siguiente:
 - a) El Comité de Evaluación Técnica del INVI designó a las empresas para prestar los servicios requeridos conforme a los Dictámenes Técnicos de Contratación Autorizados por la Dirección Ejecutiva de Operación de la entidad para cada caso.
 - b) Las empresas celebraron los contratos respectivos con el INVI por los conceptos y montos autorizados.
 - c) Contaron con las garantías de cumplimiento respectivas para cada caso, a excepción de lo siguiente:

En el contrato núm. NIC: 10640 ED y su modificatorio celebrado con Grupo Constructor y Consultor DIC, S.A. de C.V., no se presentaron las garantías de cumplimiento, ya que éstas no se estipularon en los contratos.

Por no haber estipulado en los contratos la presentación de las garantías de cumplimiento a que están obligados los prestadores de servicios, el INVI contravino el numeral 5.2.4, incisos a) y b), de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera vigentes en 2013, que establecen: “Los prestadores de servicio que contraten los beneficiarios deberán otorgar a favor de sus contratantes las siguientes garantías: a) para el desarrollo de obras: [...] y 10% del monto del contrato para garantizar el cumplimiento, expedidas por alguna institución legalmente autorizada [...]; b) Para los servicios de supervisión y laboratorio se otorgará un pagaré como garantía por la totalidad del monto del contrato”.

- d) Asimismo, en los contratos de prestación de servicios se estipuló que las garantías debían exhibirse a la firma de éstos, sin embargo en algunos casos se presentaron de manera extemporánea, como a continuación se muestra:

Contrato	Fecha de suscripción	Fecha de garantías	Días de desfase
Nic -10640-SUP.-Cont. 01	19/XII/11	29/III/12	101
Nic -10640-SUP.-Conv. 01	26/IV/12	30/II/14	644
Nic -10640-LAB.-Cont. 01	19/XII/11	20/II/12	63
Nic -10640-LAB.-Conv. 01	05/XI/12	22/I/13	132

Por lo anterior, se observaron debilidades de control interno en cuanto a la supervisión de la entrega oportuna de las garantías de cumplimiento de los contratos de prestación de servicios que suscribe el INVI, e incumplimiento de lo estipulado en los contratos respectivos.

7. En el contrato de supervisión núm. NIC-10640.SUP.Cont. 01, suscrito con el prestador de servicios Arq. José Juan Carmona Garrido, en la cláusula tercera, numeral III.6, se estipuló la obligación de la empresa supervisora de presentar informes quincenales con un plazo no mayor a 10 días naturales posteriores al vencimiento de la quincena.

De la revisión a los informes correspondientes al ejercicio de 2013, se corroboró que éstos fueron presentados en tiempo y forma con las características siguientes: datos generales de las empresas que participan; localizador de lo reportado (croquis);

ubicación de la obra; datos generales de la obra; porcentajes y montos de la obra, reales y programados; relatoría de los trabajos realizados en el predio que reporta; reportaje fotográfico; y observaciones generales, de conformidad con lo establecido en el contrato respectivo.

8. Durante 2013, el predio se encontraba en proceso de ejecución, con un avance del 77.0% conforme a la información proporcionada por la Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas del INVI, por lo que el Comité de Financiamiento no había aprobado los créditos individuales ni se habían celebrado los contratos de apertura de crédito individual, pero contó con las relaciones de solicitantes presentadas por las organizaciones sociales de acuerdo con lo establecido en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI.

En la reunión de confronta celebrada el 7 de mayo de 2015, mediante el oficio núm. DG/DEAF/1761/2015 de fecha 6 de mayo de 2015, la Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas anexó los oficios con núms. DG/DEO/1398/2015 y DG/DEO/1397/2015, ambos signados por la Dirección Ejecutiva de Operación, por medio de los cuales el área responsable anexa respuesta, medidas preventivas tomadas y soporte documental para aclararlos.

En los oficio citados, la Dirección Ejecutiva de Operación indica que en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del Instituto, de manera específica no se precisan en los contratos por Financiamiento Directo las garantías de anticipo y cumplimiento, toda vez que las empresas participantes no recibieron anticipo y ejecutaron la obra con sus propios recursos cobrando contra avance de obra ejecutada, lo cual garantiza la erogación de los recursos que se estimaron en el desarrollo de los trabajos, no obstante, a fin de no contravenir a las disposiciones generales dispuestas en dichas reglas, se tomaron las siguientes medidas preventivas:

1. Mediante la Minuta de Trabajo con fecha 26 de junio del 2014, se instruye al personal de la Dirección Ejecutiva de Operación para adoptar medidas de control y obtener oportunamente de los prestadores de servicios las garantías de cumplimiento establecidas en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera; o bien, adecuar las reglas para especificar los casos en que dichas garantías no sean procedentes.

