

Programa “Créditos para Vivienda” del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán

Cuenta Pública 2024

Informe Individual de Auditoría del Programa “Créditos para Vivienda” del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán

Datos Generales

a. Antecedentes del Programa

El derecho a una vivienda adecuada está consagrado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual establece en su artículo 4° que “toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada”.

En concordancia con este mandato federal, la Constitución Política del Estado de Yucatán establece en su artículo 2, párrafo catorce, que “el Estado garantizará a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda”.

La Ley de Vivienda del Estado de Yucatán refuerza este derecho en su artículo 3, al señalar que todos los habitantes del Estado tienen el derecho humano de disfrutar de una vivienda adecuada, asequible, con acceso a infraestructura, materiales, instalaciones, equipamiento y servicios básicos, que cumpla con los criterios en la prevención de desastres naturales, y protección ante los diversos factores climáticos y peligros estructurales, así como a que se les brinde seguridad jurídica en lo relativo a su propiedad o legítima posesión y se les permita el disfrute de la intimidad e integración social y urbana.

En este marco jurídico, el Programa Estatal de Vivienda destaca la importancia de la vivienda adecuada como “una necesidad humana básica”; indicando que “es un derecho internacional y constituye el lugar de resguardo que requieren los individuos para protegerse de las inclemencias del tiempo, mantener su seguridad e intimidad, cuidar su salud y que representa el lugar de establecimiento de las familias”. También refiere que “dos de los retos específicos que tiene la vivienda en México, basado en los elementos de una vivienda adecuada definidos por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), es la disponibilidad de servicios materiales, instalaciones e infraestructura y la habitabilidad.

El diagnóstico del Programa Estatal de Vivienda también señala que, “si bien un porcentaje muy amplio de viviendas están construidas con materiales de construcción apropiados, como por ejemplo pisos, techos y paredes de materiales rígidos y duraderos, en Yucatán se observa de manera general que existe una gran cantidad de viviendas que se encuentran en franco deterioro, debido a que por los altos costos de los materiales de construcción y la falta de acceso a empleos formales que permitan acceder a créditos, así como los bajos salarios en el estado, son causas que dan pie a no poder darle un mantenimiento preventivo periódico a la vivienda, ya que el ingreso familiar se destina principalmente a transporte y alimentos. Esto pone en riesgo a la vivienda y a los habitantes, incidiendo en

su calidad de vida; en este sentido, no se identifica ninguna política que esté orientada y tenga por objetivo atender la necesidad de dar mantenimiento a la vivienda, así como tampoco se identifica ningún estudio, censo o indicador que haga referencia a la calidad y condición en la que se encuentran las viviendas”.

La Unidad Básica de Presupuestación 2024 con código: IVEY-14729-AP señala en su problema específico a atender que, “con base en el anexo estadístico de los Resultados de Pobreza en México 2016-2022 a nivel nacional y por entidades federativas realizado por CONEVAL; estima que en el Estado de Yucatán 12.6% de la población total presenta carencia por calidad y espacios en la vivienda. De los cuales, el 0.6% habita en viviendas con pisos de tierra, el 0.8% tiene techos de material endeble en la vivienda y el 1.0% con muros de material endeble y el 11.1% habita en viviendas en condiciones de hacinamiento. La carencia por calidad y espacios en la vivienda tiene un impacto directo tanto en la salud física como en la salud mental de las personas que viven en estas condiciones”.

b. Objetivos del Programa

El programa de subsidios o ayudas denominado “Créditos para Vivienda” tiene como objetivo “contribuir a que las familias de escasos recursos con carencias en sus viviendas mejoren sus condiciones habitacionales, mediante la entrega de créditos”.

Para lograr su objetivo, el programa entrega créditos para que, por medio del instituto, se realicen acciones de ampliación o mejoramiento de viviendas con carencia por calidad y espacios, o para cumplir con los requisitos para acceder a los beneficios de otros programadas de vivienda.¹ Se estableció como meta la entrega de 5,435 créditos durante el ejercicio fiscal 2024, de los cuales 2,716 estarían dirigidos a hombres y 2,716 a mujeres que cumplan con los requisitos y la documentación requerida por el programa.

