

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES**

Número del oficio: **DAPE-DT/OP134/2008**

“2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad”.

ASUNTO: Informe de Resultado de la Revisión de la Cuenta Pública Anual de la Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate (INET-T), por el ejercicio fiscal 2007.

Mexicali, Baja California, a 8 de diciembre de 2008

C. DIP. ANTONIO RICARDO CANO JIMÉNEZ
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 35, 36, 37, 38, 39, 40 y demás relativos aplicables de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, me permito rendir a la Comisión de Fiscalización del Gasto Público que Usted preside, el siguiente

INFORME DE RESULTADO:

El presente Informe tiene por objeto dar a conocer los resultados de la revisión que fue practicada a la Cuenta Pública de la Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate (INET-T), Organismo Público Descentralizado, correspondiente al ejercicio fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007, 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 y demás elementos de información que constituyen la Cuenta Pública Anual.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAFE-DT/OP134/2008

. . .2

La información mencionada en el párrafo anterior fue proporcionada por la propia 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, 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 permita obtener elementos de juicio razonables de que la Cuenta Pública Anual no contiene errores importantes, que está preparada de acuerdo con principios de contabilidad aplicables al sector gubernamental, que se lograron los objetivos y metas de los principales programas de la Entidad, que se aplicaron los recursos en términos de eficiencia y eficacia y que se cumplieron las disposiciones legales aplicables a las actividades de 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 al 31 de diciembre de 2007, fungieron como Encargado de Despacho de la Dirección General y Directores Generales de la Entidad, los CC. C.P. Jorge Luis Martínez Zavala, Arq. Esther Martínez Gutiérrez y Arq. José Luis León Romero, respectivamente, por el período del 1 de enero al 30 de marzo, del 31 de marzo al 31 de octubre, y del 1 de noviembre al 31 de diciembre de 2007, respectivamente.

A N T E C E D E N T E S

Mediante oficio número 269-DG-08 de fecha 25 de marzo de 2008, el Arq. José Luis León Romero, 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 del 2007, en cumplimiento al Artículo 9 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, la cual fue remitida al Órgano de Fiscalización Superior por la Comisión de Fiscalización del Gasto Público mediante oficio número XIX-CFGP-643-2008, de fecha 31 de marzo de 2008.

Con fecha 9 de octubre de 2007, mediante oficio número DAFE-DT/395/2007, el Órgano de Fiscalización Superior notificó al Titular

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE-DT/OP134/2008

. . .3

de la Entidad, del inicio de la fiscalización de la Cuenta Pública Anual correspondiente al ejercicio fiscal de 2007, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 22, Párrafo Tercero, 27, Fracción XII; y 37 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como en los Artículos 3, 8, 16, 17 y 23 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.

Con fecha 8 de febrero de 2008 se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, Decreto del Ejecutivo del Estado, mediante el cual se crea el "Instituto para el Desarrollo Inmobiliario de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI)", como un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que entró en vigor el 9 de mayo de 2008, así mismo en esa misma fecha, conforme al Artículo Segundo Transitorio de dicho Decreto, se extinguieron los Organismos Públicos Descentralizados denominados "Inmobiliaria del Estado de Baja California", "Inmobiliaria Estatal de Ensenada", "Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate" y la "Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra del Estado"; adicionalmente el Artículo Tercero Transitorio del Decreto citado, señala que se abrogan los decretos por los que se crearon los Organismos Públicos antes señalados.

Como resultado de la fiscalización de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos, Patrimonio y Deuda Pública de la Entidad, el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales le fueron notificadas a la Entidad mediante oficios números DAPP-DT/212/2008, DAOP-DT/315/2008 y DAPE-DT/323/2008 de fechas 3 de junio, 25 de agosto y 4 de septiembre de 2008, respectivamente, mismas que fueron atendidas a través de los oficios números INETT-DG-0176-08, 0648/DIT/08 e INDIVI/DT/0845/08, de fechas 19 de junio, 17 de septiembre y 28 de octubre de 2008, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el Arq. José Luis León Romero, en su carácter de Director General de la Entidad.

