

**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Informe Final | Resumen Ejecutivo**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

**Oficio No. DA/069/2021**

**Asunto: Informe Final**

Guadalajara, Jalisco 08 de septiembre de 2021

**MTRO. RODRIGO TOSTADO RODRÍGUEZ**  
**DIRECTOR GENERAL DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA E INMOBILIARIA**  
**DEL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO**  
**PRESENTE:**

Como parte de la auditoría practicada en la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria a su digno cargo, correspondiente a "Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial", por el período del 01 de enero de 2019 al 31 de agosto del 2020 e iniciada mediante oficios de comisión DA/097/2020 de fecha 02 de septiembre de 2020, DA/102/2020 de fecha 07 de septiembre de 2020 y DA/109/2020 de fecha 10 de septiembre de 2020 con orden de auditoría OA/013/2020 del 13 de octubre de 2020, remito a usted el informe final el cual incluye **4 observaciones solventadas**, tal como se muestra a continuación:

#	Observación	Detalle
1	Inconsistencias en los saldos de las cuentas de arrendamiento de inmuebles de los Sistemas Informáticos.	<b>Solventada</b>
2	Arrendamiento de locales comerciales sin respaldo contractual.	<b>Solventada</b>
3	No se tiene registro de adeudos por arrendatarios (Buró).	<b>Solventada</b>
4	Incumplimiento de pago del depósito en garantía.	<b>Solventada</b>

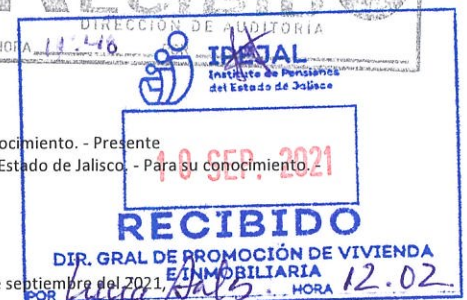
Se anexan al presente:

- Cédulas de observaciones (20 páginas).

Sin otro particular, le reitero la seguridad de mi más alta y distinguida consideración:

**ATENTAMENTE**

**LIC. DANIELA JUNNUEL SÁNTANA BECERRA**  
**DIRECTORA DE AUDITORÍA DEL INSTITUTO DE**  
**PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO**



C.C.P. Lic. Héctor Pizano Ramos. - Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco. - Para su conocimiento. - Presente

C.C.P. Mtro. Juan Raúl Gutiérrez Zaragoza. - Titular del Órgano Interno de Control del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco. - Para su conocimiento.

Presente.

Minutario

DJSB/namv/ngo

La presente hoja forma parte integral del Informe Final de la OA/013/2020 de fecha 08 de septiembre del 2021, en la que se hace constar las observaciones de dicha auditoría.

**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

Observación No. 1 de 4	Período auditado: Del 01 de enero de 2019 al 31 de agosto de 2020	Monto observado: \$1'946,349.62 (Un millón novecientos cuarenta y seis mil trescientos cuarenta y nueve pesos 62/100 M.N.)
------------------------	---	--

**Inconsistencias en los saldos de las cuentas de arrendamiento de inmuebles de los Sistemas Informáticos:**

1.1.- Diferencias entre el Sistema de Ocupación de Vivienda (DCOV) y el Sistema de Cobranza Administrativa por un importe total de \$1,946,349.62 en los adeudos a cargo de 22 de los 43 arrendatarios revisados, teniendo como origen en la mayoría de los casos (a excepción de uno de ellos que se origina en renta inicial), pagos efectuados por el IPEJAL a cargo de los inquilinos por concepto de servicios de energía eléctrica (C.F.E.) de agua y drenaje (SIAPA), que no aparecen registrados en el DCOV, mismos que no han sido cubiertos al 31 de marzo 2020.

Cabe agregar que algunos de los adeudos por servicios datan de hace varios años (el más antiguo del 03 de diciembre de 2010 por la cantidad de \$20,677.93 a cargo de la Secretaría de Finanzas). Asimismo, si no son cubiertos oportunamente, por lo cual deberían ser motivo de la no renovación de nuevos contratos de arrendamiento.

Código	Arrendatario	Saldos al 31-Marzo-2020		Diferencias:	Origen: Adeudos no considerados en el DCOV:
		DCOV	Sistema Cobranza Administrativa		
XX00000117	Consejo de la Judicatura Federal	3,987,175.94	4,651,990.03	664,814.09	Siapa \$588,039.90; Renta inicial \$76,774.19
2019040076	Secretaría de la Hacienda Pública	2,359,890.46	2,784,878.41	424,987.95	Siapa: 30-Oct-19 \$8,834.42; 28-Nov-19 \$8,203.64; 28-Ene-20 \$16,488.00; 20-Feb-20 \$104,164.99; 28-Ene-20 \$43,738.90; 20-Feb-20 \$243,558.00 = 424,987.95
2014060263	Secretaría de Planeación, Administración y F.	7,535,923.05	7,876,523.03	340,599.98	A la C.F.E. \$312,591.93 y al SIAPA \$28,008.05
2019080203	Operadora Central de Estacionamientos, S.A.P.I de C.V.	1,547,042.12	1,870,087.38	323,045.26	Adeudo por renta inicial del 15 de julio 2019 por \$306,818.19 y \$16,227.07 mismo concepto= \$323,045.26.
2014090091	Grupo Médico del Valle Real	877,348.95	913,879.60	36,530.65	Al Siapa de diversas fechas por \$35,771.00 y a la C.F.E. \$759.65
XX00000084	Secretaría de Finanzas	415,219.45	446,235.97	31,016.52	Siapa: 03-Dic-10 \$20,677.93; 24-Sep-12 \$10,338.59 = \$31,016.52
XX00000086	Cía Mexicana de Procesamiento	269,340.79	297,925.16	28,584.37	Siapa diferentes fechas: \$28,584.37
2017080263	Municipio de Puerto Vallarta	1,156,162.16	1,177,162.16	21,000.00	Renta inicial del contrato 619230501 de fecha 13 de mayo 2019: \$21,000.00
XX00000162	Banco Nacional de México, S.A.	176,572.13	189,074.92	12,502.79	Siapa adeudos de diversas fechas \$12,502.79
2016010317	García Torres Itzi Mayek	210,194.63	220,106.63	9,912.00	Adeudo al Siapa por \$9,912.00 de fecha 27 de agosto 2018.
2013120235	León Moctezuma Nitzia Issa	929,431.18	938,851.18	9,420.00	Al Siapa de fechas 17 de julio de 2015 por \$7,206.00 y del 23 de junio 2016 por \$2,214.00
2018050346	Aguilar Ramos Daniel Leonardo	204,813.19	213,507.19	8,694.00	Adeudos al Siapa de fecha 27 de agosto 2018 por \$413.00 y del 28 de Nov. 2018 por \$8,281.00 = \$8,694.00
XX00000185	Loera Orozco Blanca Estela	67,951.09	73,850.09	5,899.00	Siapa 02-Mar-20: \$5,899.00
2018060042	Ávila Rodríguez Ma. Antonia	99,118.22	104,541.22	5,423.00	Adeudos al Siapa de fecha 27 de agosto 2018 por \$200.00 y del 02 de Dic. 2019 por \$5,223.00 = \$5,423.00
2015100071	López Beltrán Ugan	133,056.06	138,012.06	4,956.00	Adeudo al Siapa por \$4,956.00 de fecha 27 de agosto 2018.
2016050273	López Martínez Carlos Adrián	449,601.24	453,741.24	4,140.00	Adeudo al Siapa por \$4,140.00 de fecha 31 de mayo 2018.
2014100504	Rivas Jiménez Daniel Alejandro	98,542.75	102,417.75	3,875.00	Adeudos al Siapa de fecha 17 de julio 2015 por \$3,133.00 y del 31 de mayo 2016 por \$742.00 = \$3,875.00

