

I.2.1.2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN

Auditoría ASCM/4/19

FUNDAMENTO LEGAL

La auditoría se llevó a cabo con fundamento en los artículos 122, apartado A, base II, sexto y séptimo párrafos, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 62 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 13, fracción CXI, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 1; 2, fracciones XIV y XLII, inciso a); 3; 8, fracciones I, II, IV, VI, IX, XXVI y XXXIII; 9; 10, incisos a) y b); 14, fracciones I, VIII, XVII, XX y XXIV; 22; 24; 27; 28; 30; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 61; y 62 de la Ley de Fiscalización Superior de la Ciudad de México; y 1; 4; 5, fracción I, inciso b); 6, fracciones VI, VII y VIII; y 31 del Reglamento Interior de la Auditoría Superior de la Ciudad de México.

ANTECEDENTES

Los Sistemas de Actuación por Cooperación (SAC) son el instrumento jurídico establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, que tienen por objeto articular la acción de los sectores públicos, social y privado para la realización de proyectos urbanos y obras específicas, que generen beneficios directos al entorno urbano y que se constituyen dentro de un polígono de actuación determinado.

Dicha articulación, se materializa mediante la celebración de convenios de concertación para el desarrollo de proyectos inmobiliarios particulares, en los que se puede realizar intercambio de potencial constructivo dentro del polígono de actuación. Asimismo, los adherentes a un SAC se obligan a aportar recursos financieros o en especie, que se deben destinar a proyectos para el mejoramiento del entorno urbano dentro del polígono de actuación.

Entre 2015 y 2016, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) constituyó cinco Sistemas de Actuación por Cooperación denominados Granadas, Tacubaya, La Mexicana, Alameda-Reforma y Distrito San Pablo, ubicados en las alcaldías de Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Cuajimalpa de Morelos, en los cuales la dependencia celebró diversos

convenios de concertación con particulares para la ejecución de proyectos inmobiliarios dentro del perímetro de dichos sistemas en los que los particulares se comprometieron a aportar recursos financieros y en especie a los SAC a efecto de realizar obras y proyectos en beneficio del entorno urbano de los Polígonos de Actuación.

Durante 2019, la SEDUVI anunció, entre otros, la reinstalación y reapertura del SAC Tacubaya; la ejecución y entrega de obras en beneficio del entorno urbano del SAC Granadas; así como la revisión de los proyectos autorizados por la dependencia durante la administración 2012-2018. Por lo anterior, resulta conveniente verificar que las actuaciones de la dependencia en relación con los SAC se hubiesen realizado en cumplimiento de la normatividad aplicable.

CRITERIOS DE SELECCIÓN

Esta auditoría se propuso de conformidad con los siguientes criterios generales de selección, contenidos en el Manual de Selección de Auditorías de esta entidad de fiscalización superior:

“Exposición al Riesgo”. Se eligió el rubro Sistemas de Actuación por Cooperación, toda vez que por su naturaleza y características se encuentra expuesto a riesgo de errores, mal uso, ineficiencias e incumplimiento de metas y objetivos; así como para dar seguimiento a las deficiencias detectadas en la revisión del ejercicio 2018.

“Propuesta e Interés Ciudadano”. Se seleccionó el rubro Sistemas de Actuación por Cooperación, porque por su naturaleza e impacto social es de interés y tiene repercusión para los habitantes de la Ciudad de México.

OBJETIVO

El objetivo de la revisión consistió en verificar que los mecanismos implementados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en relación a los procedimientos de ejecución y vigilancia de los Sistemas de Actuación por Cooperación en los Polígonos de Actuación en la Ciudad de México aseguren el cumplimiento de la normatividad aplicable y la vigilancia de la actuación de los diversos sujetos involucrados en el rubro en revisión.

ALCANCE Y DETERMINACIÓN DE LA MUESTRA

En cuanto a los elementos que integraron el objetivo de la auditoría, de manera enunciativa, mas no limitativa, se revisó lo siguiente:

Mecanismos implementados

Se verificó que la SEDUVI hubiese contado con mecanismos que aseguren la dirección y rectoría de la Administración Pública de la Ciudad de México sobre la ejecución y vigilancia de los SAC, y que se acrediten los beneficios al desarrollo urbano de la Ciudad de México.

Ejecución de los Sistemas de Actuación por Cooperación

Se constató que el sujeto fiscalizado hubiese recibido solicitudes de particulares para adherirse a los SAC constituidos; que los Comités Técnicos de los SAC hubiesen evaluado dichas solicitudes y que la dependencia hubiese celebrado con particulares convenios de concertación y/o convenios modificatorios para la adhesión de proyectos a los SAC, que establezcan las obligaciones de los involucrados y las acciones del sujeto fiscalizado; así como, en su caso, el destino de las aportaciones y recursos de los participantes, conforme a la normatividad aplicable.

Vigilancia de los Sistemas de Actuación por Cooperación

Se verificó que la dependencia hubiese realizado acciones para la coordinación de los SAC consistentes en el seguimiento a los proyectos adheridos mediante convenios de concertación, así como en cumplimiento de las obligaciones que los desarrolladores asumieron al formar parte de los SAC.

Aplicación de los Recursos de los Sistemas de Actuación por Cooperación

Se verificó que la dependencia, al presidir los Comités Técnicos de los Fideicomisos de los SAC, hubiese realizado acciones para la coordinación, instrumentación, administración y ejecución de las obras y proyectos realizados con cargo a los recursos de los fideicomisos de los SAC y que, dichas obras se hayan sujetado a los fines de los SAC.

Derivado de los trabajos que se llevaron a cabo en la fase de planeación de la auditoría y del estudio y evaluación del diseño del control interno, se determinó revisar los procedimientos de

ejecución y vigilancia de 9 (26.5%) de los 34 proyectos adheridos al SAC Granadas y 3 (33.3%) de los 9 proyectos adheridos al SAC Tacubaya; así como 3 (75.0%) de las 4 solicitudes de adhesión al SAC Tacubaya.

Para determinar la muestra sujeta a revisión, se consideraron los criterios siguientes:

1. Se identificaron los dos SAC que operaron en 2019: Granadas, que sólo estuvo activo para dar seguimiento a los convenios celebrados con anterioridad, y Tacubaya, que se reabrió para dar seguimiento a los proyectos celebrados con anterioridad, así como para la presentación y aprobación de nuevos proyectos.
2. Se identificaron los 43 proyectos activos adheridos a los dos SAC, que la SEDUVI reportó con compromisos pendientes de cumplir, de los cuales 34 fueron reportados por el SAC Granadas y 9 por el SAC Tacubaya.
3. Se identificaron cuatro solicitudes de adhesión al SAC Tacubaya ingresadas en 2019.
4. Se seleccionaron nueve proyectos del SAC Granadas que reportaron algún tipo de aportación financiera o en especie; así como tres proyectos con gestiones de cobro de adeudos y tres solicitudes de adhesión del SAC Tacubaya.

Derivado de los trabajos que se llevaron a cabo en la fase de planeación de la auditoría, se determinó revisar los procedimientos de ejecución y vigilancia de 12 proyectos y 3 solicitudes de adhesión, los cuales se detallan a continuación.

Los 12 proyectos seleccionados fueron los siguientes:

SAC / Dirección del predio	Denominación del proyecto	Desarrollador	Fecha del convenio
Granadas:			
Calle Lago Alberto núm. 442, Col. Anáhuac I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo	Parques Plaza	Metrópolis Lago Alberto, S.A. de C.V.	6/V/15
Miguel de Cervantes Saavedra núm. 255, Col. Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo	Miguel de Cervantes Saavedra 255	Inmuebles SERCOX, S.A. de C.V.	10/VIII/15
Lago Neuchatel núms. 7, 9, 13 y 21, Col. Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo	Lago Neuchatel	Banco Invex, S.A., como fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración núm. 1508	13/X/15
Calzada General Mariano Escobedo núm. 218, Col. Anáhuac I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo	Mariano Escobedo 218	Banca Mifel S.A., como fiduciaria del fideicomiso denominado Corporativo Vértice, Fideicomiso 1863/2014	10/XII/15
Lago Andrómaco núm. 104, Col. Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo	Edificio Andrómaco 104	Grupo Inmobiliario San Feliú, S.A. de C.V.	16/I/17
			Continúa...

... Continuación

SAC / Dirección del predio	Denominación del proyecto	Desarrollador	Fecha del convenio
Presa Don Martín núm. 117, Col. Irrigación, Alcaldía Miguel Hidalgo	Presa Don Martín 117	Persona física	4/IV/17
Lago Mask núm. 388, Col. Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo	Lago Mask	BI – AR, S.A. de C.V.	7/XI/18
Prolongación Moliere núm. 46, Privada Miguel de Cervantes de Saavedra núms. 36, 36-B, 42, 24-A y 48, Lago Andrómaco núm. 16 y Mateo Alemán núm. 52, Col. Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo	Moliere 46	Moliere 46 Holding, S.A.P.I. de C.V.	9/XI/17
Lago Andrómaco núm. 9, Col. Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo	Andrómaco 9	Urbanhub SPV4, S. de R.L. de C.V.	30/X/18
Tacubaya:			
Calle Cerrada de la Paz núm. 15, Col. Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo	Cerrada de la Paz 15	Barrowrules, S.A.P.I. de C.V.	26/XI/18
Avenida Observatorio núm. 35, Col. Tacubaya, Alcaldía Miguel Hidalgo	Observatorio 35	Fundación Antonio Haghenbeck y de la Lama, I.A.P. y Tavistock Properties, S.A.P.I. de C.V.	30/XI/18
Calle Cerrada Gobernador Manuel Reyes Veramendi núm. 6, Col. San Miguel Chapultepec I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo	Veramendi 6	J.J.S. Capital, S.A.P.I. de C.V.	3/XII/18

Las tres solicitudes seleccionadas fueron las siguientes:

SAC / Dirección del predio que pretender adherirse al SAC	Denominación del proyecto	Solicitante	Fecha de recepción de la solicitud
Tacubaya:			
Mártires de la Conquista núm. 18 y 20, Col. Tacubaya, Alcaldía Miguel Hidalgo	Mártires de la Conquista 18 y 20	Seis personas físicas	3/VIII/18
Manuel Dublán núm. 25, Col. Tacubaya, Alcaldía Miguel Hidalgo	Manuel Dublán 25	Controladora TAP, S.A.P.I. de C.V.	3/VIII/18
General Salvador Alvarado núm. 45, Col. Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo	General Salvador Alvarado 45	Persona física	22/VIII/18

El muestreo de auditoría permite al auditor obtener y evaluar la evidencia de auditoría sobre una determinada característica de los elementos seleccionados con el fin de alcanzar, o contribuir a alcanzar una conclusión con respecto a la población de la que se ha extraído la muestra; y puede aplicarse utilizando enfoques de muestreo estadístico o no estadístico. Tanto la muestra del universo por auditar de dos SAC, como de los expedientes de los proyectos adheridos para la aplicación de pruebas de auditoría, se determinó mediante un método de muestreo no estadístico, con fundamento en la Norma Internacional de Auditoría (NIA) 530, “Muestreo de Auditoría”, emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC); la Norma Internacional de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (ISSAI) 1530, “Muestreo de Auditoría”, emitida por el Comité de Normas Profesionales de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI); y en el Manual del Proceso General de Fiscalización de la Auditoría Superior de la Ciudad de México.