I. Introducción

De conformidad con el artículo 30, fracción VII de la Constitución Política del Estado de Yucatán, corresponde al Congreso del Estado, a través de la Auditoría Superior del Estado, revisar la cuenta pública del año anterior con el objeto de evaluar la gestión financiera, comprobar si se ha ajustado a los criterios señalados por el presupuesto y verificar el cumplimiento de los objetivos contenidos en los programas.

En la cuenta pública correspondiente al ejercicio fiscal 2024 se encuentra reflejado el ejercicio del gasto público, la recaudación del ingreso y el financiamiento obtenido, si hubiere, que registra la aplicación y obtención de los recursos estatales, federales, propios, derivados de convenios y de financiamientos. De igual forma, se integran los resultados generados a partir del seguimiento de indicadores contenidos en las Matrices de Indicadores para Resultados (MIR) de los Programas Presupuestarios (PP) con el propósito de facilitar el análisis del desempeño

¹ Reglas de operación del programa de subsidios o ayudas denominado Créditos para Vivienda, emitidas mediante acuerdo IVEY/13/03/2019 (SO).

institucional y la toma de decisiones, en concordancia con los principios de eficiencia, eficacia, economía, transparencia y rendición de cuentas que rigen el ejercicio del gasto público.

En virtud de lo anterior y en cumplimiento de los artículos 23, fracción XXI y 72 de la Ley de Fiscalización de la Cuenta Pública del Estado de Yucatán, se emite el informe individual de auditoría, obtenido con relación a la cuenta pública del **Programa “Créditos para Vivienda” del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán** correspondiente al ejercicio 2024.

II. Objetivo de la Auditoría

Verificar el cumplimiento de los objetivos del programa “Créditos para Vivienda”; constatar la congruencia entre las metas establecidas y los indicadores aprobados en el Presupuesto de Egresos, así como su alineación con el Plan Estatal de Desarrollo y los Programas Sectoriales; revisar la emisión y aplicación de reglas de operación que garanticen se utilicen los recursos con corresponsabilidad, economía, eficacia, eficiencia, equidad social y de género, honradez, objetividad y transparencia; y evaluar la implementación del sistema de control interno en las áreas responsables de la ejecución del programa.

III. Objetivos específicos de la auditoría

1. Eficiencia

Constatar que la entidad fiscalizada actuó en apego a la legalidad establecida e incluyó funciones y procedimientos relacionados con la operación del programa en su sistema de control interno, así como verificar el seguimiento a los indicadores establecidos para el programa.

2. Eficacia

Evaluar el grado de cumplimiento del objetivo del programa y las metas establecidas, así como la promoción de la igualdad entre hombres y mujeres en caso de aplicar.

3. Economía

Evaluar la rendición de cuentas de los recursos ejercidos en la operación del programa, así como validar que fueron destinados para lo programado, aplicándose con racionalidad y austeridad, logrando su optimización.

IV. Criterios de selección

Para la determinación de los rubros y operaciones a revisar, se llevó a cabo un análisis previo a los programas estatales y municipales, considerando como criterios su vinculación con el plan estatal de desarrollo y los programas de mediano plazo; el problema social que pretenden resolver o las necesidades que buscan atender; la población a la que se encuentra dirigido; el monto del presupuesto asignado para su operación que provenga de recursos fiscales estatales; y los apoyos que se producirán o entregarán para lograr su objetivo.

El criterio de selección se basó en un enfoque combinado tanto cualitativo como cuantitativo, conforme a las facultades y atribuciones establecidas en el marco legal aplicable al proceso de fiscalización. Además, fue determinado mediante el juicio profesional del auditor, considerando diversos elementos y factores que se integraron en los procedimientos de auditoría aplicados y que se reflejaron en la planeación del Programa Anual. Todo ello en cumplimiento de las etapas de planificación, programación, ejecución y elaboración del informe, estipuladas por las Normas Profesionales de Auditoría del Sistema Nacional de Fiscalización. Asimismo, en consideración de las disposiciones establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental, así como en la normatividad emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC), dando cumplimiento, además, de las diversas disposiciones legales aplicables.