2. La Dirección Ejecutiva de Operación y la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos e Inmobiliarios, ratifican mediante la Minuta de Trabajo celebrada el día 29 de abril de 2015, dar seguimiento de manera puntual a lo siguiente:

Establecer filtros de revisión para que los contratos cumplan con lo estipulado en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del Instituto, realizando las siguientes funciones:

- a) Que las garantías estipuladas en el clausulado de los contratos sean las mismas que se especifican en el Dictamen Técnico de Contratación y de acuerdo a las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del Instituto.
- b) Que las garantías requeridas a las empresas prestadoras de servicios correspondan a las que se establecen en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del Instituto e instruir que se verifique de manera continua que los prestadores de servicios involucrados en los contratos, den cumplimiento a las cláusulas y en caso contrario efectúen las acciones procedentes para la aplicación de las sanciones establecidas en dichos instrumentos.

3. Igualmente, informa que a fin de reforzar los controles preventivos derivados de la presente auditoría, la Dirección Ejecutiva de Operación, mediante oficio DG/DEO/00581/2015 de fecha 26 de febrero del 2015, envía el Procedimiento denominado: Programa de Vivienda en Conjunto. Contratación de Prestadores de Servicios, a la Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas, el cual tiene como objetivo general formalizar jurídicamente la prestación de servicios respecto de las diversas líneas de crédito del Programa de Vivienda en Conjunto, con contratos mediante los cuales se establezcan de manera precisa las garantías que obliguen a cumplirlas para brindar protección y certeza jurídica a los beneficiarios y a la propia Institución. Cabe señalar que dicho procedimiento ya fue firmado por las partes correspondientes, para su aprobación ante el Consejo Directivo de este Instituto y su posterior registro en la Coordinación General de Modernización Administrativa. También, anexa copia simple del Manual Administrativo del Programa de Vivienda en Conjunto, Contratación de Prestación de Servicios.

De la evaluación efectuada a la respuesta de la entidad, se concluye que el resultado no se modifica. Sin embargo, toda vez que el INVI acreditó la implantación de las medidas de control para asegurarse de que las garantías que deban presentarse por parte de los prestadores de servicios se entreguen oportunamente, no se emite recomendación al respecto.

Adicionalmente, en la revisión de la Cuenta Pública 2012, en el Informe de la Auditoría núm. AEPOA/102/12 practicada al INVI, en el resultado 7, Recomendación AEPOA-102-12-03-INVI, se contempla el mecanismo para prevenir la irregularidad y obtener oportunamente de los prestadores de servicios las garantías de cumplimiento establecidas en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera; o bien, adecuar las reglas para especificar los casos en que dichas garantías no sean procedentes, por lo que se dará tratamiento a dicha circunstancia como parte del seguimiento de la recomendación citada.

Cabe hacer la precisión que la recomendación referida en el párrafo anterior, se notificó y fue atendida por el ente durante el año de 2014, por lo que su resultado podrá reflejarse hasta la revisión del ejercicio fiscal 2014.

Predio Coachilco núm. 35

11. Resultado

Del predio ubicado en la calle de Coachilco, núm. 35, Colonia Barrio San Marcos, Delegación Azcapotzalco, se autorizó un monto de 44,654.8 miles de pesos, de los que se ejercieron 41,709.0 miles de pesos durante 2013. De dicha revisión, se desprende lo siguiente:

1. El Comité de Financiamiento del Consejo Directivo del INVI, en los acuerdos núm. XLVI-E-42 de la sesión extraordinaria núm. 46 celebrada el 15 de noviembre de 2012; y CLXXVIII-O-27, de la sesión ordinaria núm. 178 celebrada el 26 de agosto de 2013, aprobó las líneas de financiamiento siguientes: adquisición de vivienda y gastos complementarios de 84 acciones de vivienda en el programa Vivienda en Conjunto, en la modalidad de Vivienda Nueva Terminada, por un monto de 44,654.8 miles de pesos, bajo el esquema de financiamiento de terceros.

2. El INVI elaboró y presentó la ficha de autorización al Comité de Financiamiento y contó con los dictámenes Jurídico, Técnico, Social y Financiero, conforme a lo establecido en el numeral 4 “Operación de los financiamientos”, apartados 4.1 “Consideraciones generales” y 4.3 “Financiamiento de terceros” de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera.
3. Conforme al numeral 4.1 “Consideraciones generales” de la Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera, se indica que “el financiamiento directo tiene la finalidad de agilizar el desarrollo de vivienda y conformar la reserva inmobiliaria, [...] se aplicará como contraprestación a los propietarios de inmuebles, prestadores de servicios, ya sean individuos o empresas, contra el traslado de dominio del inmueble, entrega del servicio requerido o el avance de obra, según sea el caso. El INVI contratará transitoriamente con las empresas encargadas de la actividad que corresponda, ajustándose a lo que, en materia de contratos, señalan estas Reglas de Operación para cada caso”.
4. En el numeral 4.3 “Financiamiento de terceros” de las reglas, “El INVI podrá acordar con prestadores de servicios, sean personas físicas o morales, por medio del convenio respectivo, la edificación de unidades de vivienda con recursos de terceros o de otras fuentes de financiamiento público, privado o social, preferentemente los que apoyen la producción social de vivienda; [...] La propiedad del suelo podrá ser del INVI, del propio prestador de servicios u otras personas físicas o morales; [...] Podrán aprobarse créditos a terceros como financiamiento directo de manera integral, con fundamento en el padrón de los beneficiarios considerados como demanda original.
5. En el numeral 4.2 “Financiamiento directo” de las reglas, se indica: “Las solicitudes de financiamiento directo serán sometidas a consideración del Comité de Financiamiento. El Comité, en su caso, las autorizará en favor de los futuros beneficiarios, quienes deberán estar previamente registrados en la bolsa de solicitantes de vivienda, o en las relaciones de solicitantes presentadas por las organizaciones sociales [...] se ejercerán pagando a los prestadores de servicios requeridos (proyectistas, demoledores, constructores, supervisores, entre otros) con el objeto de acelerar el proceso de construcción de vivienda, mientras el padrón de la demanda se define...”.