Los trabajos de auditoría se llevaron a cabo en la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la SEDUVI, por ser la unidad administrativa encargada de las actividades de implementación de mecanismos de regulación, y de ejecución, vigilancia y aplicación de recursos de los SAC, según las atribuciones y funciones previstas en los manuales administrativos de la dependencia, vigentes en 2019.

PROCEDIMIENTOS, RESULTADOS Y OBSERVACIONES

Evaluación del Control Interno

1. Resultado

A fin de evaluar el diseño y la efectividad del control interno implementado por la SEDUVI y contar con una base para determinar la naturaleza, extensión y oportunidad de las pruebas de auditoría, en cuanto al diseño, se analizaron las atribuciones de la dependencia, el marco normativo y su manual administrativo, vigentes en 2019; se aplicó un cuestionario de control interno, en particular, a servidores públicos de la SEDUVI responsables de las actividades de implementación de mecanismos de regulación, y de ejecución, vigilancia y aplicación de recursos de los SAC en relación con los cinco componentes del control interno (Ambiente de Control, Administración de Riesgos, Actividades de Control Interno, Información y Comunicación, y Supervisión y Mejora Continua); se requisitó la cédula de evaluación del ambiente de control con base en las respuestas obtenidas; se elaboraron tres matrices: una de riesgos, para identificar los riesgos a que están sujetas las operaciones del rubro en revisión; otra de control, para analizar la probabilidad de ocurrencia y el impacto de cada riesgo; y una de unidades administrativas, para determinar la participación conforme a las funciones y atribuciones de cada una de las áreas de la dependencia relacionadas con las operaciones del rubro en revisión.

En cuanto a la efectividad del control interno, durante la etapa de ejecución de la auditoría, se aplicaron pruebas de controles y procedimientos sustantivos, que incluyeron pruebas de detalle y procedimientos analíticos sustantivos, para determinar la idoneidad, eficacia y eficiencia en la aplicación del control interno en las unidades administrativas, así como en los procesos, funciones y actividades de la dependencia.

La evaluación se realizó tomando como parámetro de referencia la Ley de Auditoría y Control Interno de la Administración Pública de la Ciudad de México, publicada en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* núm. 146 Ter el 1o. de septiembre de 2017; y su modificación publicada en el mismo medio el 27 de noviembre de 2018; los Lineamientos de Control Interno de la Administración Pública de la Ciudad de México publicados en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* el 8 de enero de 2018; el Manual del Proceso General de Fiscalización de la Auditoría Superior de la Ciudad de México (ASCM), en lo relativo a la evaluación del ambiente de control; y el Modelo de Evaluación del Control Interno para la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública de la Ciudad de México de la Auditoría Superior de la Ciudad de México, elaborado con base en el Marco Integrado de Control Interno para ser aplicado a los sujetos de fiscalización de la Ciudad de México, con objeto de diagnosticar el estatus de su control interno establecido y proponer acciones de mejora dirigidas a su fortalecimiento.

Ambiente de Control

Se identificaron las unidades administrativas de la SEDUVI que estuvieron relacionadas con las actividades de implementación de mecanismos de regulación, y de ejecución, vigilancia y aplicación de recursos de los SAC; las funciones, objetivos, actividades y procedimientos aplicados; las normas, procesos y estructura orgánica que proporcionan la base para llevar a cabo el control interno en el sujeto fiscalizado, así como la normatividad que proporciona disciplina y estructura para apoyar al personal en la consecución de los objetivos institucionales; y se verificó si la dependencia estableció y mantuvo un ambiente de control que implique una actitud de respaldo hacia el control interno, como se indica a continuación:

1. En 2019, la SEDUVI contó con la estructura orgánica núm. D-SEDUVI-45/010119 dictaminada favorablemente por la Coordinación General de Evaluación, Modernización y Desarrollo Administrativo (CGEMDA), notificada por la Subsecretaría de Capital Humano y Administración de la Secretaría de Administración y Finanzas (SAF) a la dependencia mediante el oficio núm. SAF/SSCHAA/000027/2019 del 2 de enero de 2019 y vigente a partir del 1o. de enero de 2019; así como una modificación de ésta, notificada a la dependencia mediante el oficio núm. SAF/SSCHA/00485/2019 del 7 de junio de 2019 y vigente a partir del 16 del mismo mes y año, que consistió en la incorporación de la Dirección Técnica a la Oficina de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y no implicó un cambio en el número total de plazas.

En dicha estructura orgánica se previeron 118 plazas: 23 en la Oficina de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; 29 en la Coordinación General de Desarrollo Urbano; 30 en la Dirección General de Control y Administración Urbana; 20 en la Dirección General de Asuntos Jurídicos; y 16 en la Dirección General de Planeación de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

2. En 2019, la SEDUVI contó con dos manuales administrativos. El primero elaborado conforme al dictamen de estructura orgánica núm. D-SEDUVI-10/010518, registrado por la entonces Coordinación General de Modernización Administrativa (CGMA) con el núm. MA-18/291018-D-SEDUVI-10/010518, notificado al titular de la dependencia mediante el oficio núm. OM/CGMA/3045/2018 del 29 de octubre de 2018, publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* número 451 el 13 de noviembre de 2018 con el “Aviso por el cual, se da a Conocer el Enlace Electrónico donde se puede Consultar el Manual Administrativo con número de Registro MA-18/291018-D-SEDUVI-10/010518”, difundido entre el personal de la dependencia mediante quince oficios emitidos el 13 de noviembre de 2018, y vigente a partir del día siguiente de su publicación y hasta el 12 de diciembre de 2019.

El segundo manual administrativo fue elaborado conforme al dictamen de estructura orgánica núm. D-SEDUVI-45/010119 y su alcance respectivo, registrado por la CGMDA con el núm. MA-33/191119-D-SEDUVI-45/010119, notificado a la titular de la dependencia mediante el oficio núm. SAF/CGMDA/0302/2019 del 19 de noviembre de 2019, publicado en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* núm. 451 el 12 de diciembre del mismo año con el “Aviso por el que se da a conocer el enlace electrónico donde podrá consultarse el Manual Administrativo, con número de registro MA-33/191119-D-SEDUVI-45/010119”, difundido entre el personal de la dependencia mediante el oficio núm. S34/SEDUVI/1346/2019 del 12 de diciembre de 2019 y vigente a partir del día siguiente de su publicación.

Ambos manuales se integraron con los apartados de marco jurídico; estructura orgánica; misión, visión y objetivos institucionales; atribuciones; funciones; procesos y procedimientos; glosario; y aprobación del manual administrativo y consideraron los objetivos, funciones, atribuciones y responsabilidades de los servidores públicos adscritos a las unidades

administrativas que conforman la dependencia. Asimismo, se encontraron disponibles en la página de internet de la SEDUVI para consulta de su personal y del público en general.

Con relación a la publicación del manual administrativo con el registro núm. MA-33/191119-D-SEDUVI-45/010119 de fecha 12 de diciembre de 2019, se observó que la SEDUVI lo publicó con un desfase de 7 días hábiles, ya que no se realizó dentro de los 10 días hábiles posteriores a la notificación del registro (3 de diciembre de 2019) como se establece en la normatividad aplicable.

En su respuesta a la confronta, realizada por escrito con fecha 14 de diciembre de 2020, el Director General de Administración y Finanzas en la SEDUVI, en representación de la titular de la dependencia, entregó el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1702/2020 de la misma fecha, al que anexó el similar núm. SEDUVI/DGAF/2988/2019 del 2 de diciembre de 2019, con el que solicitó al Director General de Asuntos Jurídicos de la dependencia su apoyo para gestionar la publicación en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* del aviso mediante el cual se da a conocer el enlace electrónico del manual administrativo núm. MA-33/191119-D-SEDUVI-45/010119.

Del análisis de la documentación proporcionada, se desprende que aun cuando la Dirección General de Administración y Finanzas en la SEDUVI solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos la publicación en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* del manual administrativo registrado con el núm. MA-33/191119-D-SEDUVI-45/010119 el 2 de diciembre de 2019, no se publicó sino hasta el 12 del mismo mes y año, por lo que se confirma la observación señalada.

Por no haber publicado su manual administrativo en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de la notificación del registro, la SEDUVI no cumplió el plazo establecido en el lineamiento Décimo Segundo de los Lineamientos Generales para el Registro de los Manuales Administrativo y Específicos de Operación de las Dependencias, Órganos, Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México; así como de las Comisiones, Comités, Institutos y Cualquier Otro Órgano Administrativo Colegiado o Unitario que constituya la Administración Pública

de la Ciudad de México, publicados en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* el 20 de febrero de 2019, que dispone lo siguiente:

“Décimo Segundo. Una vez notificado oficialmente el registro del Manual correspondiente por parte de la Coordinación General, los Órganos de la Administración Pública y los Órganos Administrativos, deberán publicarlos en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*, en un plazo máximo de 10 días hábiles siguientes a la notificación del registro.”

3. La SEDUVI contó con unidades administrativas encargadas de cumplir las obligaciones en materia de transparencia y acceso a la información, fiscalización, rendición de cuentas y armonización contable (Coordinación de Servicios Jurídicos y Transparencia adscrito a la Dirección General de Asuntos Jurídicos), así como de administrar los recursos humanos y financieros, para lo cual implementó procedimientos específicos que se formalizaron con su registro ante la CGMA y la CGEMDA y se incorporaron a sus manuales administrativos; y un programa anual e institucional de capacitación, el Código de Ética de la Administración Pública de la Ciudad de México, publicado en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* núm. 26 el 7 de febrero de 2019, y un Código de Conducta, publicado en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* núm. 100 el 28 de mayo de 2019, difundidos entre su personal mediante la circular núm. SEDUVI/DGAF/015/2019 del 27 de febrero y seis oficios de fecha 24 de junio, todos de 2019, respectivamente, y disponibles para su consulta en la página web de la dependencia (apartado de Secretaría).

Como resultado de la evaluación al componente Ambiente de Control establecido por la SEDUVI, se determinó que si bien la dependencia contó con una estructura orgánica, manuales administrativos dictaminados por la CGMA y CGEMDA difundidos entre su personal y con unidades administrativas encargadas de dar cumplimiento a las obligaciones en materia de transparencia y acceso a la información, fiscalización, rendición de cuentas y armonización contable, así como un código de ética y uno de conducta, difundidos entre su personal, y un programa anual e institucional de capacitación, lo que denota que estableció y mantuvo un ambiente de control que implicó una actitud de respaldo hacia el control interno; el componente de control interno es medio, toda vez que la SEDUVI careció de mecanismos para verificar que la publicación de su manual administrativo registrado con el núm. MA-33/191119-D-SEDUVI-45/010119 se realizara conforme a los plazos establecidos en la normatividad aplicable.