**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

2013060472	Alzati López Luis Carlos	50,567.60	52,966.14	2,398.54	Al Siapa por \$2,398.54 de fecha 30 de Sep. 2014.
2010010270	Hernández Ortiz Saúl	273,378.90	275,769.89	2,390.99	A la C.F.E. de fecha 31 de octubre 2014 por \$ 2,390.99.
2017030039	García González Karen Celeste	59,703.32	61,943.82	2,240.50	Adeudos al Siapa de fecha 23 de junio 2017 por \$944.00 y del 26 de Nov. 2018 por \$1,239.00: Renta inicial 20-Ago.-2018: \$57.50 = \$2,240.50
XX00000087	Tecnología Contra Desgaste, S.A.C.V.	343,755.83	345,871.83	2,116.00	C.F.E. Adeudo de fecha 31-Ago-2002 por \$2,116.00
2014090516	León Samaniego Fausto	56,331.24	58,134.24	1,803.00	Adeudo al Siapa por \$1,803.00 de fecha 17 de julio 2015.
<b>Totales:</b>		<b>21,301,120.32</b>	<b>23,247,469.94</b>	<b>1,946,349.62</b>	

**Fundamento Legal:**

**Reglamento Interno del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.**

**Artículo 22**

La Dirección de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria tiene las siguientes atribuciones:

- I.- Planear, organizar, coordinar, dirigir, controlar y supervisar las actividades necesarias para el desarrollo y ejecución de los programas de promoción de vivienda, de valuación de bienes inmuebles; de diseño, programación, supervisión y control de obra; de mantenimiento y administración, arrendamiento de inmuebles y de control del patrimonio inmobiliario;
- X.- Administrar los programas de arrendamiento de vivienda y bienes inmuebles que son propiedad del Instituto, manteniendo actualizados los registros de ocupación y los contratos respectivos, coordinándose con la Dirección Jurídica para turnarle los asuntos que ameriten procesos judiciales, de acuerdo a las disposiciones jurídicas aplicables;
- XII.- Administrar y mantener actualizado el sistema de registro, control y resguardo electrónico y físico de los contratos de obra pública y de arrendamiento de bienes inmuebles donde el IPEJAL sea parte y aquéllos que sean patrimonio inmobiliario del mismo, llevando a cabo las acciones necesarias para los trámites y regularización documental de los bienes inmuebles que lo requieran;

**Manual de Organización y Funciones del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco**

**Funciones de la Dirección Promoción de Vivienda e Inmobiliaria**

**Objetivo General**

Planear, organizar, coordinar, controlar y evaluar las actividades necesarias para el desarrollo y ejecución de los programas de promoción de vivienda en conjuntos, de valuación de inmuebles; de diseño, programación, supervisión y control de obra; de mantenimiento y administración de inmuebles y de control del patrimonio inmobiliario.

XI.- Administrar y mantener actualizado el sistema de registro, control y resguardo electrónico y físico de los contratos de obra pública y de arrendamiento de bienes inmuebles donde el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco sea parte y aquéllos que sean patrimonio inmobiliario del mismo, llevando a cabo las acciones necesarias para los trámites y regularización documental de los bienes inmuebles que lo requieran;

**Contrato**

"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar puntualmente los servicios de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, así como cualquier otro contratado por él mismo y a cubrir los adeudos que queden pendientes al desocupar y entregar el inmueble a "EL ARRENDADOR", de acuerdo a lo establecido en el artículo 2023 fracción IX del Código Civil del Estado de Jalisco.

La presente hoja forma parte integral de la Cédula de Observaciones de la OA/013/2020, en la que se hacen constar los hechos que dieron origen a la misma.

**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

**Ley General de Contabilidad Gubernamental.**

**Artículo 44.**

Los estados financieros y la información emanada de la contabilidad deberán sujetarse a criterios de utilidad, confiabilidad, relevancia, comprensibilidad y de comparación, así como a otros atributos asociados a cada uno de ellos, como oportunidad, veracidad, representatividad, objetividad, suficiencia, posibilidad de predicción e importancia relativa, con el fin de alcanzar la modernización y armonización que la Ley determina.

**Normas Generales de Control Interno para la Administración Pública del Estado de Jalisco**

**Artículo 19 segundo párrafo**

Los titulares de las Entidades Públicas, deberán asegurarse que los servidores públicos a su cargo, en el ámbito de sus respectivas competencias, establezcan, actualicen y cumplan con las obligaciones contempladas en los manuales de organización, de procesos, de operación, de procedimientos y de servicios, así como las previstas en las políticas, bases, lineamientos y demás mecanismos necesarios para reforzar el control interno relacionado con los procesos de adquisiciones, enajenaciones, servicios, obra pública, contabilidad gubernamental, manejo y operación de fondo fijo, comprobación de pasajes y viáticos, registro y control de activo fijo, y en general, las que se establezcan en cualquier otro instrumento jurídico aplicable a la Entidad Pública de que se trate, necesarios para minimizar el nivel de riesgo y reforzar el control interno; informando lo conducente al OIC o Enlace, según corresponda.

**Ley de Responsabilidades Políticas y Administrativas del Estado de Jalisco.**

**Artículo 48**

1. Adicional a lo que señala el artículo anterior, se considera que comete una falta administrativa no grave, el servidor público cuyos actos u omisiones incumplan o transgredan las obligaciones siguientes:

I. Cumplir con la máxima diligencia el servicio que le sea encomendado, y abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o deficiencia de dicho servicio o implique abuso o ejercicio indebido de su empleo, cargo o comisión"

**Recomendación**

**Correctiva:**

- La Dirección General de Promoción de Vivienda deberá:
  - a) Validar que los saldos que genera el Sistema de Control de Ocupación de Vivienda (DCOV) sean fidedignos.
  - b) Realizar las conciliaciones correspondientes para que los saldos de cada uno de los arrendatarios de vivienda y locales comerciales sean los fehacientes en cada uno de los sistemas, a una fecha

**Preventiva:**

- La Dirección General de Promoción de Vivienda deberá:
  - a) Establecer las acciones necesarias, para que, de manera mensual los saldos de los arrendamientos reflejados en los tres sistemas sean los correctos.
  - b) Establecer un procedimiento para que los servicios requeridos por los arrendatarios sean cubiertos directamente a quienes se los prestan, evitando que se afecte la economía del Instituto.



**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

determinada.	
Enviar evidencia de las acciones realizadas a este Órgano Interno de Control.	Enviar evidencia de las acciones realizadas a este Órgano Interno de Control.

**Solventación**

**Con su oficio No. DPVI/091/2021 de fecha de recepción 20 de abril de 2021 la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria, da respuesta:**

De conformidad con la Fracción X de Reglamento Interno y Función XI del Manual de Organización y de Funciones, ambos del IPEJAL, la facultad de validación de los saldos que genera el Sistema de Control de Ocupación y Vivienda, la de realizar conciliaciones, y la de reflejar los saldos en los sistemas computacionales, no corresponden a esta Dirección de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria, ya que las facultades de la DPVI, se encuentran acotadas a administrar los programas de arrendamiento, manteniendo actualizado los registros de Ocupación y los contratos respectivos.

La facultad de validación de saldos, la de realizar conciliaciones, y la de reflejar los saldos en los sistemas computacionales, corresponde a otras Direcciones Generales, según consta en el Reglamento y Manual anteriormente referidos.