Al respecto, se corroboró que el INVI contó con la relación de beneficiarios presentados por diversas organizaciones sociales conforme a lo establecido en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera.

6. Durante 2013, el INVI efectuó las erogaciones con cargo a dicho predio por un total de 41,709.0 miles de pesos en los conceptos y montos siguientes:

(Miles de pesos)

Prestador de servicios	Concepto	Importe
Construcciones Basalto, S.A. de C.V.	Edificación	41,682.6
Banca Afirme, S.A.	Gastos Fiduciarios	26.4
Total		41,709.0

Respecto de dichos pagos, se contó con: la asignación presupuestaria; el oficio de solicitud de pago; las carátulas de las estimaciones elaboradas y autorizadas por el INVI; las estimaciones de obra revisadas y autorizadas por las áreas respectivas del INVI; las facturas expedidas por los prestadores de servicios; y el comprobante de la transferencia bancaria correspondiente a favor de los prestadores de servicios.

7. Con el propósito de comprobar la formalización de los contratos celebrados entre el INVI y los prestadores de servicios y verificar el debido cumplimiento de sus cláusulas, se analizaron los expedientes respectivos, resultando lo siguiente:
- a) El Comité de Evaluación Técnica del INVI designó a las empresas para prestar los servicios requeridos conforme a los Dictámenes Técnicos de Contratación Autorizados por la Dirección Ejecutiva de Operación de la entidad para cada caso.
 - b) Las empresas celebraron los contratos respectivos con el INVI por los conceptos y montos autorizados.
 - c) El Área Jurídica del INVI dictaminó que para llevar a cabo lo señalado por el Comité de Financiamiento en su acuerdo XLVI-E-42 y su complementario CLXXVIII-O-27, debería de suscribirse un convenio entre Construcciones Basalto, S.A. de C.V.

y el INVI, en virtud de ser la empresa dueña del terreno en donde se llevó a cabo la edificación convenida, en el cual se determinarían las condiciones para la edificación de la vivienda, así como la venta de éstas a favor de dicho instituto; dicho dictamen jurídico da procedencia en concordancia debida con el dictamen técnico y financiero que señalan la viabilidad del financiamiento en la línea de Vivienda Nueva, con Financiamiento de Terceros.

d) El INVI formalizó el convenio de colaboración con Construcciones Basalto, S.A. de C.V., (el promotor) de fecha 17 de octubre de 2012 y su modificatorio de fecha 25 de octubre de 2013, para realizar los trabajos necesarios para el desarrollo de las 84 acciones de vivienda autorizadas, de la verificación de las principales cláusulas, se desprende lo siguiente:

- En la cláusula primera se acordó que el promotor, **realizará** con recursos propios hasta su total conclusión el **programa habitacional**.
- En la cláusula sexta se establecieron las siguientes obligaciones del promotor pagar con sus propios recursos y obtener los servicios de supervisión, controlar la calidad de materiales y fungir Director Responsable de Obras; y presentar los avances de obra al INVI.

Al respecto, se verificó que dichos avances fueron presentados de forma quincenal con las características siguientes: datos generales de las empresas que participan; localizador de lo reportado (croquis); ubicación de la obra; datos generales de la obra; porcentajes y montos de la obra, reales y programados; relatoría de los trabajos realizados en el predio que reporta; **reportaje** fotográfico; y observaciones generales, conforme a lo establecido en el contrato respectivo.

- En la cláusula décima se convino que el INVI efectuaría pagos parciales al promotor, de acuerdo con el avance de obra y la disponibilidad presupuestal correspondiente.

Al respecto, se observó que el INVI efectuó cuatro pagos parciales por importe de 41,682.6 miles de pesos, para lo cual contó con los avances de obra consistentes en las estimaciones respectivas debidamente avaladas por el INVI.

8. Durante 2013, el predio se encontraba en proceso de ejecución, con un avance del 85.1% conforme a la información proporcionada por la Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas del INVI, por lo que el Comité de Financiamiento no había aprobado los créditos individuales ni se habían celebrado los contratos de apertura de crédito individual, pero contó con las relaciones de solicitantes presentadas por las organizaciones sociales conforme a lo establecido en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI.