Administración de Riesgos

Se revisó si la dependencia contó con un Comité de Administración de Riesgos y Evaluación de Control Interno (CARECI) que le permitiera desarrollar respuestas al riesgo, así como administrarlo y controlarlo; y con un Órgano Interno de Control (OIC) que lo vigile y, en su caso, que hubiese practicado auditorías al rubro sujeto a revisión, como se indica a continuación:

1. La SEDUVI contó con un CARECI, el cual fue constituido el 25 de enero de 2019 de conformidad con los Lineamientos de Control Interno de la Administración Pública de la Ciudad de México, publicados en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* el 8 de enero de 2018 y tuvo su manual registrado con el núm. MEO-055/130619-D-SEDUVI-45/010119 comunicado por la CGEMDA mediante el oficio núm. SAF/SSCHA/CGEMDA/0755/2019 del 29 de junio de 2019 y publicado en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* el 5 de julio de 2019; asimismo, contó con unidades administrativas encargadas de atender, dar seguimiento y cumplir las obligaciones en materia de transparencia y acceso a la información (Coordinación de Servicios Jurídicos y Transparencia, adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la SEDUVI); con un portal de transparencia y de atención ciudadana en el sitio web de la dependencia; con un área de armonización contable; y con áreas para la administración de recursos humanos y financieros.

En el CARECI participó el OIC en la SEDUVI, contó con integrantes nombrados y/o ratificados, propició la implementación de controles internos y dio seguimiento a las observaciones determinadas por el OIC, sesionó seis veces a lo largo de 2019 y contó con un programa de objetivos y metas institucionales enfocados a resultados para dar seguimiento a la administración de riesgos.

2. El OIC en la SEDUVI, adscrito a la Secretaría de la Contraloría General de la Ciudad de México contó con atribuciones para ejecutar auditorías e intervenciones y control interno al sujeto fiscalizado a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas y administrativas en materia de sistema de información y registro, estadística, organización, procedimientos, planeación y programación; y en su Programa de Auditorías 2019 consideró cuatro auditorías de control interno a diversas unidades administrativas de la dependencia relativas al ejercicio de 2019, las cuales no guardan relación con el rubro en revisión.

En el Programa Anual de Control Interno (PACI) de 2019 de la dependencia, proporcionado por la Secretaría de la Contraloría General de la Ciudad de México, consideró cuatro revisiones de control interno que no guardan relación con el rubro sujeto a revisión.

Se determinó que el componente Administración de Riesgos establecido por la SEDUVI es alto, pues la dependencia contó con mecanismos de control efectivos para asegurar el control de sus operaciones, como son el CARECI, que le permitió desarrollar respuestas al riesgo, así como administrarlo y controlarlo, y con un OIC que lo vigiló, el cual no auditó el rubro sujeto a revisión en el ejercicio de 2019; pero si realizó cuatro auditorías a diversas unidades administrativas de la dependencia, y con un PACI en el que se observó la implementación de cuatro revisiones de control interno que no se relacionaron con el rubro en revisión.

Actividades de Control Interno

Se verificó si la SEDUVI contó con procedimientos que le hayan permitido prevenir, minimizar y responder a los riesgos que pudieran afectar el cumplimiento y logro de los objetivos del rubro en revisión y asegurar la eficacia y eficiencia de las operaciones; y si tuvo actividades de control para asegurarse de que los informes y reportes que genera sean presentados oportunamente y con información confiable.

En 2019, la SEDUVI contó con 91 procedimientos integrados al manual administrativo que la CGMA registró con el núm. de MA-18/291018-D-SEDUVI-10/010518, y con 98 procedimientos integrados al manual administrativo que la CGEMDA registró con el núm. MA-33/191119-D-SEDUVI-45/010119.

Del total de 189 procedimientos que estuvieron vigentes en 2019, 3 tienen relación con los SAC y son los que se describen a continuación:

Actividad sustantiva	Procedimiento
Ejecución de los SAC	"Autorización para la Constitución de Polígonos de Actuación" "Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Receptor)" "Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Emisor)"

* Procedimientos de los manuales administrativos con registros núms. MA-18/291018-D-SEDUVI-10/010518 y MA-33/191119-D-SEDUVI-45/010119.

Conforme a lo anterior, se determinó que el sujeto fiscalizado careció de mecanismos o procedimientos que regularan las actividades sustantivas relacionadas con la vigilancia y aplicación de recursos de los SAC, que delimitaran las responsabilidades de los servidores públicos que intervinieran en ellas.

En su respuesta a la confronta, realizada por escrito con fecha 14 de diciembre de 2020, la SEDUVI no proporcionó información relacionada con la presente observación, por lo que ésta prevalece.

Por carecer de mecanismos que describieran de forma precisa cómo se realizan las actividades relacionadas con la vigilancia y aplicación de recursos de los SAC, la SEDUVI incumplió el artículo Tercero del Aviso por el cual se da a conocer la Guía Técnica y Metodológica para la Elaboración e Integración de los Manuales Administrativos y Específicos de Operación de la Administración Pública de la Ciudad de México y el numeral 7.4.1, “Procedimientos”, primer y penúltimo párrafos, del apartado 7, “Organización, Procesos y Procedimientos”, de la citada Guía Técnica y Metodológica, ambos publicados en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* núm. 17 el 28 de febrero de 2017, en relación con los lineamientos Tercero, fracción VII, y Sexto, fracción II, inciso e), de los Lineamientos Generales para el Registro de los Manuales Administrativos y Específicos de Operación de las Dependencias, Órganos, Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México; así como de las Comisiones, Comités, Institutos y Cualquier Otro Órgano Administrativo Colegiado o Unitario que constituya la Administración Pública de la Ciudad de México, vigentes en 2019.

El Aviso por el cual se da a conocer la Guía Técnica y Metodológica para la Elaboración e Integración de los Manuales Administrativos y Específicos de Operación de la Administración Pública de la Ciudad de México y la citada Guía Técnica y Metodológica, establece:

“Tercero. Los Órganos de la Administración Pública [...] de la Ciudad de México deben observar lo dispuesto en la Guía Técnica y Metodológica que se detalla en el Anexo Único del presente Aviso, la cual tiene el carácter de obligatorio en concordancia con el Lineamiento Noveno de los Lineamientos Generales para el Registro de los Manuales Administrativos y Específicos de Operación de la Administración Pública de la Ciudad de México.”

“7 Organización, Procesos y Procedimientos [...]

”7.4.1 Procedimientos

”Un procedimiento es un curso de actividades secuenciadas, precisas y vinculadas entre sí que describen la forma de realizar algo. Los procedimientos en el contexto de los Manuales, son la base de las operaciones que deriven de los procesos institucionales de los Órganos de la Administración Pública [...]

”Es importante señalar que los procedimientos norman el funcionamiento interno de la organización, por lo que únicamente aplican para delimitar las responsabilidades de las personas servidoras públicas que participan en su desarrollo.”

Los Lineamientos Generales para el Registro de los Manuales Administrativos y Específicos de Operación de las Dependencias, Órganos, Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México; así como de las Comisiones, Comités, Institutos y Cualquier Otro Órgano Administrativo Colegiado o Unitario que constituya la Administración Pública de la Ciudad de México señalan:

“Tercero. Para efectos de estos Lineamientos se entenderá por: [...]

”VII. Manual Administrativo: Instrumento jurídico-administrativo que refleja la estructura orgánica dictaminada vigente [...] de los Órganos de la Administración Pública de la Ciudad de México; así como [...] los procesos institucionales y procedimientos sustantivos que realizan en ejercicio de las atribuciones y facultades conferidas por los ordenamientos jurídicos y administrativos vigentes [...]

”Sexto. Los Órganos de la Administración Pública [...] iniciarán el proceso de registro de sus Manuales ante la Coordinación General, en los siguientes supuestos [...]

”II. Se requiera actualizar el contenido de los Manuales derivado de lo siguiente [...]

”e) Cuando se hayan incluido, actualizado o eliminado procesos o procedimientos derivados de la dinámica organizacional; o la aplicación de medidas que impliquen mejora de la gestión pública y que impacten en atribuciones, funciones, procesos o procedimientos.”

Se determinó que el componente Actividades de Control Interno establecido por la SEDUVI es bajo, toda vez que la dependencia careció de procedimientos que regularan las actividades sustantivas de los servidores públicos relacionados con la vigilancia y aplicación de recursos de los SAC, y por tanto de mecanismos que les permitieran prevenir, minimizar y responder a los riesgos que pudieran afectar el cumplimiento y logro de los objetivos del rubro sujeto a revisión y asegurar la eficacia y eficiencia de las operaciones.

Información y Comunicación

Se revisó si la SEDUVI tuvo líneas de comunicación e información reguladas entre los mandos medios y superiores con las personas servidoras públicas a su cargo que permitieran comunicarles sus responsabilidades, así como los objetivos y metas institucionales; y si generó información necesaria, oportuna, veraz y suficiente, tanto al interior como al exterior del sujeto fiscalizado, como se indica a continuación:

1. De las respuestas al cuestionario de control interno, así como de la información y documentación analizadas, se determinó que la SEDUVI contó con actividades de control para asegurar que los informes y reportes que genera el sujeto fiscalizado sean presentados oportunamente y con información confiable a las diferentes instancias de la dependencia; y con líneas de comunicación e información reguladas entre los mandos medios y superiores con el personal a su cargo que le permitieron comunicarles sus responsabilidades, así como los objetivos y metas institucionales.
2. La dependencia generó reportes y/o informes sobre la gestión de los recursos humanos y financieros, así como en materia de transparencia y acceso a la información, fiscalización, rendición de cuentas y contabilidad gubernamental.
3. Respecto al Sistema de Armonización de Información y Control (SAIC) para dar seguimiento a los controles internos observados en las revisiones de la Secretaría de la Contraloría General de la Ciudad de México, ésta indicó que el sistema no estuvo en operación en 2019.

Se determinó que el componente Información y Comunicación establecido por la SEDUVI es alto, pues la dependencia contó con líneas de comunicación e información reguladas y

con mecanismos que le permitieron asegurar la generación de información necesaria, oportuna, veraz y suficiente al interior.

Supervisión y Mejora Continua

Se verificó si los manuales administrativos de la SEDUVI consideraron actividades de supervisión, a fin de verificar si las operaciones institucionales relacionadas con el rubro en revisión se ajustaron a las líneas de mando y actividades establecidas en los citados manuales administrativos, como se indica a continuación:

1. De las respuestas al cuestionario de control interno, así como de la información y documentación analizadas, se determinó que la dependencia promovió el seguimiento y mejora de los controles internos; no obstante, no proporcionó evidencia documental que acreditara que supervisó que las operaciones relacionadas con el rubro en revisión cumplieron sus objetivos para el ejercicio de 2019.

En su respuesta a la confronta, realizada por escrito con fecha 14 de diciembre de 2020, el Director General de Administración y Finanzas en la SEDUVI, en representación de la titular de la dependencia, entregó el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1703/2020 de la misma fecha, al que anexó una nota informativa sin número del 8 de diciembre del mismo año, suscrita por la Subdirectora de Apoyo Técnico de la Coordinación General de Desarrollo Urbano, en la que indicó lo siguiente:

“... de conformidad en el punto 2. Funcionamiento del Comité Técnico de las Reglas de Operación del Fideicomiso mediante el cual señala que es el Comité Técnico el órgano de decisión máxima del Fideicomiso, así como ostentar dichas decisiones en las sesiones del Comité, tanto ordinarias como extraordinarias:

”Comité Técnico funcionará de conformidad con lo siguiente:

”a) El Comité Técnico es el órgano de decisión máxima del Fideicomiso y sus acuerdos serán inobjetables, debiéndose cumplir en sus términos, siempre y cuando sean lícitos y se ajusten a los fines consignados en este Fideicomiso, ya que en caso de excederlos o ser contrarios a los mismos, ‘El Fiduciario’ no estará obligado a acatar las instrucciones del COMITÉ TECNICO.

