



**OFSBC**  
Órgano de Fiscalización Superior  
del Estado de Baja California



**Dependencia:** ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**Sección:** AUDITORIA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES Y AUTÓNOMOS

**Número del oficio:** DTPF/OP35/2016

*“2016, Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California”*

**ASUNTO:** Informe de Resultados de la Revisión de la Cuenta Pública Anual de la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., por el Ejercicio Fiscal 2015.

Mexicali, Baja California, a 14 de septiembre de 2016.

**DIP. CYNTHIA SELENE RUIZ RAMOS  
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN  
DEL GASTO PÚBLICO DEL CONGRESO DEL ESTADO  
P R E S E N T E.-**

Con fundamento en los Artículos 58, 59, 60, 61 y 62 de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, me permito rendir a la Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado que Usted preside, el siguiente

### **INFORME DE RESULTADOS:**

El presente Informe tiene por objeto dar a conocer los resultados de la revisión que fue practicada a la Cuenta Pública de la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V, correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015, mismo que contiene la opinión sobre el estado que guardan los ingresos, egresos, el patrimonio y la deuda pública de dicha Entidad, así como los elementos que sirvieron de base para la emisión de la opinión antes mencionada, de acuerdo con los resultados del examen de la información financiera, presupuestal, programática, de desempeño, y demás elementos de información que constituyen la Cuenta Pública Anual.

La información mencionada en el párrafo anterior fue proporcionada por la Entidad fiscalizada, por lo que nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre la misma, la cual se deriva del análisis del resultado de la gestión y situación financiera, y de desempeño, así como del examen que fue realizado principalmente en base a pruebas selectivas, y de acuerdo con las disposiciones legales que regulan el proceso de fiscalización y con las normas y procedimientos de auditoría aplicables al sector gubernamental, las cuales requieren que la revisión sea planeada y realizada de tal manera que permitan obtener elementos de juicio razonables de que la Cuenta Pública Anual no contiene errores importantes, que está preparada en base a los postulados básicos de



**OFSBC**  
Órgano de Fiscalización Superior  
del Estado de Baja California



**Dependencia:** ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**Sección:** AUDITORIA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES Y AUTÓNOMOS

**Número del oficio:** DTPF/OP35/2016

*“2016 Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California”*

. . . 2

contabilidad gubernamental, que se lograron objetivos y metas de los principales programas de la Entidad, que se aplicaron los recursos en términos de eficiencia, eficacia y economía, y que se cumplieron las disposiciones legales aplicables a la Entidad, por lo que esta opinión se emite conforme a bases razonables que la sustentan debidamente.

Es de señalar que, durante el Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2015 al 8 de diciembre de 2015, fungió como Director General de la Entidad el C. Lic. César Alejandro Monraz Sustaita, y del 9 de diciembre de 2015 al 31 de diciembre de 2015, el C. Ing. Urbano Chávez Colecio

## ANTECEDENTES

Mediante oficio número SM/DG/3/16, de fecha 14 de marzo de 2016, el C. Ing. Urbano Chávez Colecio, en su carácter de Director General de la Entidad, presentó ante el Congreso del Estado de Baja California, la Cuenta Pública Anual correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015, en cumplimiento al Artículo 13 de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, la cual fue remitida al Órgano de Fiscalización Superior por la Comisión de Fiscalización del Gasto Público mediante oficio número XXI/CFGP/2675/2016, de fecha 14 de marzo de 2016.

Con fecha 20 de enero de 2016, mediante oficio número DTPF/017/2016, el Órgano de Fiscalización Superior notificó al Titular de la Entidad del inicio de la fiscalización de la Cuenta Pública Anual correspondiente al Ejercicio Fiscal de 2015, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 27 Fracción XII y 37 Fracción VII inciso a) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; Artículo 40 Bis de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, así como en los Artículos 1, 2, 7 Fracción VIII y XI, 13, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 37, 38, 42, 43, 44, 45, 53, 54, 55, 56 y 98 Fracciones III, IV, V, VI, VII, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XXII, XXIII, XXIV y XXV de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios.