Por lo anterior, se concluye que, en general, el registro y pago de las erogaciones con cargo al predio Coachilco núm. 35, se efectuaron conforme a la normatividad aplicable. 01

Predio Lago Gascasónica núm. 129

12. Resultado

Del predio ubicado en la calle de Lago Gascasónica, núm. 129, Colonia San Diego Ocoyoacac, Delegación Miguel Hidalgo, se autorizó un monto de 62,325.2 miles de pesos, de los que se ejercieron 23,896.5 miles de pesos durante 2013. De dicha revisión, se desprende lo siguiente:

1. El Comité de Financiamiento del Consejo Directivo del INVI, mediante el acuerdo núm. CLIII-O-19 de la sesión ordinaria núm. 153 celebrada el 27 de enero de 2011, aprobó las líneas de financiamiento de Estudios y Proyectos, Demolición, Sustentabilidad, Edificación, Obra Exterior Mayor y Gastos de Operación de 113 acciones de vivienda en el Programa Vivienda en Conjunto, en la modalidad de "Vivienda Nueva" por un monto de 41,242.9 miles de pesos.
2. Posteriormente, mediante el acuerdo núm. XLVIII-E-41 de la Cuadragésima Octava Sesión Extraordinaria, celebrada el 28 de octubre de 2013 el Comité de Financiamiento del Consejo Directivo del INVI aprobó el cambio a la modalidad de "financiamiento

de terceros” para las 113 acciones de vivienda en el Programa Vivienda en Conjunto por un monto de 62,325.2 miles de pesos.

Cabe señalar que mediante el Decreto Expropiatorio publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* los días 11 y 13 de julio de 2005 se expropió a favor del Instituto de Vivienda del Distrito Federal el inmueble que nos ocupa, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el Folio Real núm. 9372508, y se encuentra libre de todo gravamen por su naturaleza jurídica de utilidad pública, motivo suficiente que nos da a conocer el origen legal de dicho predio.

3. El INVI elaboró y presentó la ficha de autorización al Comité de Financiamiento y contó con los dictámenes Jurídico, Técnico, Social y Financiero, conforme a lo establecido en el numeral 4 “Operación de los financiamientos”, apartados 4.1 “Consideraciones generales” y 4.3 “Financiamiento de terceros” de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera.
4. El numeral 4.1 “Consideraciones generales” de la Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera, indica que “el financiamiento directo tiene la finalidad de agilizar el desarrollo de vivienda y conformar la reserva inmobiliaria, [...] se aplicará como contraprestación a los propietarios de inmuebles, prestadores de servicios, ya sean individuos o empresas, contra el traslado de dominio del inmueble, entrega del servicio requerido o el avance de obra, según sea el caso. El INVI contratará transitoriamente con las empresas encargadas de la actividad que corresponda, ajustándose a lo que, en materia de contratos, señalan estas Reglas de Operación para cada caso”.
5. En el numeral 4.3 “Financiamiento de terceros” de las reglas, se menciona que El INVI podrá acordar con prestadores de servicios, sean personas físicas o morales, por medio del convenio respectivo, la edificación de unidades de vivienda con recursos de terceros o de otras fuentes de financiamiento público, privado o social, preferentemente los que apoyen la producción social de vivienda; que la propiedad del suelo podrá ser del INVI, del propio prestador de servicios u otras personas físicas o morales; y que podrán aprobarse créditos a terceros como financiamiento directo de manera integral, con fundamento en el padrón de los beneficiarios considerados como demanda original.

6. En el numeral 4.2 “Financiamiento directo” de las reglas, se indica: “Las solicitudes de financiamiento directo serán sometidas a consideración del Comité de Financiamiento. El Comité, en su caso, las autorizará en favor de los futuros beneficiarios, quienes deberán estar previamente registrados en la bolsa de solicitantes de vivienda, o en las relaciones de solicitantes presentadas por las organizaciones sociales [...] se ejercerán pagando a los prestadores de servicios requeridos (proyectistas, demolidores, constructores, supervisores, entre otros) con el objeto de acelerar el proceso de construcción de vivienda, mientras el padrón de la demanda se define...”.

Al respecto, se constató que el INVI contó con la relación de beneficiarios presentados por diversas organizaciones sociales, conforme a lo establecido en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera.

7. Durante 2013, el INVI efectuó erogaciones con cargo a dicho predio por un total de 23,896.5 miles de pesos, dicha erogación corresponde al pago de la estimación número uno del prestador de servicios Construcciones e Ingeniería Achfel, S.A. de C.V., empresa designada para realizar los trabajos necesarios del desarrollo habitacional de las 113 viviendas.

Respecto de dicho pago, se contó con: la asignación presupuestaria; oficio de solicitud de pago; carátulas de la estimación elaborada y autorizadas por el INVI; estimación de obra revisada y autorizada por las áreas respectivas del INVI; factura expedidas por el prestador de servicios; y comprobantes de la transferencia bancaria correspondiente a favor de dicho prestador de servicios.