"b) El Comité Técnico deberá sesionar de manera ordinaria conforme al calendario que él mismo determine, realizando la convocatoria respectiva a través del Secretario Técnico, cuando menos con 5 (cinco) días hábiles de anticipación a su celebración. En el caso de las sesiones extraordinarias, éstas se realizarán a petición de cualquiera de sus miembros y serán convocadas cuando menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación.

"c) El Secretario Técnico elaborará la convocatoria que deberá contener la fecha, hora y lugar de celebración de la sesión de que se trate, así como el orden del día y la carpeta de informes y asuntos a tratar, debiendo enviarlas a los miembros del Comité Técnico cuando menos con 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la celebración de la sesión, esto para el caso de las sesiones ordinarias, tratándose de sesiones extraordinarias, enviará el orden del día y la carpeta de asuntos correspondientes, cuando menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación. Los asuntos a tratar deberán ir acompañados de las propuestas de acuerdos, así como de su respectivo respaldo documental; por tal razón, queda establecido en este acto que, si el Secretario Técnico no cumple con las mencionadas formalidades, los miembros del Comité Técnico se reservan el derecho de participar en las sesiones a las que sean convocados..."

Como evidencia de lo anterior, remitió el Acta de la Cuarta Sesión del Comité del Fideicomiso del SAC Tacubaya donde se comentó la situación de los proyectos adheridos a éste.

En el análisis de la información proporcionada, se observó que no constituye evidencia documental que acredite que la SEDUVI supervisó que las operaciones relacionadas con el rubro en revisión cumplieron sus objetivos para el ejercicio de 2019, toda vez que el funcionamiento de los Comités Técnicos señaladas en las Reglas de Operación de los Fideicomisos, son distintas a las de la dependencia como instancia del gobierno central, por lo que la observación prevalece.

2. El CARECI de la dependencia estableció controles para supervisar las actividades susceptibles de corrupción; contó con planes y programas para supervisar las actividades de control interno y las operaciones del rubro en revisión; llevó a cabo autoevaluaciones para el mejor desarrollo del control interno y cumplimiento de metas y objetivos; y elaboró un programa de acciones para resolver las problemáticas detectadas.

3. En los manuales administrativos de la SEDUVI se encontraron plasmados los tramos de control y supervisión en los diferentes niveles jerárquicos para el cumplimiento de los objetivos de la dependencia y se identificaron mecanismos para supervisar el desempeño de los servidores públicos periódicamente desde nivel operativo hasta mandos medios con el fin de que se ejecutaran las actividades del rubro en revisión conforme a la normatividad aplicable (procedimiento “Autorización para la Constitución de Polígonos de Actuación”).

Sin embargo, se presentaron deficiencias en las actividades de ejecución, vigilancia y aplicación de recursos de los SAC, debido principalmente a que no existe un marco normativo que los regule, lo cual denotó debilidades en los procesos de supervisión establecidos, como se detalla en los resultados núms. 2, 3 y 4 del presente informe.

4. La dependencia emprendió acciones para que las actividades relacionadas con la operación del rubro en revisión permitieran el cumplimiento de las funciones y atribuciones encomendadas y de la normatividad aplicable.

Como resultado de la evaluación al componente Supervisión y Mejora Continua establecido por la SEDUVI, se determinó que, si bien la dependencia emprendió acciones para que las actividades se ejecutaran conforme a la normatividad aplicable y permitieran que cumplieran sus objetivos, y su CARECI, conforme a sus funciones y atribuciones, estableció controles para supervisar las actividades susceptibles de corrupción, contó con planes y programas para supervisar las actividades de control interno y las operaciones del rubro en revisión, llevó a cabo autoevaluaciones para el mejor desarrollo del control interno y cumplimiento de metas y objetivos y elaboró un programa de acciones para resolver las problemáticas detectadas; el componente de control interno es bajo, toda vez que la dependencia careció de mecanismos que acreditaran que supervisó que las operaciones relacionadas con el rubro en revisión, cumplieran sus objetivos en el ejercicio de 2019 y presentó deficiencias en la operación de las actividades de ejecución, vigilancia y aplicación de recursos de los SAC, que denotaron debilidades en los procesos de supervisión establecidos.

Por lo expuesto, se determinó que el diseño del control interno del sujeto fiscalizado es bajo, toda vez que se observaron deficiencias en los componentes Ambiente de Control,

al no contar la SEDUVI con mecanismos que le permitieran publicar su manual administrativo conforme a los plazos establecidos en la normatividad aplicable; Actividades de Control Interno, por no contar con procedimientos que regularan las actividades de vigilancia y aplicación de recursos de los SAC; y Supervisión y Mejora Continua, pues careció de mecanismos que acreditaran que supervisó que las operaciones relacionadas con el rubro en revisión cumplieran sus objetivos en el ejercicio de 2019, lo que pudiera afectar el cumplimiento y logro de los objetivos del rubro sujeto a revisión y la eficacia y eficiencia de las operaciones.

En cuanto a su efectividad, el control interno de la SEDUVI es bajo, ya que la dependencia no se sujetó a los controles establecidos ni cumplió la normatividad aplicable en las actividades de ejecución, vigilancia y aplicación de recursos de los SAC, lo que implicó que se materializaran riesgos con impacto en el componente Supervisión y Mejora Continua, como se detalla en los resultados núms. 2, 3 y 4 del presente informe.

Como resultado del estudio y evaluación del control interno establecido y con base en las herramientas utilizadas, se determinó que el control interno del sujeto fiscalizado es bajo, ya que en su diseño no propició el cumplimiento de la normatividad y, en los resultados obtenidos en la ejecución de la auditoría, en las actividades de ejecución, vigilancia y aplicación de recursos de los SAC, se constató que las condiciones de los componentes de control no estuvieron documentadas ni autorizadas, lo cual no aseguró la ejecución de las operaciones ni la consecución, en términos generales, de los objetivos específicos institucionales de la dependencia, lo que impactó en el logro de éstos.

En el informe de la auditoría ASCM/3/19, practicada a la SEDUVI, resultado núm. 1, recomendación ASCM-3-19-1-SEDUVI, se considera el mecanismo de supervisión para asegurar la publicación de su manual administrativo registrado por la Coordinación General de Evaluación, Modernización y Desarrollo Administrativo de la Secretaría de Administración y Finanzas en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* dentro del plazo establecido, por lo que se dará tratamiento a dicha circunstancia como parte del seguimiento de la recomendación citada.

Recomendación

ASCM-4-19-1-SEDUVI

Es necesario que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por conducto de la Coordinación General de Desarrollo Urbano, establezca mecanismos de control y supervisión para regular las actividades relativas a la vigilancia y aplicación de recursos de los Sistemas de Actuación por Cooperación, que permitan el cumplimiento de las funciones y atribuciones encomendadas, y delimiten las responsabilidades de los servidores públicos que intervienen en ellas, de conformidad con la normatividad aplicable.

Recomendación

ASCM-4-19-2-SEDUVI

Es conveniente que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por medio de la Coordinación General de Desarrollo Urbano, establezca mecanismos de supervisión para asegurarse de que las operaciones relacionadas con los Sistemas de Actuación por Cooperación cumplan sus objetivos, a fin de fortalecer su control interno.

Ejecución de los Sistemas de Actuación por Cooperación

2. Resultado

Con objeto de constatar que la SEDUVI hubiese recibido solicitudes de particulares para adherirse a los SAC constituidos; que los Comités Técnicos de los SAC hubiesen evaluado dichas solicitudes y que la dependencia hubiese celebrado con particulares convenios de concertación y/o convenios modificatorios para la adhesión de proyectos a los SAC, que establezcan las obligaciones de los involucrados y las acciones del sujeto fiscalizado; así como, en su caso, el destino de las aportaciones y recursos de los participantes, conforme a la normatividad aplicable; se verificó que las solicitudes de particulares recibidas por el sujeto fiscalizado para adherirse a los SAC constituidos hayan sido evaluadas por los Comités Técnicos de éstos; que los convenios de concertación y/o convenios modificatorios celebrados para la adhesión de proyectos a los SAC constituidos hayan establecido las obligaciones de los involucrados y las acciones del sujeto fiscalizado y, en su caso, el destino de las aportaciones y recursos de los participantes; que los acuerdos, convenios y demás instrumentos relativos a la operación de los SAC se hayan inscrito en el Registro de Planes y Programas del sujeto fiscalizado; que los SAC hayan contado con un fideicomiso para la recepción de las aportaciones de los desarrolladores que se les adhirieron;

y que las obras y proyectos ejecutados en los SAC hayan contado con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes.

En 2019, la SEDUVI determinó la pertinencia de dar continuidad a la operación del SAC Tacubaya y reaperturarlo para la adhesión de nuevos proyectos; y no permitió la adhesión de nuevos proyectos al SAC Granadas, sino únicamente darle seguimiento a los ya adheridos. Al respecto, se observó lo siguiente:

1. En la revisión de las actas de sesión del Comité Técnico del SAC Tacubaya, se determinó que dicho Comité analizó y autorizó la adhesión de cuatro solicitudes, de las cuales se seleccionaron tres, de cuyo análisis se determinó lo siguiente:
 - a) Mediante tres escritos los solicitantes expresaron su intención de adherirse al SAC Tacubaya. La SEDUVI proporcionó los anexos a dichos oficios que los solicitantes entregaron, consistentes en memoria descriptiva del proyecto, planos, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, documentación que acredita la propiedad del inmueble y, en su caso, la representación ostentada, entre otros, con lo cual la dependencia comprobó que los expedientes de tres solicitudes de adhesión al SAC Tacubaya se encontraron completos.
 - b) Mediante un escrito sin fecha ni número, el líder del SAC Tacubaya, respecto a las tres solicitudes de adhesión, comunicó al Secretario Técnico del SAC Tacubaya la “opinión favorable preliminar para que se dé curso a la solicitud de adhesión de todos ellos, por cumplir los requisitos estipulados en los acuerdos emitidos en su oportunidad por el Jefe de Gobierno de la CDMX y por la SEDUVI, para la creación del Sistema de Actuación de Tacubaya”, de conformidad con las atribuciones establecidas en el numeral 7, subapartado 4.3.1 “Líder del SAC”, apartado 4.3 “Equipo Operativo del SAC”, sección 4 “Constitución de los Comités Técnicos de los SAC” de los Lineamientos para los Comités Técnicos de los SAC, inscritos el 15 de mayo de 2015 en el Registro de los Planes y Programas de la SEDUVI.

En la revisión de las solicitudes de los proyectos denominados “Mártires de la Conquista 18 y 20” y “General Salvador Alvarado 45”, se observó que en ambas

solicitudes los desarrolladores indicaron como domicilio para oír y recibir notificaciones, la misma dirección que el Líder del SAC señaló como la dirección de sus oficinas.