Como resultado de la fiscalización de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos, Patrimonio y Deuda Pública de la Entidad, y con fundamento en lo establecido en los Artículos 37, 38 Primer Párrafo y 98 Fracción XV de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, así como en el Artículo 10 Fracción IX del Reglamento Interior del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja



**OFSBC**  
Órgano de Fiscalización Superior  
del Estado de Baja California



**Dependencia:** ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**Sección:** AUDITORIA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES Y AUTÓNOMOS

**Número del oficio:** DTPF/OP35/2016

*“2016 Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California”*

... 3

California, el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales fueron notificadas a la Entidad mediante el oficio número DTPF/205/2016 de fecha 2 de junio de 2016, mismo que fue atendido, a través del oficio número PD/DG/62/16 de fecha 16 de junio de 2016, remitido al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Ing. Urbano Chávez Colecio, en su carácter de Director General de la Entidad.

En atención a las observaciones notificadas y, en cumplimiento al Artículo 98 Fracción XXII Numeral 1, y párrafo penúltimo, de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, así como en el Artículo 3 Fracción XXII del Reglamento Interior del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, mediante el oficio número DTPF/259/2016 de fecha 30 de junio de 2016, se requirió la presencia del Titular o de representantes de la Entidad en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido el día 13 julio de 2016 los CC. Lic. Víctor Hugo Estrella Estrada y Lic. Alma Labrada García, en su carácter de Encargado de Presupuestos y Asesor Jurídico, respectivamente, para el esclarecimiento de los hechos u omisiones, derivadas de la revisión de la Cuenta Pública Anual por el período del 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015.

Así también, como resultado de la fiscalización de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos, Patrimonio y Deuda Pública de la Entidad, y en apego a lo establecido en los Artículos 38 Párrafo Tercero y 98 Fracción XXII Numeral 2, 3 y su Párrafo Penúltimo, de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios; el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales fueron notificadas a los Ex – Titulares o aquellos que fueron responsables y que tienen relación con el manejo de la Cuenta Pública de la Entidad, mediante el oficio número DTPF/224/2016 de fecha 15 de junio de 2016, mismo que fue atendido, a través del oficio sin número de fechas 2 de agosto de 2016, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Lic. César Alejandro Monraz Sustaita, en su carácter de Ex Director General de la Entidad.

Así mismo, con base a lo establecido en las disposiciones legales citadas en el párrafo anterior, se requirió la presencia del Ex – Titular o de aquellos que fueron responsables y que tienen relación con el manejo de la Cuenta Pública de la Entidad, en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, mediante el oficio número DTPF/362/2016 de fecha 22 de agosto de 2016, habiendo comparecido el día 5 de septiembre de 2016 el C. Lic. César Alejandro Monraz Sustaita, en su carácter de Ex Director General de la Promotora del



**OFSBC**  
Órgano de Fiscalización Superior  
del Estado de Baja California



**Dependencia:** ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**Sección:** AUDITORIA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES Y AUTÓNOMOS

**Número del oficio:** DTPF/OP35/2016

*“2016 Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California”*

... 4

Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V. para el esclarecimiento de los hechos u omisiones resultantes de la revisión de la Cuenta Pública durante su periodo de gestión.

Además, se hace constar que durante el ejercicio fiscal de 2015, la Entidad no realizó operación alguna de Deuda Pública, por lo que el presente Informe no contiene opinión sobre el particular.

Con base a lo anteriormente expuesto y, en ejercicio de las facultades que me confieren los Artículos 58, 59 Fracción IX y X, 60, 61, 62 y demás relativos aplicables de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, y, a efecto de que la Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado de Baja California se allegue de los elementos necesarios para la formulación y presentación de su Dictamen correspondiente, para que el Congreso, si así lo resuelve, tenga por revisada y aprobadas o no aprobadas las Cuentas Públicas de la Entidad Fiscalizada, y determinen lo que en derecho proceda respecto de las responsabilidades a que haya lugar, tengo a bien emitir el siguiente