8. Con el propósito de comprobar la formalización del convenio celebrado entre el INVI y el prestador de servicios y verificar el debido cumplimiento de sus cláusulas, se analizaron los expedientes respectivos, resultando lo siguiente:
 - a) El Comité de Evaluación Técnica del INVI designó a la empresa citada para prestar los servicios requeridos conforme al Dictamen Técnico de Contratación Autorizado por la Dirección Ejecutiva de Operación de la entidad.
 - b) La empresa celebró el convenio de colaboración con el INVI por los conceptos y montos autorizados.

c) El Área Jurídica del INVI dictaminó que para llevar a cabo lo señalado por el Comité de Financiamiento en su acuerdo XLVIII-E-41 debería de suscribirse un convenio con la empresa designada por el Comité de Evaluación Técnica y el INVI para efectuar los trabajos, que para el caso fue Construcciones e Ingeniería Achfel, S.A. de C.V.

d) El INVI formalizó el convenio de colaboración con Construcciones e Ingeniería Achfel, S.A. de C.V., (el constructor) de fecha 4 de octubre de 2013 para realizar los trabajos necesarios para el desarrollo de las 113 acciones de vivienda autorizadas, de la verificación de las principales cláusulas, se desprende lo siguiente:

- En la cláusula primera se acordó que el constructor, realizará con recursos propios hasta su total conclusión el programa habitacional.
- En la cláusula quinta se establecieron las obligaciones del promotor: pagar con sus propios recursos y obtener los servicios de supervisión, controlar la calidad de materiales y fungir como Director Responsable de Obras; y presentar los avances de obra al INVI.

Al respecto, se verificó que dichos avances fueron presentados de forma quincenal con las características siguientes: datos generales de las empresas que participan; localizador de lo reportado (croquis); ubicación de la obra; datos generales de la obra; porcentajes y montos de la obra, reales y programados; relatoría de los trabajos realizados en el predio que reporta; reportaje fotográfico; y observaciones generales, conforme a lo establecido en el contrato respectivo.

- En la cláusula octava se convino que el INVI efectuaría los pagos parciales al promotor, de acuerdo con el avance de obra y la disponibilidad presupuestal correspondiente.

Al respecto, se observó que el INVI efectuó un pago parcial por importe de 23,896.5 miles de pesos, para lo cual contó con el avances de obra consistente en las estimación respectiva debidamente avalada por el INVI.

9. Durante 2013, el predio se encontraba en proceso de ejecución, con un avance del 62.2% conforme a la información proporcionada por la Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas del INVI, por lo que el Comité de Financiamiento no había aprobado los créditos individuales ni se habían celebrado los contratos de apertura sociales conforme a lo establecido en las Reglas de Operación y Políticas de Administración de crédito individual, pero contó con las relaciones de solicitantes presentadas por las organizaciones Crediticia y Financiera del INVI.

Por lo anterior, se concluye que, en general, el registro y pago de las erogaciones con cargo al predio Lago Gascasónica núm. 129, se efectuaron conforme a la normatividad aplicable.

Predio Privada José Loreto Fabela núm. 78

13. Resultado

Del predio ubicado en la calle de Privada José Loreto Fabela núm. 78, Colonia San Juan de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, se autorizó un monto de 52,932.8 miles de pesos, de los que se ejercieron 23,715.1 miles de pesos durante 2013. De su revisión, se desprende lo siguiente:

1. El Comité de Financiamiento del Consejo Directivo del INVI en el acuerdo núm. CLXIX-O-12 de la sesión ordinaria núm. 169 celebrada el 27 de agosto de 2012 aprobó las líneas de financiamiento: estudios y proyectos, demolición, edificación, obra exterior mayor, dictamen de factibilidad y sustentabilidad y gastos de operación para la edificación de 139 acciones de vivienda en el Programa de Vivienda en Conjunto, en la modalidad de Vivienda Nueva Terminada, por un monto de 52,932.8 miles de pesos, bajo el esquema de financiamiento directo.
2. El INVI elaboró y presentó la ficha de autorización al Comité de Financiamiento y contó con los dictámenes Jurídico, Técnico, Social y Financiero, conforme a lo establecido en el numeral 4 "Operación de los financiamientos", apartados 4.1 "Consideraciones generales" y 4.2 "Financiamiento Directo" de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera.

3. El numeral 4.1 “Consideraciones generales” de la Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera, indica que el financiamiento directo tiene la finalidad de agilizar el desarrollo de vivienda y conformar la reserva inmobiliaria y que se aplicará como contraprestación a los propietarios de inmuebles, prestadores de servicios, ya sean individuos o empresas, contra el traslado de dominio del inmueble, entrega del servicio requerido o el avance de obra, según sea el caso; y que el INVI contratará transitoriamente con las empresas encargadas de la actividad que corresponda, ajustándose a lo que, en materia de contratos, señalan estas reglas de operación para cada caso.
4. En el numeral 4.2 “Financiamiento directo” de las reglas se indica: “Las solicitudes de financiamiento directo serán sometidas a consideración del Comité de Financiamiento. El Comité, en su caso, las autorizará en favor de los futuros beneficiarios, quienes deberán estar previamente registrados en la bolsa de solicitantes de vivienda, o en las relaciones de solicitantes presentadas por las organizaciones sociales [...] se ejercerán pagando a los prestadores de servicios requeridos (proyectistas, demolidores, constructores, supervisores, entre otros) con el objeto de acelerar el proceso de construcción de vivienda, mientras el padrón de la demanda se define...”.
5. Durante 2013, el INVI efectuó las erogaciones con cargo a dicho predio por un total de 23,715.1 miles de pesos en los conceptos y montos siguientes:

