



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES Y AUTÓNOMOS

Número del oficio: DTPF/OP88/2013

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 2012

Mexicali, Baja California, a 7 de noviembre de 2013.

C. DIP. RODOLFO OLIMPO HERNÁNDEZ BOJÓRQUEZ
PRESIDENTE 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, 62 y Quinto Transitorio Párrafo Primero 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 Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012, 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 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.



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES Y AUTÓNOMOS

Número del oficio: DTPF/OP88/2013

2

Es de señalar que, durante el Ejercicio Fiscal 2012, fungieron como Director General de la Entidad los CC. Arq. José Luis León Romero del 1 de enero al 19 de noviembre de 2012 y el Lic. Oscar Ortega Vélez del 20 de noviembre al 31 de diciembre de 2012.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número PD/DG/14/13, de fecha 22 de marzo de 2013, el C. Lic. Oscar Ortega Vélez, en su carácter de Director General de la Entidad, presentó ante el Congreso del Estado la Cuenta Pública Anual correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012, 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 XX/CFGP/3673/2013, de fecha 3 de abril de 2013.

Con fecha 29 de noviembre de 2012, mediante oficio número DTPF/347/2012, 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 2012, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 27 Fracción XII y 37 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, 13, 14, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 37, 38, 42, 43, 44, 45, 53, 54, 55, 56, 98 Fracción III, IV, V, VI, VII, XIII, XIV, XXIII, XXIV, XXV y Quinto Transitorio Párrafo Primero de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios.

En atención a las observaciones notificadas y, en cumplimiento a los Artículos 98 Fracción XXII Numeral 1, Párrafo Penúltimo y Quinto Transitorio Párrafo Primero 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 XIX del Reglamento Interior del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, mediante los oficios números DTPF/309/2013 y DTPF/405/2013 de fechas 5 de agosto y 30 de septiembre de 2013, respectivamente, se requirió la presencia del Titular o de representantes de la Entidad en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido los días 14 de agosto y 04 de octubre de 2013 los CC. Lic. Víctor Hugo Estrella Suárez, C.P. Arturo Olvera Calderón, Lic. Oscar Araiza Velasco y Lic. Eugenio Lizardi Ayala, en su carácter de Coordinador Administrativo de la Delegación Tijuana, Contador General, Apoderado Legal y Asesor Jurídico, del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, respectivamente, para el esclarecimiento de los hechos u omisiones



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES Y AUTÓNOMOS

Número del oficio: DTPF/OP88/2013

3

derivadas de la revisión de la Cuenta Pública Anual por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012.

Aunado a lo anterior, 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, 98 Fracción XXII Numeral 2, 3 y su Párrafo Penúltimo, así como Quinto Transitorio Párrafo Primero 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 al Ex – Titular responsable y que tiene relación con el manejo de la Cuenta Pública de la Entidad, mediante el oficio número DTPF/353/2013 de fecha 4 de septiembre de 2013, mismo que fue atendido, a través de escrito sin numero de fecha 11 de octubre de 2013, remitido al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Arq. José Luis León Romero, 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 que fue responsable y que tiene relación con el manejo de la Cuenta Pública de la Entidad, en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, mediante el oficio número DTPF/418/2013 de fecha 8 de octubre de 2013, habiendo comparecido el día 17 de octubre de 2013, el C. Arq. José Luis León Romero, en su carácter de Ex Director General, para el esclarecimiento de los hechos u omisiones resultantes de la revisión de la Cuenta Pública durante su periodo de gestión comprendido del 1 de enero al 19 de noviembre de 2012.