**Con oficio No. DPVI/124/2021 de fecha de recepción 18 de mayo de 2021, la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria, da respuesta.**

Como ya se hizo del conocimiento de la Dirección General de Contraloría Interna, la Dirección de Administración de Inmuebles y Mantenimiento tienen a su cargo dar de alta y mantener actualizada la información de los contratos de arrendamiento que celebra el Instituto, como lo son los datos de los arrendamientos, sus fiadores, el importe de su renta, el monto del depósito entregado en garantía y de presentarse el caso, cargar los adeudos por servicios (luz, agua) derechos o sanciones (licencias municipales, multas, etc.) que se hubieran generado durante el arrendamiento y que correspondieran pagar al inquilino conforme al clausulado de cada uno de los contratos de arrendamiento y que fueron cubiertos por el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, para su posterior cobro en el Sistema de Control de Ocupación de Vivienda (DCOV), quedando fuera de sus alcances el llevar a cabo una conciliación de saldos que tengan como objetivo revisar la información contenida en otro sistema informático que se utiliza al interior del IPEJAL como lo es el Sistema de Cobranza Administrativa (SIC), al cual únicamente se tiene acceso para consulta.

Así pues y como bien lo señalo la auditoría, existen diferencias en los saldos que arroja cada uno de los sistemas informáticos, por lo que resulta necesario que se determine de fondo a través de una conciliación de cuentas, siendo el caso que de los sistemas se generan las diferencias, debiéndose aclarar si tienen el debido soporte documental, si son resultado de errores generados por la plataforma informática al pasar de un sistema a otro, o si efectivamente son resultado de actos de acción u omisión que conlleven a la responsabilidad administrativa de algún servidor público.

Para determinar lo anterior, se solicita que se por conducto de la Contraloría Interna del Instituto de Pensiones del Estado de



La presente hoja forma parte integral de la Cédula de Observaciones de la OA/013/2020, en la que se hacen constar los hechos que dieron origen a la misma.

**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

Jalisco, que se requiera a las Direcciones que intervienen en el manejo de la información de saldos contenida en los sistemas informáticos del IPEJAL, para que realicen las acciones que resulten necesarias para la depuración y conciliación de la información contenida en el Sistema de Cobranza Administrativa (SIC), ya que las discrepancias que se presentan respecto de los otros sistemas informáticos deberán ser aclaradas por las áreas correspondientes.

En lo que respecta a las funciones que corresponden a la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria, por conducto de la Dirección de Administración de Inmuebles y Mantenimiento que es responsable de alimentar la información del Sistema de Control de Ocupación (DCOV), se ha detectado que dicha herramienta informática, desde su implementación en el año 2003, carece de una función que permita depurar de forma completa los depósitos en garantía de aquellos contratos de arrendamiento que se han finalizado, lo cual pudiera estar repercutiendo en los saldos que arroja dicho sistema, razón por la cual, el personal adscrito a la Dirección de Administración de Inmuebles y Mantenimiento ya se encuentran trabajando de forma conjunta a la Dirección General de Informática para la implementación de las adecuaciones que resulten necesarias para dar solución a dicha problemática.

EVIDENCIA: Se anexa copia de los siguientes documentos:

- 1.-Oficio número DPVI/121/2021, de fecha 13 de mayo del 2021, en atención al Lic. José García Flores, Director General de Informática y Sistemas, solicitando la adecuación al Sistema de Control de Ocupación de Vivienda (DCOV), para la correcta aplicación de los depósitos en garantía que se registran dentro de dicha herramienta informática.
- 2.-Oficio número DPVI/122/2021, de fecha 13 de mayo del 2021, en atención al C.P. Carlos Gabriel Pinzón Estévez, Director de Contabilidad, solicitando se indique la parametrización que deberá aplicarse en el Sistema de Control de Ocupación de Vivienda (DCOV) para la aplicación de los movimientos generados por las adecuaciones que se implementaran a dicha herramienta informática.

**Conclusión**

**Estatus de la observación: SOLVENTADA**

En virtud de que se presenta evidencia de los oficios girados a la Dirección General de Informática y a la Dirección de Contabilidad, solicitando el apoyo para corregir la aplicación de los depósitos en garantía.

Así mismo, esta Dirección de Auditoría integrará a su programa de trabajo la revisión y apoyo de los trabajos de depuración y conciliación de cuentas, para que las discrepancias que se presentan respecto de los sistemas informáticos sean aclarados junto con las áreas correspondientes.

**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

<b>Observación No. 2 de 4</b>	Período auditado: Del 01 de enero de 2019 al 31 de agosto de 2020	Monto observado: \$6'597,946.78 (Seis millones quinientos noventa y nueve mil novecientos cuarenta y seis pesos 78/100 M.N.)
-------------------------------	---	--

**Arrendamiento de locales comerciales sin respaldo contractual:**

No se localizaron en los expedientes de seis arrendatarios los Contratos de Arrendamiento que deben amparar los adeudos por renta de diversas fechas por importe de \$6,597,946.78 según registros en el Sistema de Cobranza Administrativa, siendo los siguientes:

	Arrendatario:	Contrato:	Vigencia:		Importes:	
			Del:	Al:		
<b>Al 08-Mayo-20</b>						
1	Grupo Médico del Valle Real, S. A. de C.V.	615821501	01-oct-15	30-sep-16	144,109.59	
		615821601	01-oct-15	30-sep-16	144,109.59	
		616924601	01-oct-16	30-sep-17	133,730.71	
		616924701	01-oct-16	30-sep-17	133,730.71	
		617037601	01-oct-17	09-mar-18	80,420.11	
		617037701	01-oct-17	17-jul-18	131,206.09	
					<b>Subtotal:</b>	<b>767,306.80</b>
<b>Al 08-Mayo-20</b>						
2	Secretaría Planeación, Administración y Finanzas	614641001	01-abr-13	31-dic-13	156,044.97	
		614699501	01-ene-14	31-dic-14	72,597.73	
		614699801	01-ene-14	31-dic-14	35,884.32	
		615745801	01-ene-15	31-dic-15	411,833.59	
		615745901	01-ene-15	31-dic-15	130,903.28	
		615846601	01-ene-16	31-dic-16	194,191.13	
		615846701	01-ene-16	31-dic-16	583,290.57	
		616952401	01-ene-17	31-dic-17	294,920.18	
		616952501	01-ene-17	31-dic-17	1,623,446.12	
		617063101	01-ene-18	31-dic-18	20,869.90	
		617063501	01-ene-18	04-dic-18	229,761.09	
617063601	01-ene-18	04-dic-18	1,453,756.54			
					<b>Subtotal:</b>	<b>5,207,499.42</b>
<b>Al 11-Mayo-20</b>						
3	Pegaso PCS, S.A. de C.V.	602121301	01-dic-02	01-nov-03	29,868.11	
		602121401	01-dic-02	01-nov-03	29,868.11	
					<b>Subtotal:</b>	<b>59,736.22</b>
<b>Al 12-Mayo-20</b>						
4	Camberos Vizcaíno Eduardo T.	618172701	01-dic-18	01-nov-19	216,126.59	
		619310401	01-dic-19	01-may-20	96,749.90	
					<b>Subtotal:</b>	<b>312,876.49</b>
<b>Al 07-Oct-20</b>						
5	CIG, S.A. de C.V.	613570701	01-jun-13	31-may-14	71,165.27	
		614680801	01-jun-14	25-jun-14	4,974.54	

La presente hoja forma parte integral de la Cédula de Observaciones de la OA/013/2020, en la que se hacen constar los hechos que dieron origen a la misma.

**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

				Subtotal:	76,139.81
<b>Al 02-Jul-20</b>					
6	Banco Nacional de México, S.A.	614693301	01-jul-14	30-jun-15	20,375.12
		615794001	01-jul-15	30-jun-16	23,330.45
		616894901	01-jul-16	30-jun-17	25,162.84
		617007201	01-jul-17	30-jun-18	31,033.87
		618117201	01-jul-18	30-jun-19	35,309.69
		619252301	01-jul-19	30-jun-20	30,379.36
		620380901	01-jul-20	30-jun-21	8,796.71
				<b>Subtotal:</b>	<b>174,388.04</b>
				<b>Total:</b>	<b>6,597,946.78</b>

**Fundamento Legal:**

**Reglamento General de Prestaciones, Derechos y Obligaciones de Afiliados y Pensionados de la Dirección de Pensiones del Estado.**

**Artículo 33.** La Institución celebrará y suscribirá contratos de arrendamiento de inmuebles, con la representación legal que corresponda conforme a Derecho.