(Miles de pesos)

Prestador de servicios	Concepto	Importe
Grupo Consultor y Constructor DIC, S.A. de C.V.	Estudios y proyectos	877.9
Grupo Consultor y Constructor DIC, S.A. de C.V.	Edificación	22,133.4
JC Diseño, Construcción y Supervisión, S.A. de C.V.	Supervisión de obra	446.6
PEP Ingeniería de Suelos, S.A. de C.V.	Control de Calidad	217.3
Arq. Mario Zamudio Ramírez	Residencia de obra	39.9
Total		<u>23,715.1</u>

Respecto de dichos pagos, se contó con la asignación presupuestaria; oficio de solicitud de pago; carátulas de las estimaciones elaboradas y autorizadas por el INVI; estimaciones

de obra revisadas y autorizadas por las áreas respectivas del INVI; facturas expedidas por los prestadores de servicios y comprobantes de la transferencia bancaria correspondiente a favor de los prestadores de servicios.

6. Con el propósito de comprobar la formalización de los contratos celebrados entre el INVI y los prestadores de servicios y verificar el debido cumplimiento de sus cláusulas, se analizaron los expedientes respectivos, resultando lo siguiente:
- a) El Comité de Evaluación Técnica del INVI designó a las empresas para prestar los servicios requeridos.
 - b) Las empresas celebraron los contratos respectivos con el INVI por los montos autorizados.
 - c) En la reglas de operación y en los contratos respectivos para cada caso, se estableció la obligación de las empresas de presentar a la firma de estos últimos las garantías de cumplimiento respectivas, dichas garantías se presentaron oportunamente, a excepción de la siguiente:

Del contrato NIC: 10928 – Privada José Loreto Fabela núm. 78, Col. Pueblo San Juan de Aragón, Del Gustavo A. Madero – DRO – Cont – 01, suscrito con el Arq. Mario Zamudio Ramírez, para el servicio de Director Residente de Obra, en la cláusula séptima, inciso B), se estableció la obligación del prestador de servicios de presentar la garantía de cumplimiento a la firma del contrato, lo cual ocurrió el día 9 de septiembre de 2013, y la garantía referida se entregó el día 13 de septiembre de 2013, por lo que presenta un desfase de 4 días naturales.

Por lo anterior, se observan debilidades de control interno en cuanto a la supervisión de la entrega oportuna de las garantías de cumplimiento de los contratos de prestación de servicios que suscribe el INVI, e incumplimiento de lo estipulado en los contratos respectivos.

7. En el contrato NIC: 10928 – Privada José Loreto Fabela núm. 78, Col. Pueblo San Juan de Aragón, Del Gustavo A. Madero – SUP – Cont. 01, suscrito con el prestador de servicios JC Diseño, Construcción y Supervisión, S. A. de C. V., para la supervisión de la obra, en la cláusula segunda, numeral III.6, se estableció como obligación de la empresa elaborar y presentar quincenalmente los informes de avance de obras en un plazo no mayor de 10 días naturales posteriores al vencimiento de la quincena.

De la revisión a los informes correspondientes al ejercicio de 2013, se verificó que éstos fueron presentados en tiempo y forma con las características siguientes: datos generales de las empresas que participan; localizador de lo reportado (croquis); ubicación de la obra; datos generales de la obra; porcentajes y montos de la obra, reales y programados; relatoría de los trabajos realizados en el predio que reporta; reportaje fotográfico; y observaciones generales, conforme a lo establecido en el contrato respectivo.

8. Durante 2013, el predio se encontraba en proceso de ejecución, con un avance del 34.0% conforme a la información proporcionada por la Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas del INVI, por lo que el Comité de Financiamiento aún no había aprobado los créditos individuales ni se habían celebrado los contratos de apertura de crédito, por lo que únicamente contó con las relaciones de solicitantes presentadas por las organizaciones sociales conforme a lo establecido en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI.

En la reunión de confronta celebrada el 7 de mayo de 2015, mediante el oficio núm. DG/DEAF/1761/2015 de fecha 6 de mayo de 2015, la Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas anexó los oficios con núm. DG/DEO/1398/2015 y DG/DEO/1397/2015, ambos signados por la Dirección Ejecutiva de Operación, por medio de los cuales el área responsable anexa respuesta, medidas preventivas tomadas y soporte documental para aclararlos.