Al respecto, esta entidad de fiscalización superior de la Ciudad de México realizó la búsqueda en internet del domicilio señalado, de lo que se observó que corresponde a un despacho de arquitectos. Aunado a lo anterior, la SEDUVI proporcionó documentación del año 2018, en la que se observó que el Líder del SAC fungió como tal al mismo tiempo en que dichas solicitudes fueron presentadas a la dependencia (julio de 2018); es decir, el Líder del SAC dio su Visto Bueno a dos solicitudes de desarrolladores que tuvieron como domicilio para oír y recibir notificaciones, la misma dirección de un despacho de arquitectos que el Líder del SAC señaló como la de sus propias oficinas.

En este sentido, es necesario indicar que, de conformidad con los Lineamientos para los Comités Técnicos de los SAC, inscritos el 15 de mayo de 2015 en el Registro de los Planes y Programas de la SEDUVI, tanto el líder del SAC Tacubaya como el equipo operativo que constituye dicho SAC, no son personas servidoras públicas para efectos de la Ley de Responsabilidades Administrativas de la Ciudad de México; sin embargo, efectúan actos y emiten determinaciones que orientan la toma de decisiones de los servidores públicos que forman parte de los Comités Técnicos de los SAC.

En su respuesta a la confronta, realizada por escrito con fecha 14 de diciembre de 2020, el Director General de Administración y Finanzas en la SEDUVI, en representación de la titular de la dependencia, entregó el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1703/2020 de la misma fecha, al que anexó una nota informativa sin número del 24 de noviembre de 2020, en la que la Subdirectora de Apoyo Técnico de la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la dependencia indicó que “no tuvo conocimiento de dicha observación hasta la fecha, toda vez que, derivado del cúmulo de información se observaron particularmente las referencias y documentos técnicos del proyecto, no obstante lo anterior, el 13 de enero de 2020 se prescindió de los servicios del C. [...], quien fungía como Líder del SAC Tacubaya, disposición que quedó registrada en el Acta de la Cuarta Sesión del Comité del Fideicomiso F1134 celebrada el 03 de marzo de 2020”.

De acuerdo con la información proporcionada se observó que no obstante que la SEDUVI prescindió en enero de 2020 de los servicios de quien durante 2019 fungió como líder del SAC Tacubaya, no acreditó la implementación de mecanismos ni evidencia documental que desvirtuara la presente observación, por lo que ésta prevalece.

Por no contar con mecanismos para prevenir y evitar posibles conflictos de interés entre el líder del SAC Tacubaya y dos solicitantes de adhesión a dicho SAC, la SEDUVI no procuró el cumplimiento de la disposición séptima, inciso d) del Código de Ética de la Administración Pública de la Ciudad de México, publicado en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*, núm. 26, el 7 de febrero de 2019, que indica:

“Séptimo.- Principios.- Los principios constitucionales y legales que rigen al Servicio Público en la Administración Pública de la Ciudad de México son: [...]

”d) Imparcialidad: Las personas servidoras públicas dan a la ciudadanía, y a la población en general, el mismo trato, sin conceder privilegios o preferencias a organizaciones o personas, ni permiten que influencias, intereses o prejuicios indebidos afecten su compromiso para tomar decisiones o ejercer sus funciones de manera objetiva.”

- c) La SEDUVI celebró la décimo tercera sesión extraordinaria del Comité Técnico del SAC Tacubaya el 14 de noviembre de 2019. En dicha sesión, los integrantes del Comité aprobaron el acuerdo núm. SACT/CDMX/13EXTRAORD/08/2019 mediante el cual aceptaron el ingreso de las solicitudes de nuevas adhesiones para cuatro proyectos, entre los que se incluyeron los denominados “Mártires de la Conquista 18 y 20”, “Manuel Dublán 25” y “General Salvador Alvarado 45”.

En dicha sesión se encontraron presentes el Coordinador General de Desarrollo Urbano y el Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, en su calidad de Vocales, el Director General de Control y Administración Urbana como Invitado, los tres adscritos a la SEDUVI y el Líder del SAC Tacubaya.

- d) Con relación a los convenios de concertación y/o convenios modificatorios con los desarrolladores de las tres solicitudes ingresadas relativas a los proyectos “Mártires de la Conquista 18 y 20”, “Manuel Dublán 25” y “General Salvador Alvarado 45”, la SEDUVI informó que “... de conformidad con el punto Décimo Segundo del Acuerdo por el que se constituye el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona Tacubaya, en la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* el 13 de mayo de 2016, mediante el cual señala los pasos que deberán cumplir los proyectos que deseen adherirse al SAC Tacubaya [...] los proyectos ‘Mártires de la Conquista 18 y 20’, ‘Manuel Dublán 25’ y ‘General Salvador Alvarado 45’, aún no han celebrado Convenio de Concertación y por ende ningún convenio modificatorio con la SEDUVI, esto en virtud de que dichos proyectos, de conformidad con el inciso b) del apartado Décimo Segundo antes mencionado, se encuentran en proceso de revisión en la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano y aún no se les han emitido resoluciones favorables, mismas que les permitan proceder a la firma del convenio de concertación, por lo que a la fecha no se pueden acreditar estas adhesiones al Sistema de Actuación por Cooperación Tacubaya”.

La dependencia acreditó las razones por las cuales los proyectos “Mártires de la Conquista 18 y 20”, “Manuel Dublán 25” y “General Salvador Alvarado 45” aunque fueron aprobados en la décimo tercera sesión extraordinaria del Comité Técnico del SAC Tacubaya, celebrada el 14 de noviembre de 2019, no han celebrado convenio de concertación, en cumplimiento del artículo 150, fracciones IV, inciso a) y V del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* núm. 282 el 15 de marzo de 2018 y el lineamiento décimo segundo, inciso b) del “Acuerdo por el que se constituye el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya, en la Delegación Miguel Hidalgo” publicado en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* núm. 71 el 13 de mayo de 2016, ambos vigente en 2019.

- e) Con relación a la inscripción de los convenios de concertación en el Registro de los Planes y Programas de la SEDUVI, al no haber celebrado ningún convenio durante el ejercicio de 2019 relativos a los proyectos “Mártires de la Conquista 18 y 20”, “Manuel Dublán 25” y “General Salvador Alvarado 45” aprobados en la décimo tercera sesión extraordinaria del Comité Técnico del SAC Tacubaya celebrada

el 14 de noviembre de 2019, no hubo necesidad de reportarlos en dicho registro. Asimismo, la SEDUVI no reportó que en el SAC Tacubaya se hayan ejecutado las obras y proyectos correspondientes a dichas solicitudes de adhesión en el ejercicio en revisión.

2. La SEDUVI acreditó que el SAC Granadas y el SAC Tacubaya contaron con el contrato de fideicomiso para la recepción de las aportaciones de los desarrolladores de los proyectos adheridos. En ambos contratos, la SEDUVI funge como fideicomitente, el Gobierno de la Ciudad de México como fideicomisario y Banco Azteca, S.A., como fiduciario, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 150, fracción IV, inciso b), del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente en 2019.

En conclusión, se verificó que las solicitudes de tres desarrolladores para adherirse al SAC Tacubaya fueron evaluadas por el Líder del SAC y aprobadas por el Comité Técnico de éste; que dichas solicitudes contaron la documentación soporte del proyecto presentada por los solicitantes; que la SEDUVI no celebró los convenios de concertación de dichas solicitudes pues se encuentran en análisis de la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la propia dependencia y por tanto no inscribió nuevos convenios de concertación y/o convenios modificatorios en el Registro de Planes y Programas del sujeto fiscalizado y no reportó que en el SAC Tacubaya se hayan ejecutado las obras y proyectos correspondientes a dichas solicitudes que se adhirieron en el ejercicio en revisión; y que los SAC Tacubaya y Granadas contaron con un fideicomiso para la recepción de las aportaciones de los desarrolladores de los proyectos adheridos; sin embargo, la SEDUVI careció de mecanismos para prevenir y evitar posibles conflictos de interés entre el líder del SAC Tacubaya y dos solicitantes de adhesión al mismo SAC.

Recomendación

ASCM-4-19-3-SEDUVI

Es necesario que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por medio de la Coordinación General de Desarrollo Urbano, establezca mecanismos de supervisión para asegurarse de que se prevengan y eviten los posibles conflictos de interés entre las personas que formen parte de los Sistemas de Actuación por Cooperación y los particulares que se adhieran a éstos, en cumplimiento de lo establecido en el Código de Ética de la Administración Pública de la Ciudad de México.

Vigilancia de los Sistemas de Actuación por Cooperación

3. Resultado

Con objeto de verificar que la SEDUVI hubiese realizado acciones para la coordinación de los SAC consistentes en el seguimiento a los proyectos adheridos mediante convenios de concertación, así como en la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones que los desarrolladores asumieron al formar parte de los SAC, se revisaron las acciones que llevó a cabo la dependencia para la coordinación de los SAC Granadas y Tacubaya, consistentes en el seguimiento a 12 proyectos adheridos mediante convenios de concertación, así como la vigilancia realizada para asegurar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los desarrolladores establecidas en los instrumentos jurídicos celebrados. Al respecto, se observó lo siguiente:

Mediante una nota informativa sin número del 10 de julio de 2020, la SEDUVI indicó que durante 2019 el SAC Granadas y el SAC Tacubaya se encontraron activos para efecto de dar seguimiento a sus respectivos asuntos por atender.

Con el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1091/2020 del 11 de agosto de 2020, la Dirección General de Administración y Finanzas en la SEDUVI proporcionó a esta entidad de fiscalización un listado de 34 proyectos activos adheridos y con compromisos pendientes de cumplir en el SAC Granadas y 9 en el SAC Tacubaya, de los cuales, se seleccionaron 9 proyectos adheridos al SAC Granadas y 3 adheridos al SAC Tacubaya, de cuyo análisis se determinó lo siguiente:

1. Los montos pactados en los convenios de concertación, así como las aportaciones y los montos todavía adeudados por los desarrolladores de nueve proyectos adheridos al SAC Granadas y tres proyectos adheridos al SAC Tacubaya, son los que se indican a continuación:

(Miles de pesos)

SAC / Proyecto	Sustitución de medidas de integración urbana			Adquisición de la bolsa de usos de suelo		
	Monto pactado	Monto aportado	Monto adeudado	Monto pactado	Monto aportado	Monto adeudado
Granadas:						
Parques Plaza	46,925.1	40,800.8	6,124.3	280.0	280.0	0.0
Miguel de Cervantes Saavedra 255	10,008.4	10,008.4	0.0	805.8	0.0	805.8
Lago Neuchatel	N.P.	N.P.	N.P.	9,181.5	4,041.5	5,140.0
Mariano Escobedo 218	8,438.9	6,583.4	1,855.5	N.A.	N.A.	N.A.
Edificio Andrómaco 104	48,949.4	3,697.5	45,251.9	1,164.5	0.0	1,164.5

Continúa...