Los contratos de arrendamiento de inmuebles para vivienda de afiliados y pensionados podrán ser suscritos por:

I. La Dirección General

II. La Subdirección General, con las modalidades y limitaciones que determine la Dirección General;

III. La persona o personas en quien la Dirección General delegue esta facultad, con las limitaciones establecidas en el oficio delegatorio.

Los contratos de arrendamiento de inmuebles para fines industriales, comerciales y de servicios públicos o privados deberán ser suscritos por el Director General, o la persona en que expresamente delegue esta facultad, por escrito, en oficio delegatorio que así lo acredite.

**Artículo 49.** Los contratos de arrendamiento de la Institución se celebrarán por las personas facultadas a tal fin, en los términos del Código, la Ley y el presente Reglamento.

**Artículo 50.** El contrato de arrendamiento deberá de formalizarse siempre por escrito, en los términos del artículo 1987 del Código.

Los contratos de arrendamiento de inmuebles para fines de industria, comercio o servicios serán elaborados individualmente para caso concreto, por la Dirección General, con la intervención de la Dirección Jurídica.

**Artículo 51.** Todo contrato de arrendamiento deberá estar firmado por el arrendatario, el fiador o los fiadores, dos testigos, y quien deba firmar en representación de la Institución conforme a lo ordenado por el artículo 33 de este Reglamento.

**Reglamento Interno del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.**

**La Dirección de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria tiene las siguientes atribuciones:**

**XII.-** Administrar y mantener actualizado el sistema de registro, control y resguardo electrónico y físico de los contratos de

La presente hoja forma parte integral de la Cédula de Observaciones de la OA/013/2020, en la que se hacen constar los hechos que dieron origen a la misma.






**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

obra pública y de arrendamiento de bienes inmuebles donde el IPEJAL sea parte y aquéllos que sean patrimonio inmobiliario del mismo, llevando a cabo las acciones necesarias para los trámites y regularización documental de los bienes inmuebles que lo requieran;

**Manual de Organización y Funciones del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco**

**Funciones de la Dirección Promoción de Vivienda e Inmobiliaria**

**Objetivo General**

Planear, organizar, coordinar, controlar y evaluar las actividades necesarias para el desarrollo y ejecución de los programas de promoción de vivienda en conjuntos, de valuación de inmuebles; de diseño, programación, supervisión y control de obra; de mantenimiento y administración de inmuebles y de control del patrimonio inmobiliario.

XI.-Administrar y mantener actualizado el sistema de registro, control y resguardo electrónico y físico de los contratos de obra pública y de arrendamiento de bienes inmuebles donde el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco sea parte y aquéllos que sean patrimonio inmobiliario del mismo, llevando a cabo las acciones necesarias para los trámites y regularización documental de los bienes inmuebles que lo requieran;

**Manual de Procesos PR21-002 Proceso de solicitud, asignación y contratación de arrendamiento de inmuebles comerciales**



Manual Institucional de Procesos	
Codificación	PR21-002
Área responsable	Administración de Inmuebles y Mantenimiento
Versión	1.1
Página - 1 - de 7	

**DIRECCION DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO**

**PROCESO DE SOLICITUD, ASIGNACIÓN Y CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES COMERCIALES**

**6. DOCUMENTOS REQUERIDOS**

Contrato de Arrendamiento

**Para el Solicitante**

Identificación oficial (Original y Copia)  
Comprobante de domicilio (Original y Copia)

- El Controlista de ocupación de vivienda informa al solicitante los requisitos y documentos necesarios para el trámite de arrendamiento.
- El Controlista de ocupación de vivienda elabora el contrato de arrendamiento en el sistema de ocupación de vivienda.
- El Solicitante presenta el pago del depósito de dos meses de renta y el pago anticipado de un mes de renta en Caja General de la DIPE.

**Normas Generales de Control Interno para la Administración Pública del Estado de Jalisco**

**Artículo 19 segundo párrafo**

Los titulares de las Entidades Públicas, deberán asegurarse que los servidores públicos a su cargo, en el ámbito de sus respectivas competencias, establezcan, actualicen y cumplan con las obligaciones contempladas en los manuales de

La presente hoja forma parte integral de la Cédula de Observaciones de la OA/013/2020, en la que se hacen constar los hechos que dieron origen a la misma.

**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

organización, de procesos, de operación, de procedimientos y de servicios, así como las previstas en las políticas, bases, lineamientos y demás mecanismos necesarios para reforzar el control interno relacionado con los procesos de adquisiciones, enajenaciones, servicios, obra pública, contabilidad gubernamental, manejo y operación de fondo fijo, comprobación de pasajes y viáticos, registro y control de activo fijo, y en general, las que se establezcan en cualquier otro instrumento jurídico aplicable a la Entidad Pública de que se trate, necesarios para minimizar el nivel de riesgo y reforzar el control interno; informando lo conducente al OIC o Enlace, según corresponda.

**Ley de Responsabilidades Políticas y Administrativas del Estado de Jalisco.**

**Artículo 48**

1. Adicional a lo que señala el artículo anterior, se considera que comete una falta administrativa no grave, el servidor público cuyos actos u omisiones incumplan o transgredan las obligaciones siguientes:

I. Cumplir con la máxima diligencia el servicio que le sea encomendado, y abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o deficiencia de dicho servicio o implique abuso o ejercicio indebido de su empleo, cargo o comisión”.

**Recomendación**

**Correctiva:**

- La Dirección General de Promoción de Vivienda, deberá aclarar y/o justificar la ausencia de dichos contratos, y, en su caso presentar los soportes documentales que solventen la observación.

Enviando evidencia de las acciones realizadas a este Órgano de Control Interno.

**Preventiva:**

La Dirección General de Promoción de Vivienda deberá:

- Girar instrucciones al personal correspondiente para que, en lo sucesivo sin excepción, todos los expedientes cuenten con la documentación completa requerida.

Enviar evidencia de las acciones realizadas a este Órgano Interno de Control.

**Solventación**

Con su oficio No. DPVI/091/2021 de fecha de recepción 20 de abril de 2021 la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria, da respuesta.

**Arrendamiento de locales comerciales sin respaldo contractual.**

Referente a la observación número 2 se hacen las siguientes aclaraciones:

**1.-Grupo Medico del Valle Real, S.A de C.V.-A** esta empresa se le otorgaron en arrendamiento los locales comerciales identificados con los números 1939 y 1945 de la Plaza Azaleas, Municipio de Zapopan, Jalisco, en los contratos se especificó una vigencia de un año, del 19-09-14 al 30-09-15 sin embargo, el arrendatario solo realizó pagos por concepto de renta hasta el mes de marzo de 2015, por lo tanto, al existir adeudo en ambos contratos la entonces Jefatura de Administración de Inmuebles y Mantenimiento no tuvo en condiciones de renovar la relación contractual.

La presente hoja forma parte integral de la Cédula de Observaciones de la OA/013/2020, en la que se hacen constar los hechos que dieron origen a la misma.



**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

Al continuar el arrendatario en posesión de los locales comerciales mantiene su obligación de pagar renta, intereses y demás penalizaciones establecidas en los contratos por lo que en el Sistema de Control de Ocupación de Vivienda se crearon los contratos virtuales: 15-8215, 15-8216, 16-9246, 16-9247, 17-0376, 17-0377 con el objeto de tener el control del adeudo generado hasta en tanto la Dirección General Jurídica gire instrucciones para suspender el cobro de rentas, lo cual ocurrió mediante memorándum de fecha 23-03-18, para el local 1939 y el oficio número DJ-2345/2018 de fecha 17-07-18 para el local 1945. Por lo tanto, los contratos de arrendamiento nunca fueron renovados, razón por la cual no existen físicamente sin que ello signifique una omisión por parte del personal adscrito a la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria.