## **R E S U L T A D O:**

- I. **En opinión de este Órgano de Fiscalización Superior, el cual represento, es procedente la aprobación de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos y Patrimonio, a la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., por el período del 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015, la cual se somete a la consideración de esta H. Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado de Baja California, a efecto de que emita el Dictamen correspondiente.**
- II. **Como resultado de la revisión, se derivaron las siguientes salvedades, las cuales se someten a la consideración de esta H. Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado de Baja California, para que determine si constituyen afectación a la Cuenta Pública Anual de la Entidad:**
  1. Con fecha 24 de mayo de 2004, se celebró contrato de Asociación en Participación entre Bodegas y Mercados La Encantada, S.A. de C.V. (Asociante), y Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V. (PRODUTSA) (Asociada), donde el



**OFSBC**  
Órgano de Fiscalización Superior  
del Estado de Baja California



**Dependencia:** ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**Sección:** AUDITORIA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES Y AUTÓNOMOS

**Número del oficio:** DTPF/OP35/2016

*“2016 Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California”*

. . . 5

Asociante se obliga a la adquisición de un inmueble en breña propiedad de Gobierno del Estado de Baja California, para el desarrollo denominado “Central de Abastos La Encantada” y la construcción de la infraestructura urbana de éste bien, la cual no desarrolló.

Sin embargo, el Asociante y Asociado en conjunto realizaron ventas de diversas fracciones del terreno en cita, y a la fecha, PRODUTSA cuenta con cuatro demandas por la vía ordinaria civil exigiendo el cumplimiento forzoso de los contratos de compraventa celebrados con diversas personas, las cuales solicitan la transmisión de la propiedad de los inmuebles objeto de la compraventa, que se condene a la vendedora al pago de la pena convencional por incumplimiento, así como el pago de daños y perjuicios por gastos y costas.

De lo anteriormente señalado, se establece una contingencia de índole jurídica y económica, ya que a la fecha la Entidad desconoce la cantidad total de los contratos firmados; en caso de que la resolución judicial de las demandas en comento, sea contraria a los intereses de PRODUTSA, ésta podría ser condenada al pago de los conceptos mencionados por el total de los contratos de compra venta existentes y demandados, lo cual redundaría en detrimento de sus finanzas.

2. La Entidad no proporcionó evidencia documental que sustente las acciones que en su caso se hayan realizado, tendientes a concretar su disolución y liquidación a efecto de dar cumplimiento al Decreto del Ejecutivo del Estado, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 23 de febrero de 2007, en el que se ordena realizar todas las acciones necesarias para llevar a cabo los fines citados; contraviniendo lo estipulado en los artículos Segundo y Transitorio Tercero del Decreto mencionado.

Cabe señalar que la Entidad al cierre del ejercicio se encuentra sujeta a 22 juicios ordinarios civil, 2 juicios sumario civil, 2 juicios ordinario mercantil y 1 juicio de interpelación judicial, derivados del ejercicio de su gestión administrativa, existiendo incertidumbre respecto al efecto económico que se pudiese derivar de una posible resolución desfavorable de la autoridad correspondiente.



**OFSBC**  
Órgano de Fiscalización Superior  
del Estado de Baja California



**Dependencia:** ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**Sección:** AUDITORIA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES Y AUTÓNOMOS

**Número del oficio:** DTPF/OP35/2016

*“2016 Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California”*

. . . 6

Por todo lo anterior, y en cumplimiento a lo establecido en los Artículos 23, 63 y 64 de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, se estima que las salvedades, deberán notificarse a la Dirección de Control y Evaluación Gubernamental del Ejecutivo del Estado, con el propósito de que se dicten las medidas correctivas conducentes, y en su caso, se finquen las responsabilidades administrativas procedentes, en los términos previstos en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California.

**A T E N T A M E N T E**

**C.P. CARLOS PADILLA VILLAVICENCIO**

**AUDITOR SUPERIOR DE FISCALIZACIÓN DEL ESTADO DE B.C, EN FUNCIONES POR DISPOSICIÓN DE LEY, EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 91 DE LA LEY DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DE LOS RECURSOS PÚBLICOS PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y SUS MUNICIPIOS Y 65 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**

C.c.p.- Expediente/Archivo.

CPV/SMC/ABU/BLGS \*josefina\*\*



**OFSBC**  
Órgano de Fiscalización Superior  
del Estado de Baja California