V. Procedimientos de auditoría aplicados

Los procedimientos de auditoría de desempeño están diseñados para generar evidencia suficiente, competente, pertinente y relevante, que sirva como base objetiva para generar el informe individual de auditoría. La suficiencia se refiere a la cantidad de evidencia requerida para respaldar los resultados, observaciones y recomendaciones. La competencia se relaciona con la validez y confiabilidad de los hallazgos utilizados para sustentar acciones promovidas. La pertinencia evalúa si la evidencia es adecuada al propósito de la auditoría, y la relevancia se vincula con la importancia y coherencia lógica de la información para apoyar el dictamen. La cantidad y profundidad de la evidencia recolectada se determinan con base en el nivel de riesgo de auditoría. Las técnicas aplicadas para obtener la evidencia incluyen el estudio general, inspección, observación, indagación, confirmación, recálculo, repetición, procedimientos analíticos y otras técnicas de investigación, mismas que se aplican de forma individual o combinada según el caso. La evaluación de la evidencia se realiza de manera objetiva y técnica, y los resultados obtenidos se comunican al ente auditado, conforme a los principios de transparencia, legalidad y rendición de cuentas.

VI. Servidores públicos responsables de la auditoría

Nombre
Abog. Daniel Ortiz Medina
L.E. Juan de Dios López Arguello
Lic. en Psic. Selmi Careli Rejón Pacheco
T.C.P. Grisel Yazmin Kuk Koyoc
P.L.D. Dariana Yaneli Albornoz Díaz

VII. Cumplimiento de la normatividad

La revisión se llevó a cabo aplicando las Normas Profesionales de Auditoría del Sistema Nacional de Fiscalización, en apego a los principios de legalidad, objetividad, profesionalismo e imparcialidad, y de conformidad con lo establecido en la Ley de Fiscalización de la Cuenta Pública del Estado de Yucatán, y demás disposiciones normativas

aplicables en materia de auditoría al desempeño. A través de estas disposiciones se obtuvieron las bases para fundamentar el dictamen del Informe Individual.

Evaluación. De acuerdo con los resultados preliminares de las pruebas de auditoría practicadas y para comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en el presupuesto de egresos, se constató que la entidad fiscalizada cumplió parcialmente con las disposiciones legales y normativas aplicables en materia de auditoría al desempeño, conforme a lo señalado en el apartado “a. Resultados de las observaciones y recomendaciones determinadas”.

VIII. Resultados de la fiscalización efectuada



De conformidad con el artículo 72, fracción IV de la Ley de Fiscalización de la Cuenta Pública del Estado de Yucatán, durante el presente proceso se emitieron 2 observaciones, las cuales fueron solventadas parcialmente.

a. Resultados de las observaciones y recomendaciones determinadas

RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

Fortalezas encontradas

1. Eficiencia

Derivado de la revisión de la documentación proporcionada por la entidad fiscalizada se verificó que:

- Cuenta con el Programa Presupuestario 453: “Promoción de Calidad y Espacios en la Vivienda”, el cual se vincula con el programa a través del componente 3 “Crédito de vivienda para la ampliación y/o mejoramiento de la vivienda entregado”.
- Cuenta con la Unidad Básica de Presupuestación (UBP) 2024 con código: IVEY-14729-AP.

Observaciones encontradas

1. Eficiencia y Eficacia

Observación número 1.

1.1. Del análisis a la información proporcionada sobre la programación, presupuestación, ejecución y seguimiento del programa “Créditos para Vivienda”, se detectó que las reglas de operación emitidas mediante acuerdo IVEY 13/03/2019 (SO) no se elaboraron de acuerdo a los criterios establecidos en los Lineamientos para la Elaboración y Aprobación de las Reglas de Operación de los Programas Presupuestarios; de igual forma, no fue posible validar las atribuciones como instancia ejecutora del programa, establecidas en las reglas de operación antes mencionadas, para cumplir con las metas de los apoyos programados a entregar a la población objetivo para el ejercicio fiscal 2024, las cuales fueron presupuestadas a través de la UBP 2024 con código: IVEY-14729-AP; así como tampoco fue posible medir el avance de los resultados de los indicadores establecidos en el componente 3 y sus actividades del Programa Presupuestario 453: “Promoción de Calidad y Espacios en la Vivienda” vinculado al programa, toda vez que no se proporcionó evidencia de haber operado el programa.