Además, se hace constar que durante el ejercicio fiscal de 2012, 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, 60, 61, 62, Quinto Transitorio Párrafo Primero y demás relativos aplicables de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, tengo a bien emitir la siguiente

O P I N I Ó N:

- I. Es procedente otorgar 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 al 31 de diciembre de 2012.**



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES Y AUTÓNOMOS

Número del oficio: DTPF/OP88/2013

4

II. Como resultado de la revisión, se derivaron las siguientes salvedades que no afectan la Cuenta Pública Anual de la Entidad:

1. La Entidad registró indebidamente dentro de su contabilidad ingresos por \$9'861,521, argumentando que los mismos se obtuvieron por la venta de bienes, sin embargo, no fue encontrada evidencia comprobatoria de que efectivamente éstas transacciones o eventos se hayan realizado durante el periodo sujeto a revisión, ni documentación que ampare la recepción de efectivo, tales como recibos oficiales, depósito en cuenta bancaria o contrato que ampare dichas ventas, asimismo, no estaban considerados en el Presupuesto inicial, pero sí fueron incluidos dentro del Cierre Presupuestal de Ingresos remitido en Cuenta Pública en el concepto de "Ingresos por ventas de bienes y servicios".

Cabe mencionar que los bienes mencionados en el párrafo anterior están en posesión de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana utilizándose como planta de bombeo, por lo que existen mesas de trabajo para regularizar tal situación y legalizar la propiedad; así como llevar a cabo el correcto registro contable.

Incumpliendo con el Artículo 18 y 19 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California, Artículo 19 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

2. En acta del Consejo de Administración de fecha del 27 de octubre de 2010, se aprueba se presente un Convenio de prestación de servicios debidamente sustentado, así como el presupuesto de los servicios necesarios a realizar para cumplir con las metas de la Entidad. En acta de Consejo de Administración de fecha 25 de julio de 2011, se menciona que se presenta el proyecto de prestación de servicios personales entre PRODUTSA e INDIVI, al que se le denomina "Convenio de Apoyo Administrativo" celebrado entre ambas partes. Dicho convenio fue firmado con fecha 01 de enero de 2011, el cual menciona en la cláusula Primera que "PRODUTSA reconoce de INDIVI el apoyo administrativo brindado por este, con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones y necesidades que PRODUTSA requiere, apoyo que consiste en realizar funciones con personal de INDIVI, así como efectuar los gastos administrativos propios de la Entidad para el debido cumplimiento de sus fines; en la inteligencia de que PRODUTSA reembolsará todos y cada uno de las cantidades que con motivo del citado apoyo hubiere erogado el INDIVI".



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES Y AUTÓNOMOS

Número del oficio: DTPF/OP88/2013

5

Derivado de dicho Convenio durante el ejercicio de 2012 la Entidad pagó al INDIVI un importe de \$4,416,401.

De lo anterior, se desprenden las siguientes observaciones:

- a) El contrato mencionado es omiso en precisar los montos de los servicios, descripción de las funciones específicas a realizar por el prestador del servicio y no se estipula qué gastos administrativos serán absorbidos por la Entidad.
 - b) Las pólizas de egresos de PRODUTSA donde se registraron los pagos de servicio proporcionado por el INDIVI, no cuentan con el recibo oficial correspondiente que soporte los pagos realizados.
3. La Entidad registró indebidamente dentro de su contabilidad egresos por \$9'861,521, argumentando que dichos egresos corresponden a transferencias, asignaciones, subsidios y otros, realizados al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda, sin embargo, no fue proporcionada evidencia comprobatoria que demuestre que éstas transacciones hayan sido efectivamente realizadas, ni documentación original que demuestre la entrega del pago correspondiente y el recibo correspondiente o contrato que ampare los servicios respectivos, asimismo, no estaban considerados en el Presupuesto inicial, pero sí fueron incluidos dentro del Cierre Presupuestal de Egresos remitido en Cuenta Pública en la partida 415022 "Transferencia a INDIVI".

Incumpliendo con el Artículo 59 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California, Artículo 19 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

4. 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. (Asociada) (PRODUTSA).

En dicho contrato de Asociación en Participación, la Asociante se obliga a la adquisición de un inmueble en breña propiedad de Gobierno 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: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES Y AUTÓNOMOS

Número del oficio: DTPF/OP88/2013

6

California, para el desarrollo denominado “Central de Abastos La Encantada” y la construcción de la infraestructura urbana de este bien por parte de la Asociada, situación que no ocurrió, sin embargo la Asociante y la Asociada en conjunto realizaron ventas de diversas fracciones del Terreno en cita.