**2.-Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas.-**A esta Secretaría se le otorgaron en arrendamiento los pisos 4 y 5 de la Torre Cuauhtémoc ubicada en Av. Américas No. 599 Col. Ladrón de Guevara, Guadalajara, Jalisco, para la operación del Tribunal de Arbitraje y Escalafón del Estado de Jalisco, por un periodo del 01-11-12 al 31-12-13, sin embargo, al existir adeudos en ambos contratos la entonces Jefatura de Administración de Inmuebles y Mantenimiento no estuvo en condiciones de renovar la relación contractual y turnó a la Dirección Jurídica mediante oficio JAIM/12/2013 de fecha 08-01-14, el contrato para que realizarán las gestiones correspondientes.

Al continuar el arrendatario en posesión de los inmuebles mantiene su obligación de pagar renta, intereses y demás penalizaciones establecidas en los contratos por lo que en el Sistema de Control de Ocupación de Vivienda se crearon los contratos virtuales: 14-6995, 14-6998, 15-7458, 15-7459, 15-8466, 15-8467, 16-9524, 16-9525, 17-0631 y 17-0635 con el objeto de tener el control del adeudo generado.

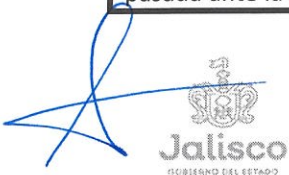
El contrato de arrendamiento se dio por concluido en el Sistema de Control de Ocupación de Vivienda una vez que el inmueble objeto del arrendamiento dejo de ser propiedad del IPEJAL como así consta en la escritura pública número 5,271 de fecha 04-12-18 pasada ante la fe del Lic. Salvador Orozco Becerra, Notario Público número 138 de Guadalajara, en la cual consta la permuta celebrada con el Gobierno de Jalisco.

En relación con el contrato 17-0631 respecto del arrendamiento del inmueble ubicado en Av. Ávila No.1015 planta baja, cuarto, quinto, sexto y séptimo piso, así como 30 cajones de estacionamiento, el expediente si cuenta con el contrato de arrendamiento que ampara el cobro de renta por el periodo 01 de enero al 31 de diciembre de 2018.

**3.-Pegasso PCS, S.A de C.V.-**Efectivamente al interior del expediente de dicho arrendatario no existe un contrato por escrito debidamente firmado por las partes que avale la relación contractual correspondiente al año 2002, desconociendo la razón por la cual se hubiera presentado tal situación al no haberse notificado al suscrito, durante la Entrega-Recepción de la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria que tuvo lugar en diciembre de 2018.

**4.-Camberos Vizcaíno Eduardo T.-**El contrato de arrendamiento celebrado originalmente de espacios para la instalación de estructuras de anuncios espectaculares en el predio denominado "La Mora" en el municipio de Zapopan, Jalisco, por un periodo comprendido del 01-01-13 al 31-12-17. Con fecha 02 de marzo de 2016, mediante escritura pública número 34,990, pasada ante la fe del Lic. Samuel Fernández Ávila, Notario Público número 15 de Guadalajara, el IPEJAL celebro un convenio

La presente hoja forma parte integral de la Cédula de Observaciones de la OA/013/2020, en la que se hacen constar los hechos que dieron origen a la misma.



**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

de incremento de patrimonio del fideicomiso conocido como "La Campana" por el cual transmitió la propiedad del inmueble sobre el cual se encuentran las estructuras para anuncios espectaculares. Por lo cual, al no ser el IPEJAL el propietario del inmueble resulto imposible renovar el contrato de arrendamiento para la operación de los anuncios espectaculares, facultad exclusiva del fideicomiso.

El Sistema de Control de Ocupación de Vivienda creó los contratos virtuales: 18-1727 y 19-3104, hasta en tanto la Dirección General jurídica no gire instrucciones para la suspensión del cobro de renta.

**5.-CIG, S.A. de C.V.**-El contrato de arrendamiento original para la instalación de una estructura para anuncio espectacular en el predio localizado entre la Calzada del Servidor Público por el lindero norte y el Anillo Periférico por el lindero oriente, por un periodo comprendido del 02-06-08 al 01-06-13, cediendo sus derechos a la empresa CIG, S.A de C.V. el 19 de agosto de 2010, para la explotación del anuncio. Con fecha 11-09-11, mediante escritura pública número 23,192, pasada ante la fe del Lic. Samuel Fernández Ávila, Notario Público número 15 de Guadalajara, el IPEJAL aportó el terreno sobre el cual se encontraba la estructura objeto del contrato de arrendamiento a un fideicomiso por el cual, la Dirección Jurídica informó al arrendatario que la relación contractual se daría por terminada, sin que nadie reclamara la estructura, por lo que su retiro correspondió al personal del IPEJAL, como así se desprende de la comunicación oficial sostenida entre la Dirección Jurídica y su similar de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria entre el 06 de noviembre de 2012 y el 30 de junio de 2014.

Como así se desprende del oficio DPVI/133/2014 de fecha 30-06-14, el contrato de arrendamiento con la empresa CIG, S.A. de C.V. fue finiquitada en el Sistema de Control de Ocupación de Vivienda el día 25-06-14, sin que ello implicara que se hubiera celebrado otro contrato de arrendamiento o convenio modificatorio por el periodo señalado en la auditoria.

**6.-Banco Nacional de México, S.A.**-El último contrato que se celebró con el arrendatario tiene fecha 30 de junio de 2014, no pudiendo renovarse dado que no se llegó a un acuerdo con el banco por el monto de las rentas que arrojo el avalúo comercial realizado por el perito autorizado por el IPEJAL, turnándose a través del memorándum número JAIM/06/2012 de fecha 02-07-14, a la Dirección Jurídica para que llevara a cabo las acciones pertinentes para la formalización de un nuevo contrato sin que a la fecha se haya recibido notificación alguna.

El banco continuo en posesión y operación del local comercial por lo que el Sistema de Control de Ocupación de Vivienda ha generado los siguientes contratos virtuales: 14-6933, 15-7940, 16-8949, 17-0072, 18-1172, 19-2523, 20-3809, con el objeto de llevar el control del adeudo acumulado, lo cual de ninguna manera significa que se haya celebrado otro contrato de arrendamiento o convenio modificatorio.

**Se envía evidencia de la solventación de este punto, consistente en:**

Se anexa la documentación que soporta la solventación de la observación:

- a) Memorándum de fecha 22-03-18 mediante el cual la Jefatura de Cobranza Jurídica solicita a su similar de Administración de Inmuebles y Mantenimiento se interrumpan las rentas que se venían generando respecto del



**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

local comercial número 1939 ubicado en Av. Valle de Atemajac del municipio de Zapopan, Jalisco.

- b) Oficio Numero DJ-2345/2018 mediante el cual la Jefatura de Cobranza Jurídica entrego la posesión del local comercial ubicado en Av. Valle de Atemajac 1945 del municipio de Zapopan, Jalisco, a su similar de Patrimonio a efecto de salvaguardar el inmueble.
- c) Memorándum JAIM/12/2013 de fecha 08-01-14 mediante el cual la Dirección de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria turna a su similar jurídica la lista de arrendamientos que no renovaron contrato en el mes de diciembre del 2013, para que lleve a cabo las acciones correspondientes.
- d) Contrato de arrendamiento de fecha 18-12-17 celebrado entre la Secretaria de Planeación, Administración y Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco y el IPEJAL respecto del inmueble ubicado en Av. Ávila No.1015 planta baja, cuarto, quinto, sexto y séptimo piso, así como 30 cajones de estacionamiento.
- e) Escritura Pública número 34,990 de fecha 02-03-16, pasada ante la fe del Lic. Samuel Fernández Ávila, Notario Público número 15 de Guadalajara, por la cual, el IPEJAL celebro un convenio de incremento de patrimonio del fideicomiso conocido como "La Campana".
- f) Oficio DPVI/314/2021 de fecha 06-11-12 de la Dirección de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria a su similar Jurídica solicitando que proceda a informar a la empresa CIG, S.A. de C.V. la terminación del contrato de arrendamiento.
- g) Oficio DJ/1083/2014 de fecha 10-06-14 de la Dirección Jurídica a su similar de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria para que proceda con el retiro de la estructura que era objeto del contrato de arrendamiento con la empresa CIG, S.A. de C.V.
- h) Oficio DPVI/133/2014 de fecha 30-06-14 de la Dirección de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria a su similar Jurídica informando que se desmantelo por completo la estructura y se finiquitó con fecha 25 de junio de 2014 el contrato de arrendamiento con la empresa CIG, S.A. de C.V. en el sistema de Control de Ocupación de Vivienda.
- i) Memorándum JAIM/06/2012 de fecha 02-07-14 mediante el cual la Dirección de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria turna a su similar Jurídica la lista de arrendamientos que no renovaron contrato en el mes de junio del 2014, para que lleve a cabo las acciones correspondientes.