En atención a las observaciones notificadas, y en cumplimiento al Artículo 17, Fracción XXI, de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, mediante oficios números DAPP-DT/247/2008, DAOP-DT/335/08 y DAPE-DT/388/2008 de fechas 17 de junio, 24 de septiembre y 27 de octubre de 2008, respectivamente, se

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAFE-DT/OP134/2008

. . .4

requirió la presencia del Titular o de representantes de la Entidad en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido en su representación los días 25 de junio, 30 de septiembre y 5 de noviembre de 2008, los servidores públicos CC. C.P. Jorge Luis Martínez Zavala, C.P. Mireya Trujillo Acosta y L.A.E. Víctor Hugo Estrella Suárez, en su carácter de Subdirector Financiero, Contador General y Coordinador de Control Presupuestal de la Entidad, 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 al 31 de diciembre de 2007.

Con base en lo anteriormente expuesto, y en ejercicio de las facultades que me confieren los Artículos 35, 36, 37, 38, 39, 40 y demás relativos aplicables de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, 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, Patrimonio y Deuda Pública a la Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007.**
- II. Como resultado de la revisión, se derivaron las siguientes salvedades que no afectan la Cuenta Pública Anual de la Entidad:**
1. Presupuestalmente la Entidad registró la cantidad de \$59´140,449 por concepto de "Ingresos Propios" por la recuperación de las ventas en sus diferentes rubros, sin embargo de acuerdo al cierre programático registra en su meta "Promover la recuperación de la cartera por la venta de varios fraccionamientos en Tijuana, Tecate y Rosarito" un importe de \$51´837,000 recuperados, como meta lograda. Arrojando una variación en sus registros por \$7´303,449, correspondientes a las ventas del ejercicio fiscal 2007.

Cabe señalar que la Entidad no separa las cuentas por cobrar de ejercicios anteriores y las ventas propias del ejercicio, dentro de la proyección y logro de su meta "Promover la

. . .5

recuperación de la cartera por la venta de varios fraccionamientos en Tijuana, Tecate y Rosarito".

Incumpliendo en consecuencia de lo señalado en los párrafos anteriores con lo dispuesto en los Artículos 2, Fracción XIV de la Ley de Planeación del Estado de Baja California y 48 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

2. La Entidad presentó dentro del Cierre Presupuestal enviado en Cuenta Pública Anual, un monto ejercido de \$201'437,698 correspondiente a 23 metas realizadas de las cuales se observó lo siguiente:

- a) En 5 metas, no fue proporcionada la documentación soporte que corrobore su logro.
- b) En una meta, se utilizó una unidad de medida que no muestra lo realizado por la Entidad.

Incumpliendo con lo señalado en los Artículos 4, 16 y 58 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

3. En el contrato No.INETT-IN-TIJ-01-2007, referente a la obra: "Construcción de 30 pies de casa de 22.00 m² en el Fraccionamiento Lomas de San Martín", la Entidad realizó pago en exceso por \$17,363 sin incluir los intereses a la fecha en que el contratista efectúe el reembolso, por concepto de 0.4643 m³ de concreto en trabe de cerramiento, que no fue ejecutado en cada una de las 29 casas construidas.

Incumpliendo con lo establecido en el Artículo 64, segundo párrafo de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.

Además, en este mismo contrato, la Entidad aplicó el cargo adicional del 5 al millar cuando el pago de la obra fue con recursos propios. El contratista aplicó el porcentaje en las

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAFE-DT/OP134/2008

. . .6

tarjetas de precios unitarios, mismo que se dedujo en cada factura. Posteriormente la Entidad regresó indebidamente al contratista el importe de \$10,384 por concepto de dicho cargo. Se proporcionó copia de un segundo cheque con el sello de cancelado, sin embargo a la fecha no se ha proporcionado la póliza contable de dicha cancelación.