1.2. Del análisis al sistema de control interno relativo al programa “Créditos para Vivienda”, no fue posible validar el cumplimiento de los Lineamientos para la implementación del Sistema de Control Interno Institucional en las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal; lo anterior toda vez que no se proporcionó evidencia de haber realizado las gestiones necesarias para que el programa se ejecute bajo los principios de corresponsabilidad, economía, eficacia, eficiencia, equidad social y de género, honradez, objetividad y transparencia.

Lo anterior, en incumplimiento a los artículos 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 107 de la Constitución Política del Estado de Yucatán; 4, 5, 34, fracción I, 63, fracción I, 64, 135 y 135 Bis de la Ley del Presupuesto y Contabilidad Gubernamental del Estado de Yucatán; 11 Bis del Código de la Administración Pública del Estado de Yucatán; 59, fracción X, 83, fracción VII, inciso d), 84 y 106 del Presupuesto de Egresos del Gobierno del Estado de Yucatán para el Ejercicio Fiscal 2024; 15, fracción II y párrafo cuarto, 25, fracción IV y 26, fracción II, inciso a) e i) de los Lineamientos para la implementación del Sistema de Control Interno Institucional en las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal, expedidos mediante acuerdo SCG 11/2017 y modificados mediante acuerdo SCG 16/2018; 11, 13, 24, fracción I y 25, fracción III del acuerdo SAF 39/2015 por el que se expiden los Lineamientos para la Elaboración y Aprobación de las Reglas de Operación de los Programas Presupuestarios, modificado mediante acuerdo SAF 103/2017; 15, 16, 18 y 19 de las Reglas de operación del programa de subsidios o ayudas denominado Créditos para Vivienda, emitidas mediante acuerdo IVEY/13/03/2019 (SO); Capítulo 3. Programación Orientada a Resultados, Sección 3.3. Matriz de Indicadores de Resultados, Subsección 3.3.1 Resumen Narrativo del Manual de Programación y Presupuestación 2024.

La entidad fiscalizada mediante oficio DG/2042/2025, de fecha 9 de julio de 2025, proporcionó información y/o documentación con la que pretendió solventar la observación; sin embargo, al realizar el análisis correspondiente se determina que solventa parcialmente, toda vez que solventó el punto 1.2, quedando pendiente por solventar el punto 1.1.

Estado de la observación: Solventada parcialmente.

Recomendación:

Se recomienda implementar las acciones necesarias para que en los siguientes ejercicios fiscales en los que el programa siga operando:

- 1.1. Se modifiquen las reglas de operación emitidas mediante acuerdo IVEY 13/03/2019 (SO), para que las mismas cumplan con los criterios establecidos en los Lineamientos para la Elaboración y Aprobación de las Reglas de Operación de los Programas Presupuestarios. Asimismo, se procure validar las atribuciones como instancia ejecutora del programa, establecidas en las reglas de operación antes mencionadas, para cumplir con las metas de los apoyos programados a entregar a la población objetivo para el ejercicio fiscal 2024, las cuales fueron presupuestadas a través de la UBP 2024 con código: IVEY-14729-AP; para que sea posible medir.

2. Economía

Observación número 2.

De los procedimientos de auditoría aplicados a la entidad fiscalizada, se detectó lo siguiente:

- 2.1. Del análisis realizado a la UBP 2024 con código: IVEY-14729-AP y los reportes presupuestales proporcionados, se aprecia la presupuestación y programación de metas para el ejercicio fiscal 2024 a través de la UBP antes señalada con un presupuesto autorizado por la cantidad de \$3,532,750.00 (tres millones quinientos treinta y dos mil setecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) para el programa de subsidios o ayudas denominado "Créditos para Vivienda"; sin embargo, no se proporcionó documentación que permita justificar los motivos por los cuales no se ejerció el recurso del citado programa.