En los oficios citados, la Dirección Ejecutiva de Operación indica que en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del Instituto, no se precisa de manera específica en los contratos por Financiamiento Directo, las garantías de anticipo y cumplimiento, toda vez, que las empresas participantes no reciben anticipo y ejecutan

la obra con sus propios recursos cobrando contra avance de obra ejecutada, lo cual garantiza la erogación de los recursos que se estiman en el desarrollo de los trabajos, no obstante, a fin de no contravenir las disposiciones generales dispuestas en dichas reglas, se tomaron las siguientes medidas preventivas:

1. Mediante Minuta de Trabajo fecha 26 de junio del 2014, se instruye al personal de la Dirección Ejecutiva de Operación para adoptar medidas de control y obtener oportunamente de los prestadores de servicios las garantías de cumplimiento establecidas en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera; o bien, adecuar reglas para especificar los casos en que dichas garantías no sean procedentes.
2. La Dirección Ejecutiva de Operación y la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos e Inmobiliarios ratifican mediante la Minuta de Trabajo celebrada el día 29 de abril del 2015, dar seguimiento de manera puntual a lo siguiente:

Establecer filtros de revisión para que los contratos se apeguen a lo estipulado en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del Instituto, realizando las siguientes funciones:

- a) Que las garantías estipuladas en el clausulado de los Contratos sean las mismas que se especifican en el Dictamen Técnico de Contratación y de acuerdo a las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del Instituto.
 - b) Que las garantías requeridas a las empresas prestadoras de servicios correspondan a las que se establecen en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del Instituto e instruir para verificar de manera continua que los prestadores de servicios involucrados en los contratos den cumplimiento a las cláusulas y en caso contrario deberán efectuarse las acciones procedentes para la aplicación de las sanciones establecidas en dichos instrumentos.
3. Igualmente informa que a fin de reforzar los controles preventivos derivados de la presente auditoría, la Dirección Ejecutiva de Operación, mediante el oficio DG/DEO/00581/2015

de fecha 26 de febrero del 2015, envía el procedimiento “Programa de Vivienda en Conjunto. Contratación de Prestadores de Servicios” a la Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas, el cual tiene como objetivo general, formalizar jurídicamente la prestación de servicios respecto de las diversas líneas de crédito del Programa de Vivienda en Conjunto, por medio de contratos con los cuales se establezcan de manera precisa la garantías que obliguen a su cumplimiento, para brindar protección y certeza jurídica a los beneficiarios y a la propia institución. Cabe señalar que dicho procedimiento ya fue firmado por las partes correspondientes, para su aprobación ante el Consejo Directivo de este instituto y su posterior registro en la Coordinación General de Modernización Administrativa.

También, anexa copia simple del Manual Administrativo del Programa de Vivienda en Conjunto, Contratación de Prestación de Servicios.

De la evaluación efectuada a la respuesta de la entidad se concluye que el resultado no se modifica. Sin embargo, toda vez que el INVI acreditó la implantación de las medidas de control para asegurarse de que las garantías que deban presentarse por parte de los prestadores de servicios se entreguen oportunamente, no se emite recomendación al respecto.

Adicionalmente, en la revisión de la Cuenta Pública 2012, en el Informe de la Auditoría núm. AEPOA/102/12 practicada al INVI, en el resultado 7, Recomendación AEPOA-102-12-03-INVI, se contempla el mecanismo para prevenir la irregularidad y obtener oportunamente de los prestadores de servicios las garantías de cumplimiento establecidas en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera; o bien adecuar las reglas para especificar los casos en que dichas garantías no sean procedentes, por lo que se dará tratamiento a dicha circunstancia como parte del seguimiento de la recomendación citada.

Cabe hacer la precisión que la recomendación referida en el párrafo anterior, se notificó y fue atendida por el ente durante el año de 2014, por lo que su resultado podrá reflejarse hasta la revisión del ejercicio fiscal 2014.

14. Resultado

Para conocer la opinión de los beneficiarios de los apoyos económicos del Programa de Mejoramiento de Vivienda del INVI respecto de la calidad y oportunidad de los servicios que se les proporcionó al momento en que llevaron a cabo sus trámites para solicitar su incorporación al programa citado y de la oportunidad en la entrega de dichos apoyos por parte de la entidad, se aplicó un cuestionario a siete personas beneficiadas. Los resultados obtenidos son los siguientes:

1. Las personas entrevistadas indicaron que se enteraron del programa por medio del módulo de atención al público cercano a sus domicilios o por información recibida de sus vecinos.
2. Respecto a los requisitos para lograr su incorporación al programa, respondieron que cumplieron con ellos, pues asimismo presentaron los documentos requeridos por el INVI.
3. Dieron a conocer el monto del apoyo recibido, que coincide con el importe autorizado por el INVI; que lo recibieron mediante tarjeta bancaria; y que firmaron el contrato de apertura de crédito y el pagaré correspondiente para garantizar el crédito otorgado.
4. Respecto a la asesoría técnica o capacitación recibida para el ejercicio de su crédito, así como la frecuencia de las visitas de supervisión, confirmaron haberla recibido a su entera satisfacción.
5. Sobre el trato recibido por parte del personal del INVI al efectuar sus trámites, confirmaron que éstos fueron gratuitos y que no se les solicitó cantidad o cobro alguno para que les realizaran dichos trámites de incorporación al programa.

Por lo anterior, del resultado de los cuestionarios aplicados, se concluye que el INVI prestó con calidad y oportunidad los servicios a los beneficiarios para llevar a cabo sus trámites para solicitar su incorporación al programa.