4. La Entidad presentó al cierre del ejercicio saldos con antigüedad mayor a un año sin movimiento correspondientes a Deudores por Terrenos, Deudores por Servicios, Deudores por Vivienda y Deudores por Servicios y Vivienda por un monto de \$8'130,107, del cual no obstante las gestiones de cobro efectuadas, no se ha logrado su recuperación, y sin reconocer contablemente una estimación para cuentas de cobro dudoso.
5. La Entidad presentó al cierre del ejercicio en el reporte denominado "Análisis de antigüedad de saldos por fraccionamiento al 31 de diciembre de 2007", cuentas de Deudores por Terrenos en Administración con un saldo total de \$43'684,252, de los cuales \$10'395,481 provienen de ejercicios anteriores sin movimiento. Lo anterior genera incertidumbre sobre su recuperabilidad.
6. Con fecha 10 de abril de 2006, la Entidad celebró convenio de cesión de derechos con Maquiladora Russmet, S.A. de C.V., para que ésta ceda y transmita en compraventa, a favor de la INET-T, los derechos, incluyendo el derecho de propiedad y de posesión que le corresponden sobre dos fracciones de terreno con extensión de 389,494.65 m² a un precio de \$30'000,755, del que a la fecha se ha pagado un monto de \$20'004,861. En el convenio queda establecido que los terrenos se ubican en predios considerados por la Secretaría de la Reforma Agraria como terrenos nacionales, por lo que se hace necesario gestionar por parte de la INET-T la regularización a su favor. Asimismo la Entidad no ha proporcionado dictamen de aprobación o de procedencia correspondiente para la emisión del título de propiedad vía terrenos nacionales.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAFE-DT/OP134/2008

. . .7

7. La Entidad celebró diversas operaciones con el Particular C. Enrique Armando Vargas García, relativas a Contrato de Mandato de fecha 9 de diciembre de 2002, Convenio de Colaboración de fecha 17 de octubre de 2003, Convenio Modificatorio de fecha 4 de noviembre de 2004 y Segundo Adendum al Convenio de Colaboración de fecha 15 de julio de 2005 y Convenio Modificatorio de Colaboración relativo a los convenios citados anteriormente, de fecha 23 de junio de 2006, incluyendo como participante a la empresa denominada BCAL, S.A. de C.V., todos relacionados con predios ubicados en el Fraccionamiento Lomas de San Martín, Delegación La Presa, en Tijuana, B.C., observándose lo siguiente:

- a) La Entidad eximió al Particular de su compromiso de desarrollar la superficie de 327,962.618 m², de una superficie total por 490,682.969 m² pactada en los distintos convenios, para lo cual ya le había hecho entrega de anticipos por \$26'761,324, de los cuales al 31 de diciembre de 2007, han sido comprobados \$9'340,992, quedando por comprobar con lotes urbanizados un importe de \$17'420,332.
- b) La Entidad se obliga a realizar obras de urbanización con recursos propios, que con anterioridad habían sido establecidas como obligación del Particular, sin que estas obras hayan sido cuantificadas.
- c) Además, la Entidad no ha recibido su participación de \$0.50 dólares por metro cuadrado, equivalente a \$124,504.15 dólares, correspondiente al desarrollo y comercialización del proyecto encomendado a la empresa BCAL, S.A. de C.V, debido a que a la fecha no han sido construidas ni comercializadas las casas objeto de este convenio. A continuación se indica la información que no fue proporcionada:
 - c.1) Superficie urbanizada al 31 de diciembre de 2007, plano y relación de lotificación respecto a la superficie de 327,962.618 m².

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAFE-DT/OP134/2008

. . .8

c.2) Respecto a construir 1,300 viviendas, relación de las viviendas construidas, pendientes de construir, comercializadas y pendientes de comercializar al 31 de diciembre de 2007.

Asimismo, la Entidad manifiesta que fue modificado el convenio modificadorio de colaboración en comento, según autorización de Junta de Gobierno de fecha 28 de marzo de 2008, desconociéndose la repercusión de dichas modificaciones, al no haberse proporcionado evidencia documental de las mismas.

d) Los predios objeto de los convenios continúan registrados como propiedad de la Nación, generando incertidumbre jurídica para los adquirentes, al no contar con títulos de propiedad a favor del Particular.