Para la Asociación anterior el Director en turno Pablo Contreras Rodríguez solicitó aprobación a su Consejo de Administración para vender terrenos en breña y no como llevó a cabo dicho acto jurídico, ya que ahí se compromete a vender los terrenos con construcción de infraestructura urbana (urbanizados), contrario a como fue autorizado mediante el acuerdo RO/017/03-09-04.

Señala el contrato de Asociación en su Cláusula Cuarta, que en caso de que la Asociante incumpla con las obligaciones, todos los derechos y obligaciones adquiridos por la Asociante se transmitirán o subrogarán de manera exclusiva a favor de la Asociada (PRODUTSA), hasta la total comercialización de los predios resultantes, ejecución de las obras de urbanización, del desarrollo comercial del Mercado o Centro de Abastos La Encantada.

A la fecha, PRODUTSA en su carácter de Asociada en la venta de dichas fracciones de terreno, informa por medio de su director jurídico, que cuenta con cinco 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 los vendedores (Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V. y Bodegas y Mercados La Encantada, S.A. de C.V., derivado del contrato de Asociación en Participación) 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 se desconoce la cantidad total de los contratos firmados y en caso de que la resolución judicial de las demandas en comento sea contraria a los intereses de los vendedores (Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V. y Bodegas y Mercados La Encantada, S.A. de C.V., derivado del contrato de Asociación en Participación), se afrontaría al pago de los conceptos mencionados por el total de los contratos de compra venta existentes y demandados, lo cual redundaría en un alto detrimento de las finanzas de PRODUTSA.



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES Y AUTÓNOMOS

Número del oficio: DTPF/OP88/2013

7

5. Durante el desarrollo de nuestra revisión, obtuvimos como evidencia tomada de algunas pólizas de registro de Ingresos, avalúos de terrenos emitidos por la Comisión Estatal de Avalúos, en los que se menciona como propietario de los inmuebles Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., mismos que no se encontraron registrados dentro del patrimonio de la Entidad; siendo los siguientes:

Descripción	Superficie m2	Valor según avalúo
Lote No. 5 Manzana No. 1D	418.69	\$ 376,821
Lote único del polígono C	6,933.26	9,484,700

Cabe mencionar que los bienes mencionados en el párrafo anterior están en posesión de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana utilizándose como planta de bombeo, por lo que existen mesas de trabajo para regularizar tal situación y legalizar la propiedad correctamente.

Incumpliendo con el artículo 23 y 24 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

6. Con fecha 14 de noviembre de 2012, la Entidad celebró contrato de compra venta de un terreno ubicado en la colonia Otay Insurgentes con funcionario del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, por un importe de venta de \$795,000.

Incumpliendo con el penúltimo párrafo del Artículo 33 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, el cual establece que “no podrán ser enajenados inmuebles de dominio privado del Estado, a favor de ningún funcionario federal, estatal o municipal, sus cónyuges, sus parientes consanguíneos en línea recta, sin limitación de grado, los colaterales hasta el cuarto y los afines hasta el segundo. Las enajenaciones que se efectúen en contravención de esta prohibición, serán nulas de pleno derecho.

Cabe señalar que la Entidad al cierre del Ejercicio se encuentra sujeta a 18 juicios civiles, 2 mercantiles, 2 juicios de amparo y 1 penal, 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: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES Y AUTÓNOMOS

Número del oficio: DTPF/OP88/2013

8

Así mismo, en cumplimiento de los Artículos 23 y Quinto Transitorio Párrafo Primero de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, considero que las salvedades anteriormente señaladas, deben hacerse del conocimiento de la Dirección de Control y Evaluación Gubernamental del Ejecutivo del Estado, con el propósito de que se dicten las medidas correctivas conducentes.

A T E N T A M E N T E
AUDITOR SUPERIOR DE FISCALIZACIÓN
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

C.P. MANUEL MONTENEGRO ESPINOZA.

C.c.p.- Expediente/Archivo.
MME/SMC/LRGC/BLGS/DULCE*