... Continuación

SAC / Proyecto	Sustitución de medidas de integración urbana			Adquisición de la bolsa de usos de suelo		
	Monto pactado	Monto aportado	Monto adeudado	Monto pactado	Monto aportado	Monto adeudado
Presa Don Martín 117	238.4	0.0	238.4	22.1	22.1	0.0
Moliere 46	27,917.9	27,917.9	0.0	2,162.4	2,162.4	0.0
Lago Mask	2,511.5	2,511.5	0.0	295.7	295.7	0.0
Andrómaco 9	4,329.9	4,329.9	0.0	1,020.2	1,020.2	0.0
Subtotal SAC Granadas	<u>149,319.5</u>	<u>95,849.4</u>	<u>53,470.1</u>	<u>14,932.2</u>	<u>7,821.9</u>	<u>7,110.3</u>
Tacubaya:						
Observatorio 35	9,173.2	0.0	9,173.2	21,007.2	0.0	21,007.2
Cerrada de la Paz 15	5,369.7	0.0	5,369.7	10,910.0	0.0	10,910.0
Veramendi 6	713.6	0.0	713.6	1,107.8	0.0	1,107.8
Subtotal SAC Tacubaya	<u>15,256.5</u>	<u>0.0</u>	<u>15,256.5</u>	<u>33,025.0</u>	<u>0.0</u>	<u>33,025.0</u>
Total SAC Granadas y Tacubaya	<u>164,576.0</u>	<u>95,849.4</u>	<u>68,726.6</u>	<u>47,957.2</u>	<u>7,821.9</u>	<u>40,135.3</u>

N.P No pactado.
N.A. No adquirido.

2. En relación con los nueve proyectos adheridos al SAC Granadas se determinó lo siguiente:

a) En el proyecto “Parques Plaza”, la SEDUVI pactó la sustitución de medidas de integración urbana por un monto total de 46,925.1 miles de pesos, que se aportarían principalmente en especie mediante la construcción de un parque público, así como 280.0 miles de pesos adicionales por la adquisición de unidades de vivienda.

Mediante el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1341/2020 del 2 de octubre de 2020, la SEDUVI proporcionó 36 facturas por un monto de 40,452.7 miles de pesos, que soportan que el desarrollador realizó los trabajos de construcción y acondicionamiento del parque denominado “Lago Alberto 320”, ubicado en la esquina de Lago Mayor y Laguna de Mayrán, Colonia Granadas, Alcaldía Miguel Hidalgo. El predio del parque fue integrado al patrimonio de la Ciudad de México mediante una donación reglamentaria en 2017 por parte del desarrollador, aunque las obras del parque concluyeron hasta febrero de 2020.

Asimismo, mediante el oficio núm. SACG/ST/F1116/022/2019 del 28 de noviembre de 2019, la SEDUVI solicitó la aportación de 280.0 miles de pesos por la adquisición de unidades de vivienda; mientras que con el oficio núm. SEDUVI/CGDU/0041/2020 del 22 de enero de 2020, la dependencia requirió la aportación de 6,472.4 miles de pesos por concepto de sustitución de medidas de integración urbana pendientes de aportar.

La SEDUVI acreditó que el desarrollador aportó los 280.0 miles de pesos correspondientes a la adquisición de unidades de vivienda y 348.1 miles de pesos por concepto de medidas de integración urbana; sin embargo, no acreditó que hubiese realizado acciones adicionales para requerir la aportación faltante y, por tanto, que el desarrollador haya entregado los 6,124.3 miles de pesos restantes.

En su respuesta a la confronta, realizada por escrito con fecha 14 de diciembre de 2020, el Director General de Administración y Finanzas en la SEDUVI, en representación de la titular de la dependencia entregó el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1703/2020 de la misma fecha, al que anexó una nota informativa sin número del 8 de diciembre del mismo año, suscrita por la Subdirectora de Apoyo Técnico de la Coordinación General de Desarrollo Urbano, en la que indicó haber localizado documentación adicional; sin embargo, no la proporcionó, por lo cual la observación prevalece.

- b) En el proyecto “Miguel de Cervantes Saavedra 255”, la SEDUVI pactó la aportación de 10,008.4 miles de pesos, de manera financiera y en especie derivado de la sustitución de medidas de integración urbana, así como 805.8 miles de pesos por la adquisición de unidades de vivienda.

Mediante el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1341/2020 del 2 de octubre de 2020, la SEDUVI proporcionó evidencia documental consistente en una factura y copia de ocho transferencias bancarias que acreditaron la aportación de los 10,008.4 miles de pesos, correspondientes a las medidas de integración urbana por parte del desarrollador; sin embargo, no acreditó que el desarrollador haya aportado los 805.8 miles de pesos restantes por concepto de adquisición de unidades de vivienda, ni haber realizado las acciones conducentes para requerir dicha aportación.

En su respuesta a la confronta, realizada por escrito con fecha 14 de diciembre de 2020, el Director General de Administración y Finanzas en la SEDUVI, en representación de la titular de la dependencia, entregó el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1703/2020 de la misma fecha, al que anexó una nota informativa sin número del 8 de diciembre del mismo año, suscrita por la

Subdirectora de Apoyo Técnico de la Coordinación General de Desarrollo Urbano, en la que indicó haber localizado documentación adicional; sin embargo, no la proporcionó, por lo cual la observación prevalece.

- c) En el proyecto “Lago Neuchatel”, la SEDUVI convino la aportación de 9,181.5 miles de pesos en especie, derivado de la adquisición de unidades de vivienda.

Mediante el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1341/2020 del 2 de octubre de 2020, el sujeto fiscalizado proporcionó 11 facturas mediante las cuales acreditó la contratación de 4 empresas para la realización de trabajos de estudios y proyectos por 4,041.5 miles de pesos, conforme lo indicado en el convenio de concertación; sin embargo, no acreditó que el desarrollador hubiese aportado los 5,140.0 miles de pesos restantes.

Asimismo, la SEDUVI proporcionó un archivo de control (en formato Excel) donde indicó que el desarrollador sólo adeudaba 550.3 miles de pesos al SAC Granadas; sin embargo, la dependencia únicamente acreditó documentalmente que el desarrollador aportó 4,041.5 miles de pesos, sin proporcionar evidencia documental de que hubiese aportado alguna cantidad adicional, ni que hubiese realizado gestiones para que el desarrollador aportara el monto restante por 5,140.0 miles de pesos.

En su respuesta a la confronta, realizada por escrito con fecha 14 de diciembre de 2020, el Director General de Administración y Finanzas en la SEDUVI, en representación de la titular de la dependencia, entregó el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1703/2020 de la misma fecha, al que anexó una nota informativa sin número del 8 de diciembre del mismo año, suscrita por la Subdirectora de Apoyo Técnico de la Coordinación General de Desarrollo Urbano, en la que indicó haber localizado documentación adicional; sin embargo, no la proporcionó, por lo cual la observación prevalece.

- d) En el proyecto “Mariano Escobedo 218”, la SEDUVI convino la aportación de 8,438.9 miles de pesos en especie, derivado de la sustitución de Medidas de Integración Urbana.

Mediante el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1341/2020 del 2 de octubre de 2020, la SEDUVI proporcionó cinco facturas, dos de una empresa y tres de una asociación civil, mediante las cuales acreditó la realización de trabajos de construcción y mantenimiento por 6,583.4 miles de pesos; sin embargo, la dependencia no acreditó que el desarrollador hubiese aportado los 1,855.0 miles de pesos restantes.

Asimismo, la SEDUVI proporcionó un archivo de control en formato Excel, donde indicó que dicho desarrollador no tenía adeudos con el SAC Granadas; sin embargo, no acreditó que hubiese aportado los 1,855.0 miles de pesos restantes, ni que, en su caso, hubiera realizado gestiones para que el desarrollador aportara las cantidades faltantes.

En su respuesta a la confronta, realizada por escrito con fecha 14 de diciembre de 2020, el Director General de Administración y Finanzas en la SEDUVI, en representación de la titular de la dependencia, entregó el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1703/2020 de la misma fecha, al que anexó una nota informativa sin número del 8 de diciembre del mismo año, suscrita por la Subdirectora de Apoyo Técnico de la Coordinación General de Desarrollo Urbano, en la que indicó haber localizado documentación adicional; sin embargo, no la proporcionó, por lo cual la observación prevalece.

- e) En el proyecto “Edificio Andrómaco 104”, la SEDUVI pactó la sustitución de medidas de integración urbana por 48,949.4 miles de pesos que serían realizadas en especie y la aportación de 1,164.5 miles de pesos por la compra de unidades de vivienda.

Mediante el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1341/2020 del 2 de octubre de 2020, la dependencia proporcionó cuatro facturas de diferentes empresas de construcción por 3,697.5 miles de pesos, respecto a trabajos realizados por la desarrolladora en relación con la sustitución de medidas de integración urbana; sin embargo, no acreditó haber realizado las acciones conducentes ni que el desarrollador haya aportado los 45,251.9 miles de pesos en especie restantes ni la aportación de 1,164.5 miles de pesos por la compra de unidades de vivienda.

En su respuesta a la confronta, realizada por escrito con fecha 14 de diciembre de 2020, el Director General de Administración y Finanzas en la SEDUVI, en representación de la titular de la dependencia, entregó el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1703/2020 de la misma fecha, al que anexó una nota informativa sin número del 8 de diciembre del mismo año, suscrita por la Subdirectora de Apoyo Técnico de la Coordinación General de Desarrollo Urbano, en la que indicó haber localizado documentación adicional; sin embargo, no la proporcionó, por lo cual la observación prevalece.

- f) En el proyecto “Presa Don Martín 117”, la SEDUVI pactó la sustitución de medidas de integración urbana por un monto de 238.4 miles de pesos, así como la adquisición de unidades de vivienda por un monto de 22.1 miles de pesos.

Mediante el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1341/2020 del 2 de octubre de 2020, la dependencia proporcionó la factura del fideicomiso núm. F/1116 del SAC Granadas emitida el 30 de diciembre de 2019, mediante la cual el desarrollador aportó los 22.1 miles de pesos correspondientes a las unidades de vivienda adquiridas; sin embargo, la SEDUVI no acreditó que el desarrollador hubiese aportado los 238.4 miles de pesos por concepto de sustitución de medidas de Integración Urbana.

Adicionalmente, la SEDUVI proporcionó un archivo de control en formato Excel donde se indica que el desarrollador no tenía adeudos con el SAC Granadas; sin embargo, la dependencia no acreditó documentalmente que el desarrollador hubiese aportado los 238.4 miles de pesos por concepto de sustitución de medidas de integración urbana ni que, en su caso, hubiera realizado gestiones para que el desarrollador aportara las cantidades faltantes.

En su respuesta a la confronta, realizada por escrito con fecha 14 de diciembre de 2020, el Director General de Administración y Finanzas en la SEDUVI, en representación de la titular de la dependencia, entregó el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1703/2020 de la misma fecha, al que anexó una nota informativa sin número del 8 de diciembre del mismo año, suscrita por la Subdirectora de Apoyo Técnico de la Coordinación General de Desarrollo Urbano,

en la que indicó haber localizado documentación adicional; sin embargo, no la proporcionó, por lo cual la observación prevalece.

- g) En el proyecto “Moliere 46”, la SEDUVI pactó la sustitución de medidas de integración urbana por un monto de 27,917.9 miles de pesos, así como la adquisición de unidades de vivienda por 2,162.4 miles de pesos.