**Con Oficio No. DPVI/124/2021 de fecha de recepción 18 de mayo de 2021, la Dirección de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria, da respuesta.**

Se ratifican los argumentos vertidos dentro del oficio número DPVI/0191/2021, de fecha 20 de abril de 2021 y se aportan nuevos elementos documentales para robustecer dichas manifestaciones.



La presente hoja forma parte integral de la Cédula de Observaciones de la OA/013/2020, en la que se hacen constar los hechos que dieron origen a la misma.



**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

EVIDENCIA: se anexa la siguiente documentación:

1.-Respecto al punto 2.- "Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas".

- a) Copia simple de la demanda judicial presentada el día 16 de agosto de 2019, por el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco ante los juzgados civiles de la ciudad de Guadalajara, mediante la cual la Dirección General Jurídica reclama al Gobierno del Estado de Jalisco, por conducto de la Secretaría de Administración del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco y al Tribunal de Arbitraje y escalafón del Estado de Jalisco, entre otras cosas, el pago de las rentas correspondientes al periodo comprendido del 01 de enero del 2014 al 04 de diciembre del 2018, respecto del inmueble ubicado en Av. Américas número 599, cuarto piso colonia Ladrón de Guevara, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Dentro del Documento se señala como fundamento de la acción, el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con un término de vigencia de 12 meses y 15 días, con efectos del día 16 de diciembre del 2012 al 31 de diciembre del 2013, quedando como evidencia que no se celebró ningún otro contrato posterior dada la existencia de adeudos de renta.
- b) Copia simple de la demanda judicial presenta al día 12 de septiembre de 2019, por el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, ante los juzgados civiles de la ciudad de Guadalajara, mediante la cual la Dirección General Jurídica reclama al Gobierno del Estado de Jalisco, por conducto de la Secretaría de Administración del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco y al Tribunal de Arbitraje y escalafón del Estado de Jalisco, entre otras cosas, el pago de las rentas correspondientes al periodo comprendido del 01 de julio del 2014 al 04 de diciembre del 2018, respecto del inmueble ubicado en Av. Américas número 599, quinto piso de la colonia Ladrón de Guevara, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Dentro del documento se señala como fundamento de la acción el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, con un término de vigencia de 14 meses, con efectos del día 01 de noviembre del 2012 al 31 de diciembre del 2013, quedando como evidencia que no se celebró ningún otro contrato posterior dada la existencia de adeudos de renta.
- c) Copia simple de la escritura pública número 5,271, de fecha 04 de diciembre de 218, pasada ante la fe del Lic. Salvador Orozco Becerra, Notario Público número 138 de Guadalajara, en la cual consta la permuta celebrada por el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco y el Gobierno del Estado de Jalisco, respecto del inmueble ubicado en Avenida Américas 575 de la colonia Ladrón de Guevara en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, con una superficie aproximadamente de 1,348.86 metros cuadrados.

2.-Respecto al punto 6.- "Banco Nacional de México, S.A."

- a) Copia simple del acuse del oficio número DPVI/102/2021 del acuse del oficio número DPVI/102/2021, de fecha 29 de abril de 2021, por medio del cual se solicita a la Dirección General Jurídica se informe las acciones emprendidas por la falta de renovación del contrato de arrendamiento del inquilino Banco Nacional de México, S.A. de C.V., correspondiente al inmueble ubicado en la calle Zacatecas con número 1118 y 1122, en la colonia Observatorio de esta ciudad de Guadalajara, Jalisco, remitido por la Dirección de Administración de Inmuebles y Mantenimiento mediante memorándum número JAIM/06/2012, de fecha 02 de julio de 2014.

**Conclusión**



La presente hoja forma parte integral de la Cédula de Observaciones de la OA/013/2020, en la que se hacen constar los hechos que dieron origen a la misma.

**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

**Estatus de la observación: Solventada.**

**Observación No.2.1.- Solventada.** En virtud, de que presenta Memorándum de la Jefatura de Cobranza Jurídica con fecha 22 de marzo del 2018, donde comunican que se llevó a cabo la diligencia de la toma de posesión dentro del expediente 1004/2015 resguardado en el Juzgado 9 Civil, juicio correspondiente al local comercial No.1939, mismo que se encontraba arrendado por el Grupo Medico del Valle, S.A. de C.V.

Se presentó también Oficio No. DJ-2345/2018 con fecha 17 de julio de 2018, donde se adjuntan las llaves correspondientes al local comercial del inmueble que fue entregado mediante diligencia de FE Judicial y Entrega de Posesión el día trece de julio de 2018, dentro del expediente 300/2017, radicado en el Juzgado 12 Civil contra Grupo Medico del Valle Real, S.A. de C.V.

**Observación No.2.2.- Solventada.** En virtud de presentar Memorándum JAIM/12/2013 de fecha 08 de enero de 2014, donde se enlistan los arrendatarios que no renovaron contratos en el mes de diciembre adjuntando los contratos originales y debidamente firmados de cada inquilino.

**Observación No.2.3.- Solventada.** Debido a que presentó copia del contrato formalizado y vigente, el cual tiene término el 30 de noviembre de 2021.

**Observación No. 2.4.- Solventada.** Debido que se nos proporcionó copia de escritura pública número 34,990 con fecha 02 de marzo de 2016, ante la fe de Lic. Samuel Fernández Ávila, Notario Público número 15 de Guadalajara, donde el IPEJAL celebro un incremento de patrimonio del fideicomiso conocido "La Campana" donde se transmite el inmueble por no ser propietario el IPEJAL y resulta imposible renovar el contrato de arrendamiento.

**Observación No.2.5.- Solventada.** En virtud de proporcionar Oficio DPVI/314/2012 de fecha 06 de noviembre de 2012, en virtud de la reciente entrega en Fideicomiso del predio conocido como "La Campana" por parte de IPEJAL, predio localizado al sur-oriente del ingreso al fraccionamiento Valle Real en Zapopan, Jalisco. En donde hacen del conocimiento que el mencionado predio existe un contrato de arrendamiento celebrado entre IPEJAL y la empresa "CIG S.A. de C.V. para la instalación de un anuncio espectacular. Se adjunta copia fotostática del contrato original y del Convenio Modificatorio.

Se presentó Oficio No. DPVI/133/2014 de fecha 30 de junio de 2014, en el cual aclara que el contrato de arrendamiento con la empresa CIG S.A. de C.V., se dio también por finiquitado con fecha 25 de junio de 2014, en Sistema de Administración de Inmuebles, al momento de dismantelar y retirar la estructura.