Incumpliendo con lo establecido en las Cláusulas Primera, Tercera, Quinta, incisos a) y b), Séptima, inciso a), Octava, incisos a), b) y d), y Décima Cuarta, del Convenio Modificadorio de Colaboración.

Es de señalarse que, derivado de lo observado a la Cuenta Pública del Ejercicio 2005, la Comisión de Fiscalización del Gasto Público de la XVIII Legislatura del Estado de Baja California, emitió el Dictamen No. 279, de fecha 27 de marzo de 2007, resolviendo que, del análisis de los mencionados convenios y sus respectivas transacciones con el mismo Particular, se originaron diversos hechos irregulares en el manejo de recursos públicos, con repercusiones económicas, legales y administrativas que fueron notificadas en su momento a la Dirección de Control y Evaluación Gubernamental del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California, y a la propia Entidad, hechos que motivaron que el Pleno de la XVIII Legislatura determinara negar la Cuenta Pública de Patrimonio a la Entidad, por el ejercicio 2005. Además, por la presunción de irregularidades de tipo penal, se instruyó a la Mesa Directiva del Congreso, a formular denuncia de hechos ante la Agencia del Ministerio Público del Fuero Común competente, con el objeto de deslindar responsabilidades.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAFE-DT/OP134/2008

. . .9

8. Con fecha 9 de mayo de 2007 la Entidad celebró Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio, con CyD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (CyD), para la construcción de vivienda económica a través de un convenio de colaboración en el que INET-T aporta terrenos y CyD aporta todo lo relacionado a la infraestructura y diseño, observándose que durante el ejercicio la Entidad contabilizó incorrectamente con cargo al Costo de Ventas de Servicios el importe pendiente de cobrar a CyD por \$8'198,515, debiendo ser con cargo a Cuentas por Cobrar.
9. Con fecha 7 de noviembre de 2005, la Entidad suscribió con Grupo Inmobiliario Besco, S.A. de C.V., "Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Promesa para celebrar Convenio Modificadorio de Fideicomiso con Adopción de Modalidad de Fideicomiso de Garantía", derivado del incumplimiento de dicha empresa a cuatro contratos de obra pública para la construcción de 201 pies de casa y a un contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para la construcción y comercialización de 315 viviendas, todos ellos celebrados en 2004.

Ante el incumplimiento de dicho Convenio de Reconocimiento de Adeudo, por falta de liquidación del monto total a favor de la Entidad, ésta interpuso tres demandas ejecutivas mercantiles el 15 de septiembre de 2006, según consta en los Expedientes 1076/2006B, 1077/2006B y 1022/2006C del Juzgado Octavo de lo Civil en Tijuana, que a la fecha el primer expediente su estado procesal continúa y de los dos últimos se desistió en marzo de 2008 la acción en contra de los demandados. Al 31 de diciembre de 2007 la Entidad presenta en Deudores Diversos un saldo por cobrar a cargo de Grupo Besco por \$8'277,955, del importe total demandado por \$15'453,624.

10. La Entidad presenta en sus registros contables al cierre del ejercicio, un saldo en Cuentas por Pagar de \$6'758,457 a favor de "Acueducto Cañón del Sainz", originado por la celebración del "Acuerdo por Acueducto Cañón del Sainz" entre la INET-T,

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES**

Número del oficio: **DAPE-DT/OP134/2008**

. . .10

la CESPT y CyD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. de fecha 19 de julio de 2005, en el cual existe el compromiso de pago por la garantía de factibilidad de agua en el Fracc. Rosa de Castilla, sobre el cual no se han concluido las gestiones necesarias suficientes, a efecto de su liquidación o convenio de pago del adeudo, pudiendo repercutir en el pago de intereses moratorios como se establece en la cláusula sexta del Acuerdo en comento, y que en el caso de que INET-T no efectúe el pago del principal, ésta deberá pagar al desarrollador un interés moratorio del 2% mensual sobre las cantidades vencidas y no pagadas.

Así mismo, en cumplimiento del Artículo 44 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, 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.

DR. VÍCTOR ADÁN LÓPEZ CAMACHO.

C.c.p.- Expediente/Archivo.
VALC/MABR/JCAL/JLVM/Dulce.