Lo anterior, en incumplimiento a los artículos 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 107 de la Constitución Política del Estado de Yucatán; 2, 42 y 43 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 4, 63, 64 y 134 de la Ley del Presupuesto y Contabilidad Gubernamental del Estado de Yucatán.

La entidad fiscalizada mediante oficio DG/2042/2025, de fecha 9 de julio de 2025, proporcionó información y/o documentación con la que pretendió solventar la observación; sin embargo, al realizar el análisis correspondiente se determina que solventa parcialmente.

Estado de la observación: Solventada parcialmente.

Recomendación:

Se recomienda implementar las acciones necesarias para que en los siguientes ejercicios fiscales en los que el programa siga operando:

- 2.1. Se procure contar con la documentación que permita justificar los motivos por los cuales no se ejerció el recurso del citado programa.

b. Síntesis de las justificaciones y aclaraciones presentadas por la entidad fiscalizada

La entidad fiscalizada proporcionó a esta Auditoría mediante el oficio número DG/2042/2025 de fecha 9 de julio de 2025, recibido el día 10 de julio de 2025, la información y/o documentación con motivo de aclarar y justificar las observaciones preliminares.

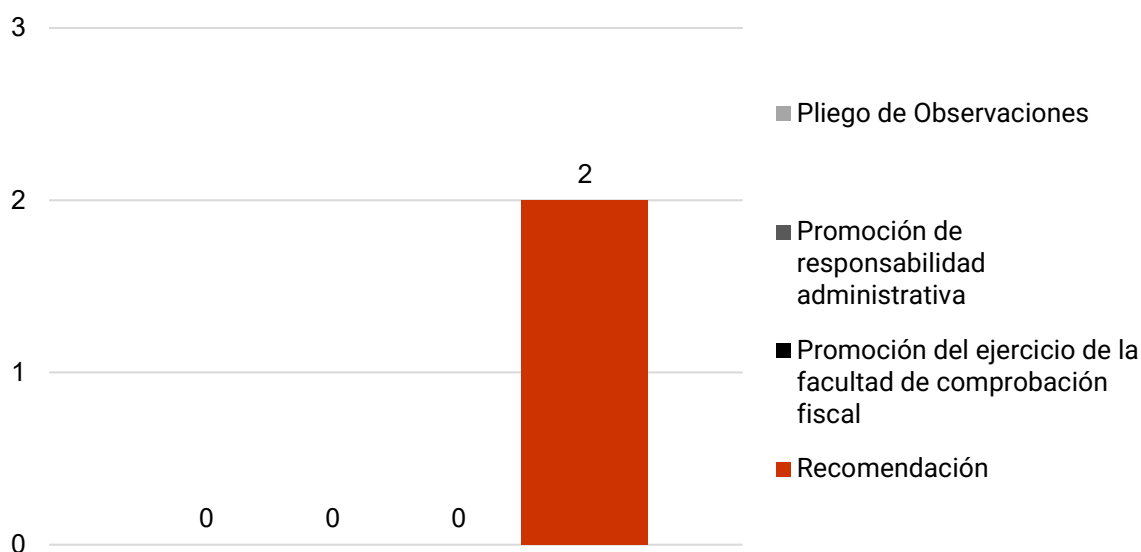
Es de aclarar que, una vez valorada y revisada la información y/o documentación proporcionada por la entidad, se dan por solventadas, en su totalidad, aquellas observaciones cuya información y/o documentación revisada fue suficiente, por lo que no se requiere emitir recomendaciones; y, en caso de no aportar elementos suficientes para atender las observaciones, estas se clasifican como no solventadas o parcialmente solventadas.

Como resultado de lo anterior, a continuación, se presenta cuadro resumen de observaciones y recomendaciones a promover:

Observación número	Estado actual de la observación	Recomendación
1	Solventada parcialmente	Se recomienda implementar las acciones necesarias para que en los siguientes ejercicios fiscales en los que el programa siga operando: 1.1 Se modifiquen las reglas de operación emitidas mediante acuerdo IVEY 13/03/2019 (SO), para que las mismas cumplan con los criterios establecidos en los Lineamientos para la Elaboración y Aprobación de las Reglas de Operación de los Programas Presupuestarios. Asimismo, se procure validar las atribuciones como instancia ejecutora del programa, establecidas en las reglas de operación antes mencionadas, para cumplir con las metas de los apoyos programados a entregar a la población objetivo para el ejercicio fiscal 2024, las cuales fueron presupuestadas a través de la UBP 2024 con código: IVEY-14729-AP; para que sea posible medir.