Se proporciona Oficio DJ/1083/2014 de fecha 10 de junio de 2014, de la Dirección Jurídica, donde hace mención que la empresa denominada Inmobiliaria Valle Real de Guadalajara, S.A. de C.V., no reconoce como propia la estructura que se encuentra ubicada en el predio conocido como la "Campana" dentro de 40 metros del predio al sur oriente del ingreso al fraccionamiento Valle Real en el municipio de Zapopan, Jalisco, tal y como se desprende del oficio sin número de fecha 26 de mayo de 2014, así mismo, la empresa denominada Fuerza Inmobiliaria CIG S.A. de C.V., es omisa en manifestarse sobre si es de su propiedad dicha estructura, lo anterior en razón de que no dio contestación al oficio que se le giró con fecha 13 de



**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

noviembre de 2012, no obstante, de haber sido debida y legalmente notificado. Es por ello, y al no haber reconocimiento de las partes sobre la propiedad de la estructura, le solicito de la manera más atenta, se proceda con el retiro de la estructura y se levante constancia de la fecha en que se practica, lo anterior para realizar en su momento el cómputo respectivo.

**Observación No.2.6.- Solventada.** Se presentó memorándum JAIM/06/2012 de fecha 02 de julio de 2014, por la Dirección de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria donde se emiten los arrendatarios que no renovaron contrato en el mes de mayo adjuntando los contratos originales debidamente firmados de cada inquilino.

Observación No. 3 de 4	Período auditado: Del 01 de enero de 2019 al 31 de agosto de 2020	Monto observado: No cuantificable
------------------------	---	-----------------------------------

**No se tiene registro de adeudos por arrendatarios (Buró):**

La Dirección General de Promoción de Vivienda no tiene implementado el registro de adeudos de arrendatarios (Buró) que acumulen cuatro meses consecutivos o discontinuos de rentas adeudadas, por lo que existe el riesgo de que se les otorgue el arrendamiento de inmuebles a inquilinos morosos.

**Fundamento Legal:**

**Reglamento General de Prestaciones, Derechos y Obligaciones de Afiliados y Pensionados de la Dirección de Pensiones del Estado de Jalisco.**

**Artículo 30.** Para los efectos del presente Título, se entenderá por:

**X. Buró,** El registro minucioso, ordenado y sistemático, en que se contenga la información sobre el incumplimiento de obligaciones y adeudos de los personas físicas y morales que contraten con la Institución, incluyendo aquellos que tengan el carácter de arrendatarios o acreditados.

**Artículo 39.** La Institución no podrá ni deberá celebrar contratos de arrendamiento para fines de vivienda con afiliados o pensionados que se encuentren en los siguientes supuestos:

- I. Se encuentren inscritos en el Buró.
- II. Adeuden rentas vencidas a la Institución, aun y cuando no se encuentren inscritos en el buró de arrendamientos.

Para los efectos de este artículo, la Dirección de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria deberá llevar el registro de adeudos y personas deudoras; las cuales serán incluidas en el Buró, una vez que acumulen cuatro meses, consecutivos o discontinuos, de rentas adeudadas.

**Artículo 62.** Los contratos son por regla general improrrogables, por lo que los arrendatarios deberán renunciar a los



**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

derechos a prórroga y tácita reconducción.

A. Sólo se podrán prorrogar o renovar los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda cuando se cumplan los siguientes requisitos:

I. El arrendatario esté al corriente del pago de rentas...

**Manual de Organización y Funciones del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco**

**Funciones de la Dirección Promoción de Vivienda e Inmobiliaria**

**Objetivo General**

Planear, organizar, coordinar, controlar y evaluar las actividades necesarias para el desarrollo y ejecución de los programas de promoción de vivienda en conjuntos, de valuación de inmuebles; de diseño, programación, supervisión y control de obra; de mantenimiento y administración de inmuebles y de control del patrimonio inmobiliario.

XI.-Administrar y mantener actualizado el sistema de registro, control y resguardo electrónico y físico de los contratos de obra pública y de arrendamiento de bienes inmuebles donde el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco sea parte y aquéllos que sean patrimonio inmobiliario del mismo, llevando a cabo las acciones necesarias para los trámites y regularización documental de los bienes inmuebles que lo requieran;

**Normas Generales de Control Interno para la Administración Pública del Estado de Jalisco**

**Artículo 19 segundo párrafo**

Los titulares de las Entidades Públicas, deberán asegurarse que los servidores públicos a su cargo, en el ámbito de sus respectivas competencias, establezcan, actualicen y cumplan con las obligaciones contempladas en los manuales de organización, de procesos, de operación, de procedimientos y de servicios, así como las previstas en las políticas, bases, lineamientos y demás mecanismos necesarios para reforzar el control interno relacionado con los procesos de adquisiciones, enajenaciones, servicios, obra pública, contabilidad gubernamental, manejo y operación de fondo fijo, comprobación de pasajes y viáticos, registro y control de activo fijo, y en general, las que se establezcan en cualquier otro instrumento jurídico aplicable a la Entidad Pública de que se trate, necesarios para minimizar el nivel de riesgo y reforzar el control interno; informando lo conducente al OIC o Enlace, según corresponda.

**Ley de Responsabilidades Políticas y Administrativas del Estado de Jalisco.**

**Artículo 48**

1. Adicional a lo que señala el artículo anterior, se considera que comete una falta administrativa no grave, el servidor público cuyos actos u omisiones incumplan o transgredan las obligaciones siguientes:

I. Cumplir con la máxima diligencia el servicio que le sea encomendado, y abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o deficiencia de dicho servicio o implique abuso o ejercicio indebido de su empleo, cargo o comisión”.

**Recomendación**

**Correctiva:**

La Dirección General de Promoción de Vivienda deberá:

**Preventiva:**

La Dirección General de Promoción de Vivienda deberá:

**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

<p>a) Implementar el Buró de Crédito de acuerdo a lo establecido en la normatividad mencionada y mantenerlo actualizado.</p> <p>Enviar evidencia de las acciones realizadas a este Órgano Interno de Control.</p>	<p>a) Girar instrucciones al personal que corresponda para que, a la mayor brevedad se implemente el Buró de Crédito con los arrendatarios morosos y de considerarse necesario, en coordinación con las áreas de Cobranza administrativa e Informática, solicitar la autorización y el acceso sólo para consulta al Sistema de Cobranza Administrativa.</p> <p>Enviar evidencia de las acciones realizadas a este Órgano Interno de Control.</p>
---	--

**Solventación**

Con su oficio No. DPVI/091/2021 de fecha de recepción 20 de abril de 2021 la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria, da respuesta.

**Observación No.3**

**No se tiene registro de adeudos por arrendatarios (Buró):**

Referente a la observación número 3 en la cual la auditoría señala que la Dirección General de Promoción de Vivienda no tiene implementado el registro de adeudos (Buró) que se encuentra contemplado en el artículo 30 fracción X y 39 del Reglamento General de Prestaciones, Derechos y Obligaciones de Afiliados y Pensionados de la Dirección de Pensiones del Estado, sin embargo, se aclara que dicho instrumento Jurídico es anterior a la creación de las herramientas informáticas implementadas en el IPEJAL y en las cuales queda cubierto el objetivo que buscaba el Reglamento con la implementación del Buró, que es registrar de forma ordenada y sistemática la información sobre los incumplimientos de obligaciones y adeudos de las personas físicas y morales que celebren un arrendamiento con el IPEJAL.

Así pues, tengo a bien informar que la Dirección de Administración de Inmuebles y Mantenimiento lleva el control de adeudos generados por servicio de luz, agua, pago de derechos de licencias municipales u otros cuya obligación de pago recaiga en el inquilino y los carga al Sistema de Control de Ocupación de Vivienda (DCOV), lo cual afecta de forma automática al Sistema Integral de Información Financiera (SIIF) y al Sistema de Cobranza Administrativa (SIC) para su debido cobro de forma conjunta a los adeudos de renta que puedan existir por las Direcciones de Cobranza Administrativa y Cobranza Jurídica.

Se anexa copia del reporte de adeudos que genera el Sistema de Cobranza Administrativa (SIC) en base a la información que la Dirección de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria carga en el Sistema de Control de Ocupación de Vivienda.