INFORME FINAL DE AUDITORIA DERIVADA DE LA REVISIÓN DE LA CUENTA PÚBLICA DEL
GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE 2013

RESULTADO	RECOMENDACIÓN
Rubro. Control Interno El control interno (Estructura Orgánica, Manual Administrativo -organización y procedimientos-, Manual de Contabilidad), contribuye a que los objetivos de control se cumplan y que los riesgos sean administrados.	No se emite recomendación
Rubro. Afectaciones presupuestales Las afectaciones presupuestales fueron debidamente elaboradas, tramitadas y autorizadas por la instancia correspondiente.	No se emite recomendación
Rubro. Registros Contables y Presupuestales Fortalecer el control interno en la integración del Informe de Cuenta Pública, se acreditaron las medidas en la etapa de Confronta.	No se emite recomendación
Rubro. Registro de las operaciones de los Programas operados por el Invi El registro de las operaciones de los programas operados por el Invi se efectuó conforme a la normatividad aplicable.	No se emite recomendación
Rubro. Operaciones del Programa de Mejoramiento de Vivienda El registro de las operaciones del Programa de Mejoramiento de Vivienda se efectuó conforme a la normatividad aplicable.	No se emite recomendación
Rubro. Operaciones del Programa de Vivienda en Conjunto El registro de las operaciones del Programa de Vivienda en Conjunto se efectuó conforme a la normatividad aplicable.	No se emite recomendación
Rubro. Integración de Expedientes del Programa de Mejoramiento de Vivienda Fortalecer el control en cuanto al debido cumplimiento de los contratos que suscribe con los acreditados, se acreditaron las medidas en la etapa de Confronta.	No se emite recomendación
Rubro. Programa de Vivienda en Conjunto Registros de operaciones se clasificaron en auxiliares diferentes a los que realmente corresponden. Este resultado es coincidente con la Recomendación <u>AEPOA-102-12-02-INVI</u> de la Cuenta Pública 2012, por lo que se tratará como parte de su seguimiento: Establecer el mecanismo para prevenir que las conciliaciones de los registros contables con los registros presupuestales coincidan y se reporten correctamente en el Informe de Cuenta Pública.	No se emite recomendación



INFORME FINAL DE AUDITORIA DERIVADA DE LA REVISIÓN DE LA CUENTA PÚBLICA DEL
GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE 2013

RESULTADO	RECOMENDACIÓN
Rubro. Predio Rubí 57 Respecto del segundo avalúo se considera que no fue necesario, puesto que ya se había efectuado uno por la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario, no se tiene certeza de quien lo efectuó, pues el prestador nunca se constituyó como tal mediante documento justificativo. (contrato, convenio o pedido respectivo con el Invi) “Asesores en Inmuebles y Avalúos”, S.A. de C.V., elaboró el avalúo del predio, cediendo los derechos de cobro a “Desarrolladora y Servicios Profesionales Famco”, S.A. de C.V., quien a su vez los cedió a favor de “Desarrollo y Marketing Maja”, S.A. de C.V., sin que existiera un documento justificativo (contrato) en el cual se previera la cesión de los derechos de cobro, ASCM señala que no aplica la supletoriedad del Código Civil, puesto que la relación del Invi con un prestador de servicios debe estar justificada a través de un acto jurídico que le faculte o impida para subcontratar a un tercero para llevar a cabo el servicio. En el pago efectuado a Bufete Moncada, S.C., el prestador del servicio otorgó un recibo en donde se consigna un importe de 10,000 pesos por concepto de impuestos, derechos y erogaciones de la escrituración, sin que se haya respaldado por contrato, convenio, pedido o comprobante que justifique tal erogación.	RECOMENDACIÓN AEPOA-014-13-01-INVI Asegurarse que las erogaciones que se realizan se encuentren amparadas con el documento justificativo correspondiente y éste se elabore conforme al marco jurídico de la entidad y conforme a lo dispuesto en la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal. RECOMENDACIÓN AEPOA-014-13-02-INVI Asegurarse que las erogaciones se encuentren previstas en su marco normativo jurídico, que sean necesarias, que cumplan con un fin determinado y que no sean redundantes conforme lo dispuesto en la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal.
Rubros. Predios Henry Ford 336-340 y José Loreto Fabela 78 Implantar medidas de control para asegurar que las garantías deban presentarse oportunamente por parte de los prestadores de servicios, se acreditaron las medidas en la etapa de Confronta. Este resultado es coincidente con la Recomendación AEPOA-102-12-03-INVI de la Cuenta Pública 2012, por lo que se tratará como parte de su seguimiento: Establecer el mecanismo para prevenir la irregularidad y obtener oportunamente de los prestadores de servicios las garantías de cumplimiento, o bien adecuar las reglas para especificar los casos en que dichas garantías no sean procedentes.	No se emite recomendación
Rubro. Predio Coachilco 35 En general el registro y pago de las erogaciones con cargo al predio se efectuaron conforme a la normatividad aplicable.	No se emite recomendación
Rubro. Predio Lago Gascasónica 129 En general el registro y pago de las erogaciones con cargo al predio se efectuaron conforme a la normatividad aplicable.	No se emite recomendación
Rubro. Cuestionarios aplicados a beneficiarios del Programa de Mejoramiento de Vivienda El Invi prestó con calidad y oportunidad los servicios a los beneficiarios para llevar a cabo sus trámites para solicitar su incorporación al programa.	No se emite recomendación