Observación número	Estado actual de la observación	Recomendación
2	Solventada parcialmente	Se recomienda implementar las acciones necesarias para que en los siguientes ejercicios fiscales en los que el programa siga operando: 2.1 Se procure contar con la documentación que permita justificar los motivos por los cuales no se ejerció el recurso del citado programa.

Resumen de las Recomendaciones Derivadas de las Observaciones



Por lo anterior, el presente Informe Individual se enviará a la entidad sujeta a fiscalización en términos de los artículos 30, fracción VII y 43 Bis de la Constitución Política del Estado de Yucatán y 76 de la Ley de Fiscalización de la Cuenta Pública del Estado de Yucatán; por lo que una vez notificado quedan formalmente promovidas y notificadas las recomendaciones contenidas, por lo tanto, en un plazo de 30 días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la fecha en la que surta efectos la notificación, la entidad deberá presentar la información, documentación y realizar las consideraciones pertinentes con motivo de atender las recomendaciones, debiendo precisar las mejoras realizadas y las acciones emprendidas. En caso contrario, deberá justificar la improcedencia de lo recomendado o las razones por las cuales no resulta factible la implementación de las recomendaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la Ley de Fiscalización de la Cuenta Pública del Estado de Yucatán.

En tal virtud, las recomendaciones que se presentan en este Informe Individual se encuentran sujetas al proceso de seguimiento, por lo que en razón de la información y consideraciones que, en su caso, proporcione la entidad fiscalizada, podrán confirmarse, aclararse o atenderse.

1. Dictamen

La Auditoría Superior del Estado de Yucatán emite el presente dictamen, con fundamento en los artículos 43 Bis de la Constitución Política del Estado de Yucatán; 1, 2, fracciones I, VI, XVIII, XX y XXI, 9, fracción II, 14, fracciones I, V, VI, IX y XXXVII, 23, fracciones I, XVI y XXI, 50, fracción V y 72, fracción I de la Ley de Fiscalización de la Cuenta Pública del Estado de Yucatán, en cumplimiento de sus atribuciones y conforme a los principios de legalidad, imparcialidad, profesionalismo y confiabilidad, derivado de la revisión a las reglas de operación del programa y a los documentos relacionados con el cumplimiento de sus objetivos, así como en la información requerida y proporcionada por la entidad fiscalizada de cuya veracidad es responsable.

La fiscalización fue realizada en consideración a lo dispuesto en la Ley de Fiscalización de la Cuenta Pública del Estado de Yucatán y demás ordenamientos legales aplicables en la materia.

Las técnicas y procedimientos de auditoría aplicados se apegaron a las Normas Profesionales de Auditoría del Sistema Nacional de Fiscalización, las cuales requirieron que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permitió obtener una seguridad razonable de que lo revisado, de acuerdo al objetivo de la auditoría, con base en la información de la cuenta pública presentada por la entidad fiscalizada y de cuya veracidad es responsable. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor tuvo como fin diseñar los procedimientos de auditoría que fueron adecuados en función de las circunstancias. Dichos procedimientos se ejecutaron mediante pruebas selectivas que se estimaron necesarias y, en consecuencia, se considera que la evidencia obtenida de la fiscalización proporciona una base suficiente y adecuada para emitir el dictamen del informe individual de auditoría que se refiere a los rubros revisados.

Con base en los resultados obtenidos en la auditoría practicada al **Programa “Créditos para Vivienda” del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán**, se constató que la entidad fiscalizada cumplió parcialmente con las disposiciones legales y normativas aplicables en materia de auditoría al desempeño, conforme a lo señalado en el apartado *“a. Resultados de las observaciones y recomendaciones determinadas”*.