Mediante el oficio núm. SACG/ST/F1116/011/2019 del 28 de octubre de 2019, la dependencia informó al desarrollador que, mediante siete facturas emitidas entre abril de 2018 y mayo de 2019, había cubierto la aportación de los 27,917.9 miles de pesos por concepto de sustitución de medidas de integración y sustitución, por lo cual sus aportaciones se encontraban debidamente cubiertas y acreditadas. Esta entidad de fiscalización superior de la Ciudad de México confirmó la autenticidad de las siete facturas mediante la consulta realizada en la página del Servicio de Administración Tributaria (SAT) de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP). Asimismo, la dependencia le solicitó que realizara el pago de los 2,162.4 miles de pesos por concepto de unidades de vivienda adquiridas.

La dependencia proporcionó la factura de fecha 12 de diciembre de 2019, mediante la cual el desarrollador aportó al fideicomiso núm. F/1116 del SAC Granadas los 2,162.4 miles de pesos por concepto de unidades de vivienda adquirida, por lo que la SEDUVI acreditó la totalidad de las aportaciones pactadas en el proyecto.

- h) En el proyecto “Lago Mask”, la SEDUVI pactó la sustitución de medidas de integración urbana por un monto de 2,511.5 miles de pesos, así como la adquisición de unidades de vivienda por un monto de 295.7 miles de pesos.

Mediante el oficio núm. SACG/ST/F1116/013/2019 del 28 de octubre de 2019, la dependencia informó al desarrollador que mediante una factura emitida el 28 de noviembre de 2018, había cubierto la aportación de los 2,511.5 miles de pesos por concepto de sustitución de medidas de integración y sustitución, por lo cual su aportación por ese concepto se encontraba debidamente cubierta y acreditada.

Esta entidad de fiscalización superior de la Ciudad de México confirmó la autenticidad de la factura mediante la consulta realizada en la página del SAT de la SHCP. Asimismo, la dependencia le solicitó que realizara el pago de los 295.7 miles de pesos por concepto de unidades de vivienda adquiridas.

La dependencia proporcionó la factura núm. 63 de fecha 26 de noviembre de 2019, mediante la cual el desarrollador aportó al fideicomiso núm. F/1116 del SAC Granadas los 295.7 miles de pesos por concepto de unidades de vivienda adquirida, por lo que la SEDUVI acreditó la totalidad de las aportaciones pactadas en el proyecto.

- i) En el proyecto “Andrómaco 9”, la SEDUVI pactó la sustitución de medidas de integración urbana por un monto de 4,329.9 miles de pesos, así como la adquisición de unidades de vivienda por un monto de 1,020.2 miles de pesos.

Mediante el oficio núm. SACG/ST/F1116/012/2019 del 31 de octubre de 2019, la dependencia informó al desarrollador que mediante una factura emitida el 28 de noviembre de 2018 había cubierto la aportación de los 4,329.9 miles de pesos por concepto de sustitución de medidas de integración y sustitución, por lo cual su aportación por ese concepto se encontraba debidamente cubierta y acreditada. Esta entidad de fiscalización superior de la Ciudad de México confirmó la autenticidad de la factura mediante la consulta realizada en la página del SAT de la SHCP. Asimismo, la dependencia le solicitó que realizara el pago de los 1,020.2 miles de pesos por concepto de unidades de vivienda adquiridas.

La dependencia proporcionó la factura núm. 64 de fecha 26 de noviembre de 2019, mediante la cual el desarrollador aportó al fideicomiso núm. F/1116 del SAC Granadas los 1,020.2 miles de pesos, por concepto de unidades de vivienda adquirida, por lo que la SEDUVI acreditó la totalidad de las aportaciones pactadas.

- 3. En relación con los tres proyectos adheridos al SAC Tacubaya (Cerrada de la Paz 15, Observatorio 35 y Veramendi 6) ninguno de los desarrolladores realizó las aportaciones a las que se comprometieron en la celebración de los respectivos convenios de concertación, por lo que el Comité Técnico del SAC Tacubaya, mediante los oficios

núms. SACT/014/2019, SACT/016/2019 y SACT/036/2019, los dos primeros del 12 y el último del 24, todos de septiembre de 2019, solicitó a los desarrolladores de los proyectos adheridos las aportaciones monetarias comprometidas; sin embargo, la SEDUVI no acreditó que los desarrolladores hubiesen realizado las aportaciones correspondientes, ni que la dependencia hubiese realizado gestiones adicionales.

En su respuesta a la confronta, realizada por escrito con fecha 14 de diciembre de 2020, el Director General de Administración y Finanzas en la SEDUVI, en representación de la titular de la dependencia, entregó el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1703/2020 de la misma fecha, al que anexó una nota informativa sin número del 8 de diciembre de 2020, suscrita por la Subdirectora de Apoyo Técnico de la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la dependencia, en la que indicó que “en el año 2019 se notificaron a los desarrolladores del pago para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en sus convenios de concertación, sin embargo y derivado de que los proyectos aquí relacionados se encuentran en etapa de revisiones normativas toda vez que los mismos han sido modificados, [...] hasta que no se obtenga una resolución técnica favorable no se podrá determinar el monto final a aportar para dichos proyectos”.

En la revisión de la información proporcionada se observó que la SEDUVI no acreditó documentalmente que dichos proyectos se encuentren en revisión normativa debido a sus modificaciones ni que los instrumentos jurídicos celebrados entre la dependencia y los desarrolladores adheridos permanecen vigentes, incluyendo las aportaciones pactadas para aportarse, por lo que la observación prevalece.

De los 12 expedientes de proyectos adheridos a los SAC sujetos a revisión, la SEDUVI realizó gestiones de cobro relacionadas con 7 de ellos, de las cuales 3 fueron exitosas, 1 parcialmente y 3 no tuvieron respuesta por parte de los desarrolladores de los proyectos adheridos. Asimismo, de los 5 proyectos restantes, la dependencia no acreditó que hubiese llevado a cabo gestiones de cobro a los desarrolladores de los proyectos adheridos.

Por lo anterior, de seis de los nueve proyectos al SAC Granadas seleccionados como muestra, los desarrolladores no realizaron las aportaciones correspondientes a un monto de 60,580.4 miles de pesos; y de los tres proyectos adheridos al SAC Tacubaya los

desarrolladores no aportaron un monto de 48,281.5 miles de pesos, para un total de 108,861.9 miles de pesos, como se detalla a continuación:

SAC / Denominación del proyecto	Desarrollador	Monto comprometido	Adeudo pendiente*
Granadas:			
Parques Plaza	Metrópolis Lago Alberto, S.A. de C.V.	47,205.1	6,124.3
Miguel de Cervantes Saavedra 255	Inmuebles SERCOX, S.A. de C.V.	10,814.2	805.8
Lago Neuchatel	Banco Invex, S.A., como fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración núm. 1508.	9,181.5	5,140.0
Mariano Escobedo 218	Banca Mifel S.A., como fiduciaria del fideicomiso denominado Corporativo Vértice, Fideicomiso 1863/2014	8,438.9	1,855.5
Edificio Andrómaco 104	Grupo Inmobiliario San Feliú, S.A. de C.V.	50,113.9	46,416.4
Presa Don Martín 117	Persona física	260.5	238.4
Lago Mask	BI – AR, S.A. de C.V.	2,807.2	0.0
Moliere 46	Moliere 46 Holding, S.A.P.I. de C.V.	30,080.3	0.0
Andrómaco 9	Urbanhub SPV4, S. de R.L. de C.V.	5,350.1	0.0
Total SAC Granadas		164,251.7	60,580.4
Tacubaya:			
Cerrada de la Paz 15	Barrowrules, S.A.P.I. de C.V.	16,279.7	16,279.7
Observatorio 35	Fundación Antonio Haghenbeck y de la Lama, I.A.P y Tavistock Properties, S.A.P.I. de C.V.	30,180.4	30,180.4
Veramendi 6	J.J.S. Capital, S.A.P.I. de C.V.	1,821.4	1,821.4
Total SAC Tacubaya		48,281.5	48,281.5
Total SAC Granadas y Tacubaya		212,533.2	108,861.9

* Según cálculo de la ASCM.

En su respuesta a la confronta, realizada por escrito con fecha 14 de diciembre de 2020, el Director General de Administración y Finanzas en la SEDUVI no proporcionó información adicional a la señalada en el presente resultado, por lo cual la observación prevalece.

Por no acreditar que en nueve proyectos de adhesión a los SAC Granadas y Tacubaya los desarrolladores realizaron las aportaciones establecidas en los convenios de concertación celebrados con la dependencia, y por tanto, no haber recibido las aportaciones financieras o en especie a que estaban obligados los desarrolladores por un monto de 108,861.9 miles de pesos, la SEDUVI incumplió el artículo 147 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* el 15 de marzo de 2018, vigente en 2019, que dispone:

“Artículo 147. La Secretaría establecerá, por si o a petición de los propietarios, sistemas de actuación por cooperación, en proyectos que generen beneficios directos al entorno urbano. Para tal efecto, podrá celebrar convenios de concertación con otras dependencias de la Administración Pública y los propietarios de los inmuebles, en los que se definan las

obligaciones de los particulares y las acciones de la Administración Pública, así como el destino de las aportaciones y recursos de los participantes, en términos de lo que establezca la legislación aplicable.”

En conclusión, la SEDUVI realizó acciones para la coordinación de los SAC dando seguimiento a los proyectos adheridos a ellos mediante convenios de concertación, así como acciones para asegurar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los desarrolladores establecidas en los instrumentos jurídicos celebrados; sin embargo, dichas acciones fueron deficientes ya que 9 de los 12 desarrolladores de los proyectos adheridos a los SAC Granadas y Tacubaya seleccionados como muestra no realizaron las aportaciones a las que estaban obligados en los instrumentos jurídicos celebrados por 108,861.9 miles de pesos.

En la revisión de la Cuenta Pública de 2018, en el informe de la auditoría ASCM/4/18 practicada a la SEDUVI, resultado núm. 5, recomendación ASCM-4-18-7-SEDUVI, se consideran los mecanismos de control y supervisión para asegurar que las obligaciones de aportaciones financieras o en especie, derivadas de los convenios de concertación celebrados con los desarrolladores adheridos a los Sistemas de Actuación por Cooperación, sean recaudadas y cumplidas en términos de los convenios de concertación celebrados, por lo que se dará tratamiento a dicha circunstancia como parte del seguimiento de la recomendación citada.

Aplicación de los Recursos de los Sistemas de Actuación por Cooperación

4. Resultado

Con objeto de verificar al presidir los Comités Técnicos de los Fideicomisos de los SAC, la SEDUVI hubiese realizado acciones para la coordinación, instrumentación, administración y ejecución de las obras y proyectos realizados con cargo a los recursos de los fideicomisos de los SAC y que dichas obras se sujetaran a los fines de los SAC, se revisaron las acciones realizadas por la dependencia para coordinar, instrumentar, administrar y ejecutar las obras y proyectos realizados con cargo a los recursos de los fideicomisos constituidos para el cumplimiento de los objetivos de los SAC; y que, en su caso, las obras realizadas se hayan sujetado a los fines de los SAC, conforme a la normatividad aplicable.