**Conclusión**

**Estatus de la observación: Solventada.**

La presente hoja forma parte integral de la Cédula de Observaciones de la OA/013/2020, en la que se hacen constar los hechos que dieron origen a la misma.

**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

**Observación No.3.- Solventada.** Se presenta reporte de adeudos que genera el Sistema de Cobranza Administrativa (SIC) en base a la información que la Dirección de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria carga en el Sistema de Control de Ocupación de Vivienda, dicho reporte es su herramienta para cubrir la falta de Buró.

Observación No. 4 de 4

Período auditado: Del 01 de enero de 2019 al 31 de agosto 2020

Monto observado: No Cuantificable

**Incumplimiento de pago del Depósito en Garantía:**

Derivado de la verificación a la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial se localizaron arrendatarios que no cumplen con el pago del Depósito en Garantía por un equivalente a dos meses de renta a fin de garantizar cualquier gasto derivado de la reparación del inmueble y/o sus accesorios que hubieran sido utilizados de manera inadecuada y pagos pendientes de servicios (CFE, SIAPA). A continuación, se describen 5 ejemplos:

	Arrendatario:	Contrato:	Cláusula:	Vigencia:		Depósito en Garantía acordado en contrato:
				Del:	Al:	
1	León Samaniego Fausto	14-7219	Décima Cuarta	07-oct-14	31-oct-15	Un mes de renta
2	Durand Martínez Israel de Jesús	19-2718	Segunda	03-sep-19	30-sep-20	Un mes
3	Banco Nacional de México, S.A.			01-jul-10	30-jun-14	No se especifica
4	Grupo Médico del Valle Real, S.A. C.V.	14-7196	Décima Cuarta	19-sep-14	30-sep-15	Un mes de renta
5	Grupo Médico del Valle Real, S.A. C.V.	14-7197	Décima Cuarta	19-sep-14	30-sep-15	Un mes de renta

Lo anterior propicia el riesgo de que el Instituto tenga que absorber gastos originados por daños injustificados a los inmuebles arrendados o por adeudos pendientes de pago de servicios prestados a los inquilinos.

**Fundamento Legal:**

**Manual Institucional de Procesos PR21-002.- Proceso de Solicitud, Asignación y Contratación de Arrendamiento de Inmuebles Comerciales.**

**Inciso 2.** Definiciones, Acrónimos y Abreviaturas

**Depósito en Garantía.** - Depósito en efectivo por un equivalente a dos meses de renta hecho por el solicitante ante la Institución a fin de garantizar cualquier gasto derivado de la reparación del inmueble y/o sus accesorios que hubieren sido utilizados de manera inadecuada, y pagos pendientes de servicios (CFE, SIAPA).

**Manual de Organización y Funciones del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco**

**Funciones de la Dirección Promoción de Vivienda e Inmobiliaria**

Objetivo General

Planear, organizar, coordinar, controlar y evaluar las actividades necesarias para el desarrollo y ejecución de los programas de promoción de vivienda en conjuntos, de valuación de inmuebles; de diseño, programación, supervisión y control de obra;

**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

de mantenimiento y administración de inmuebles y de control del patrimonio inmobiliario.

**XI.-Administrar y mantener actualizado el sistema de registro, control y resguardo electrónico y físico de los contratos de obra pública y de arrendamiento de bienes inmuebles donde el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco sea parte y aquéllos que sean patrimonio inmobiliario del mismo, llevando a cabo las acciones necesarias para los trámites y regularización documental de los bienes inmuebles que lo requieran;**

**Normas Generales de Control Interno para la Administración Pública del Estado de Jalisco**

**Artículo 19 segundo párrafo**

Los titulares de las Entidades Públicas, deberán asegurarse que los servidores públicos a su cargo, en el ámbito de sus respectivas competencias, establezcan, actualicen y cumplan con las obligaciones contempladas en los manuales de organización, de procesos, de operación, de procedimientos y de servicios, así como las previstas en las políticas, bases, lineamientos y demás mecanismos necesarios para reforzar el control interno relacionado con los procesos de adquisiciones, enajenaciones, servicios, obra pública, contabilidad gubernamental, manejo y operación de fondo fijo, comprobación de pasajes y viáticos, registro y control de activo fijo, y en general, las que se establezcan en cualquier otro instrumento jurídico aplicable a la Entidad Pública de que se trate, necesarios para minimizar el nivel de riesgo y reforzar el control interno; informando lo conducente al OIC o Enlace, según corresponda.

**Ley de Responsabilidades Políticas y Administrativas del Estado de Jalisco.**

**Artículo 48**

**1.** Adicional a lo que señala el artículo anterior, se considera que comete una falta administrativa no grave, el servidor público cuyos actos u omisiones incumplan o transgredan las obligaciones siguientes:

**I.** Cumplir con la máxima diligencia el servicio que le sea encomendado, y abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o deficiencia de dicho servicio o implique abuso o ejercicio indebido de su empleo, cargo o comisión”.

**Recomendación**

**Correctiva:**

En lo sucesivo, el personal adscrito a la Dirección General de Promoción de Vivienda deberá:

- a) Atender lo establecido en el Manual Institucional de Procesos.

Enviar evidencia de las acciones realizadas a este Órgano Interno de Control.

**Preventiva:**

La Dirección General de Promoción de Vivienda deberá:

- a) Girar instrucciones para que el personal responsable de la operación establezca las medidas necesarias, para que los importes correspondientes a los Depósitos en Garantía se calculen y registren correctamente en los Contratos de Arrendamiento.

Enviar evidencia de las acciones realizadas a este Órgano Interno de Control.

**Solventación**

**Con su oficio No. DPVI/091/2021 de fecha de recepción 20 de abril de 2021, la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria, da respuesta.**

**Dirección de Auditoría | Dirección General de Contraloría Interna**  
**Cédula de Observaciones**

Área a revisar:	Oficio de Comisión:	Orden de Auditoría:	Objeto de la auditoría:
Dirección General de Promoción de Vivienda	DA/097/2020 DA/102/2020 DA/109/2020	OA/013/2020	Verificar la correcta administración de los bienes inmuebles de arrendamiento comercial

**Observación No.4**

**Incumplimiento de pago del Depósito en Garantía:**

Respecto a la observación número 4 la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria acepta el incumplimiento y se procede a realizar los cambios que resulten necesarios para que todos los contratos comerciales que celebre el IPEJAL, a partir de la notificación del informe preliminar de auditoría establezcan que el arrendatario se obliga a constituir un depósito en garantía equivalente a dos meses de renta para cubrir cualquier gasto derivado de la reparación del inmueble y/o sus accesorios que hubieren sido utilizados de manera inadecuada, y pagos pendientes de servicios (CFE, SIAPA), cuando este sea el método de garantizar sus obligaciones de conformidad con lo establecido en el artículo 57 del Reglamento General de Prestaciones, Derechos y Obligaciones de Afiliados y Pensionados de la Dirección de Pensiones del Estado.

**Conclusión**

**Estatus de la observación: SOLVENTADA**

**Observación No.4.-Solventada.**-Se presentó copia del oficio DPVI/092/2021 de fecha 19 de abril de 2021, por el cual el suscrito gira la instrucción a la Dirección de Administración de Inmuebles y Mantenimiento requiera a todos los nuevos inquilinos de arrendamiento comercial el depósito en garantía por el equivalente a dos meses de renta en caso de ser esta figura la forma en que se cumplirá lo establecido en el artículo 57 del Reglamento General de Prestaciones, Derechos y Obligaciones de Afiliados y Pensionados de la Dirección de Pensiones del Estado.

Elaboró

L.C.P. Nicolás Gutiérrez Oñate  
Auditor

Revisó

L.C.P. Norma Adriana Medina Varela  
Supervisor

Autorizó

Lic. Daniela Junnuel Santana Becerra  
Directora de Auditoría del Instituto de  
Pensiones del Estado de Jalisco