Mediante el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1091/2020 del 11 de agosto de 2020, la SEDUVI proporcionó los estados financieros de los fideicomisos del SAC Granadas y del SAC Tacubaya correspondientes a los doce meses del año 2019, así como dos documentos denominados “Fideicomiso SAC Granadas F/1116 Relación de Gastos” y “Relación de Gastos SAC Tacubaya Ejercicio 2019”, los cuales reflejan los gastos erogados por cada fideicomiso en el año 2019. En la revisión de la información proporcionada se determinó lo siguiente:

1. En los estados financieros del fideicomiso del SAC Granadas, correspondientes a los meses de enero y diciembre de 2019, se observó que inició el año 2019 con 25,455.8 miles de pesos en su patrimonio y concluyó con 33,018.2 miles de pesos, lo cual representó un incremento de 7,562.4 miles de pesos, como consecuencia de las aportaciones realizadas por los desarrolladores inmobiliarios.

Asimismo, en el documento denominado “Fideicomiso SAC Granadas F/1116 Relación de Gastos”, se observó que durante 2019 el fideicomiso erogó 330.1 miles de pesos, los cuales corresponden principalmente a los servicios contables y fiscales contratados para la operación del fideicomiso, así como a los honorarios fiduciarios de la institución bancaria que administra el fideicomiso; sin embargo, en el estado de resultados contenido en los estados financieros al mes de diciembre de 2019, se reportaron gastos generales por 363.5 miles de pesos, de los cuales se observaron gastos generales no identificados por 33.4 miles de pesos, que no fueron incluidos en el “Fideicomiso SAC Granadas F/1116 Relación de Gastos” y de los que la dependencia no proporcionó comprobante alguno del gasto realizado.

La SEDUVI no acreditó evidencia documental de haber destinado los recursos del fideicomiso del SAC Granadas para la ejecución de obras o proyectos en beneficio del mismo SAC para el cumplimiento de sus objetivos y conforme a sus fines.

En su respuesta a la confronta, realizada por escrito con fecha 14 de diciembre de 2020, el Director General de Administración y Finanzas en la SEDUVI, en representación de la titular de la dependencia, entregó el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1703/2020 de la misma fecha, al que anexó un escrito del 4 de diciembre del mismo año, en el que el despacho contable Díaz y Díaz, Consultoría, S.C., encargado de la contabilidad del fideicomiso indicó lo siguiente:

“... el importe no identificado de \$33,575.04, corresponde a gastos por Amortización de Gastos Preoperativos, realizados antes de la constitución del Fideicomiso, los cuales se integran de la siguiente manera.

[Pesos]

Cuenta contable	Concepto	Importe
5300-0001-0000-0000-0000	Gastos Preoperativos Servicios Alta ante el RFC del Fideicomiso por el Despacho DyD. Existe pasivo del importe de \$12,500.00 más IVA, por lo que los recursos no han sido erogados.	1,250.04
5300-0003-0000-0000-0000	Desarrollo de <i>Software</i> Servicios de desarrollo de <i>software</i> por el Grupo McGran, por un importe de \$149,988.00, los cuales ya fueron liquidados.	32,325.00
Suma		<u>33,575.04”</u>

En la revisión de la información y documentación proporcionadas, se determinó que la SEDUVI no proporcionó evidencia documental para acreditar lo indicado en el escrito proporcionado, ni hizo referencia a los recursos que no se destinaron a obras en beneficio del SAC Granadas, por lo cual la observación prevalece.

Por no acreditar gastos generales erogados con cargo a los recursos del fideicomiso del SAC Granadas por 33.4 miles de pesos ni que haya destinado los recursos de dicho SAC en obras en beneficio del desarrollo urbano de la Ciudad de México en cumplimiento de los objetivos del SAC, la SEDUVI incumplió el artículo 148, fracciones I y II, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 51 de la Ley de Austeridad, Transparencia en Remuneraciones, Prestaciones y Ejercicio de los Recursos Públicos de la Ciudad de México, vigentes en 2019.

El artículo 148, fracciones I y II, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece:

“Artículo 148. En todo sistema de actuación por cooperación, debe observarse lo siguiente:

”I. Lograr un beneficio para el desarrollo urbano de la Ciudad de México;

”II. Establecer instrumentos y mecanismos para garantizar la claridad y transparencia en el manejo de los bienes y recursos aportados...”

El artículo 51 de la Ley de Austeridad, Transparencia en Remuneraciones, Prestaciones y Ejercicio de los Recursos Públicos de la Ciudad de México establece:

“Artículo 51. Los titulares de las Unidades Responsables del Gasto y los servidores públicos encargados de su administración adscritos a la misma Unidad Responsable del Gasto, serán los responsables [...] de que se cumplan las disposiciones legales vigentes para el ejercicio del gasto...”

2. En los estados financieros del fideicomiso del SAC Tacubaya, correspondientes a los meses de enero y diciembre de 2019, se observó que inició el año 2019 con 42,941.1 miles de pesos en su patrimonio y lo concluyó con 34,750.7 miles de pesos, lo cual implicó una reducción en su patrimonio de 8,190.4 miles de pesos.

Adicionalmente, en el documento denominado “Relación de Gastos SAC Tacubaya Ejercicio 2019”, se observó que durante 2019 el fideicomiso erogó 390.1 miles de pesos, los cuales se aplicaron principalmente en los servicios contables y fiscales contratados para la operación del fideicomiso, así como en los honorarios fiduciarios de la institución bancaria que administra el fideicomiso.

La disminución de 8,190.4 miles de pesos en el patrimonio del fideicomiso se identificó en los estados financieros como “Estimación del ISR por pagar ejercicio 2019”; sin embargo, no indica la integración del impuesto por pagar que originó dicha obligación ni tampoco se incluyó esa cantidad en el documento denominado “Relación de Gastos SAC Tacubaya Ejercicio 2019”, aunado a que la SEDUVI no proporcionó documentación comprobatoria de la erogación realizada.

La SEDUVI no acreditó evidencia documental de haber destinado los recursos del fideicomiso del SAC Tacubaya para la ejecución de obras o proyectos en beneficio del mismo SAC para el cumplimiento de sus objetivos y conforme a sus fines.

En su respuesta a la confronta, realizada por escrito con fecha 14 de diciembre de 2020, la SEDUVI no proporcionó información relacionada con la presente observación, por lo que ésta prevalece.

Por no acreditar gastos erogados con cargo a los recursos del fideicomiso del SAC Tacubaya por 8,190.4 miles de pesos, ni que haya destinado los recursos de dicho SAC Tacubaya en obras en beneficio del desarrollo urbano de la Ciudad de México en cumplimiento de los objetivos del SAC, la SEDUVI incumplió lo establecido en el artículo 148, fracciones I y II, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 51 de la Ley de Austeridad, Transparencia en Remuneraciones, Prestaciones y Ejercicio de los Recursos Públicos de la Ciudad de México, vigentes en 2019.

Por lo anterior, se concluye que la SEDUVI realizó acciones para la administración de los recursos que ingresaron en los fideicomisos de los SAC Granadas y Tacubaya al presidir los Comités Técnicos de los fideicomisos de dichos SAC; sin embargo, dichos Comités Técnicos de los fideicomisos no autorizaron ni instrumentaron la ejecución de obras en beneficio del desarrollo urbano de la Ciudad de México en cumplimiento de los objetivos de los SAC, y la dependencia no acreditó erogaciones con cargo a ambos fideicomisos por un monto de 8,223.8 miles de pesos (8,190.4 miles de pesos del SAC Granadas y 33.4 miles de pesos del SAC Tacubaya).

En la revisión de la Cuenta Pública de 2018, en el informe de la auditoría ASCM/4/18 practicada a la SEDUVI, resultado núm. 5, recomendación ASCM-4-18-8-SEDUVI, se consideraron los mecanismos de control y supervisión para asegurar que los recursos aportados por los desarrolladores adheridos a los Sistemas de Actuación por Cooperación se apliquen en proyectos destinados al beneficio para el desarrollo urbano de la Ciudad de México, por lo que se dará tratamiento a dicha circunstancia como parte del seguimiento de la recomendación citada.

Recomendación

ASCM-4-19-4-SEDUVI

Es necesario que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por medio de la Coordinación General de Desarrollo Urbano, establezca mecanismos de control y supervisión para asegurarse de que las erogaciones que se realicen con cargo a los fideicomisos de los Sistemas de Actuación por Cooperación se encuentren debidamente acreditados y soportados, de conformidad con el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.

RESUMEN DE OBSERVACIONES Y ACCIONES

Se determinaron cuatro resultados, los cuales generaron siete observaciones, por las que se emitieron cuatro recomendaciones; de éstas, tres podrían derivar en probables potenciales promoción de acciones.

La información contenida en el presente apartado refleja los resultados derivados de la auditoría que hasta el momento se han detectado por la práctica de pruebas y procedimientos de auditoría; sin embargo, podrían sumarse observaciones y acciones adicionales producto de los procesos institucionales, de la recepción de denuncias y del ejercicio de las funciones de investigación y sustanciación a cargo de esta entidad de fiscalización superior

JUSTIFICACIONES Y ACLARACIONES

La documentación e información presentadas por el sujeto fiscalizado mediante el oficio núm. SEDUVI/DGAF/1703/2020 del 14 de diciembre de 2020 aclaró y justificó parcialmente las observaciones incorporadas por la Auditoría Superior de la Ciudad de México en el Informe de Resultados de Auditoría para Confronta, por lo que se modificaron los resultados como se plasman en el presente Informe Individual, que forma parte del Informe General Ejecutivo del Resultado de la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública de la Ciudad de México.

DICTAMEN

La auditoría se realizó con base en las guías de auditoría, manuales, reglas y lineamientos de la Auditoría Superior de la Ciudad de México; las Normas Profesionales del Sistema de Fiscalización; las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores, emitidas por la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores; y demás disposiciones de orden e interés públicos aplicables a la práctica de la auditoría.

Este dictamen se emite el 19 de enero de 2021, fecha de conclusión de los trabajos de auditoría, la cual se practicó sobre la información proporcionada por el sujeto fiscalizado, que es responsable de su veracidad. Con base en los resultados obtenidos en la auditoría,

cuyo objetivo fue verificar que los mecanismos implementados por la SEDUVI, en relación a los procedimientos de ejecución y vigilancia de los SAC en los Polígonos de Actuación en la Ciudad de México aseguren el cumplimiento de la normatividad aplicable y la vigilancia de la actuación de los diversos sujetos involucrados en el rubro en revisión, y específicamente respecto de la muestra revisada que se establece en el apartado relativo al alcance y determinación de la muestra, se concluye que, en términos generales, el sujeto fiscalizado cumplió parcialmente las disposiciones legales y normativas aplicables en la materia.

PERSONAS SERVIDORAS PÚBLICAS A CARGO DE REALIZAR LA AUDITORÍA

En cumplimiento del artículo 36, párrafo decimotercero, de la Ley de Fiscalización Superior de la Ciudad de México, se enlistan los nombres y cargos de las personas servidoras públicas de la Auditoría Superior de la Ciudad de México involucradas en la realización de la auditoría:

Persona servidora pública	Cargo
Mtra. María Guadalupe Xolalpa García	Directora General
Mtro. Carlos Lojero Ruaro	Director de Auditoría "A"
M.A. Lucio Vázquez Contreras	Subdirector de Área
Lic. Christopher Vergara Muñoz	Auditor Fiscalizador "C"
L.C. Salvador Calderón Trejo	Auditor Fiscalizador "E"