

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

**Sección:** **AUDITORÍA A PARAESTATALES**

**Número del oficio:** **DAPE-DT/OP111/2008**

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

**ASUNTO:** Informe de Resultado de la Revisión de la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Río Tijuana Tercera Etapa, por el ejercicio fiscal 2007.

Mexicali, Baja California, a 24 de noviembre 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 del Fideicomiso Río Tijuana Tercera Etapa, Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio y de Administración, 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:** **DAPE-DT/OP111/2008**

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

. . . 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 Directores Generales de la Entidad los CC. Ing. Arturo Espinoza Jaramillo y Lic. Sergio Antonio Lugo Valenzuela, por el período del 1 de enero 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 FRT-DG-105/08 de fecha 28 de marzo de 2008, el C. Lic. Sergio Antonio Lugo Valenzuela, en su carácter de Director General del Fideicomiso, presentó ante el Congreso del Estado la Cuenta Pública Anual correspondiente al ejercicio fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 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-690-2008 de fecha 3 de abril de 2008.

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

. . . 3

Con fecha 10 de octubre de 2007, mediante oficio número DAPE-DT/385/2007, el Órgano de Fiscalización Superior notificó al Titular del Fideicomiso, 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.

Como resultado de la fiscalización de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos, Patrimonio y Deuda Pública del Fideicomiso, el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales le fueron notificadas a la Entidad mediante oficios números DAPP-DT/154/2008 y DAPE-DT/313/2008 de fechas 6 de mayo y 25 de agosto de 2008, respectivamente, mismas que fueron atendidas a través de los oficios números FRT-152-DG/08 y FRT-DG-249/08, de fechas 20 de mayo y 8 de septiembre de 2008, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Lic. Sergio Antonio Lugo Valenzuela, en su carácter de Director General de la Entidad.

En atención a las observaciones notificadas, y en cumplimiento del Artículo 17, Fracción XXI, de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, mediante oficios números DAPP-DT/220/2008 y DAPE-DT/328/2008 de fechas 4 de junio y 11 de septiembre de 2008, 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 20 de junio y 23 de septiembre de 2008, los CC. Lic. Sergio Antonio Lugo Valenzuela, Lic. David Arredondo Botello y C.P. Leo Ibarra Cervantes, en su carácter de Director General, Director Administrativo y Financiero y Coordinador de Contabilidad 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.

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

. . . 4

Es importante señalar que la Entidad se encuentra en proceso de extinción, de acuerdo al Decreto mediante el cual “se ordena la extinción de la entidad paraestatal denominada Fideicomiso Río Tijuana Tercera Etapa”, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 23 de febrero de 2007, “toda vez que el Fideicomiso ha alcanzado los propósitos para los que fue creado, actualizándose una de las causales de disolución.”

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 al Fideicomiso Río Tijuana Tercera Etapa, 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. La Entidad recaudó durante el ejercicio, por concepto de cuentas por cobrar por venta de terrenos, un monto de \$5'408,067 de un padrón de deudores por venta de terrenos que incluye adeudos desde el ejercicio 2000 al 31 de diciembre de 2006 de \$89'181,000, lo que representó el 6.06% sobre dichos adeudos.

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

. . . 5

Cabe señalar que la Entidad no proporcionó, las fechas en que son exigibles estos adeudos. Limitando nuestro análisis de los montos con vencimientos mayores a este ejercicio.

Incumpliendo con lo establecido en el Artículo 2, Fracción XIV de la Ley de Planeación del Estado de Baja California.

2. La Entidad omitió remitir al Congreso del Estado, como parte de la Cuenta Pública enviada el 31 de marzo de 2008, el avance presupuestal del cuarto trimestre, ya que a la fecha no ha proporcionado evidencia de su remisión.

Incumpliendo con lo establecido en el Artículo 9 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.

3. La Entidad presentó en el Estado de Situación Financiera al cierre del ejercicio, Activos Totales por \$149'161,690 y Pasivos Totales por \$266'210,691, lo que significa un Patrimonio negativo de \$117'049,001, por lo que es necesaria la intervención del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Planeación y Finanzas, para el saneamiento financiero de la Entidad, considerando que es su principal acreedor, con un adeudo de \$191'549,236, que representa el 71.95% del pasivo total.
4. La Entidad otorgó préstamos durante el ejercicio 2007 por \$1'420,245 a su parte relacionada Fideicomiso Corredor Tijuana-Rosarito 2000, sin autorización del Comité Técnico, no habiendo recuperado dichos préstamos, que según registros contables al cierre del ejercicio ascienden a \$3'513,725, así como también a PRODUTSA, cuyo saldo a esa fecha asciende a \$9'040,775, observándose que no se pactaron por escrito los montos y condiciones de pago de dichos préstamos.

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

. . . 6

Incumpliendo con lo establecido en los Artículos 36, 37 y 48 segundo párrafo de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

5. Con fecha 14 de agosto de 2004 la Entidad firmó contrato de compraventa con Grupo Americano del Norte, S.A. de C.V. por un monto total de \$68´827,691, y posteriormente con fecha 4 de julio de 2006 se firmó un nuevo contrato de compraventa que incluye superficie adicional de 20,974.60 m<sup>2</sup> a la originalmente pactada de 82,329.774 m<sup>2</sup>, para totalizar una superficie de 103,304.377 m<sup>2</sup>, ambos contratos relativos al lote 1-A, manzana 35, en la tercera etapa del Río Tijuana, estableciéndose un nuevo monto de \$86´362,456, observándose que al cierre del ejercicio el deudor no ha efectuado pago alguno, por motivo de existir un contrato de mandato de fecha 15 de junio de 2007 celebrado entre el Fideicomiso Corredor Tijuana Rosarito 2000 (FICOTIRO) e Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas, S.A. (Lomas), en el que se condiciona que FICOTIRO pueda comercializar algunos terrenos propiedad de Lomas, para que con el producto de la venta se efectúen pagos a la Entidad. De las operaciones anteriores se desprenden las siguientes observaciones:

- a) No están registrados en la contabilidad de la Entidad intereses financieros normales y moratorios devengados desde la fecha del contrato original hasta el 31 de diciembre de 2007, por un monto total de \$82´992,921, que incluye intereses normales por \$18´993,331 e intereses moratorios por \$63´999,590, los cuales fueron calculados a la tasa del 12% anual y 3% mensual, respectivamente.
- b) El cobro del adeudo anterior está supeditado a que FICOTIRO pueda vender los terrenos.
- c) Aceptación del convenio sin beneficio para la Entidad, ya que limita el flujo de efectivo.

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

. . . 7

Incumpliendo con lo establecido en el Artículo 100, primero y segundo párrafos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California.

6. La Entidad presentó al cierre del ejercicio saldos en Documentos por Cobrar por Venta de Terrenos por un monto de \$94´576,616, y saldos de Deudores Diversos por \$12´554,499, que provienen de ejercicios anteriores, de los cuales, a pesar de las gestiones de cobro realizadas, no se ha efectuado su recuperación, sin registrarse contablemente al cierre del ejercicio una estimación para cuentas de cobro dudoso, y en el caso de los Documentos por Cobrar por Venta de Terrenos, sin proporcionar evidencia documental de gestiones para cancelar las operaciones de venta por motivo de créditos incobrables, y recuperar los inmuebles previa autorización del Comité Técnico. **(Ver ANEXO 1)**
7. La Entidad presentó saldo en Acreedores Diversos al cierre del ejercicio por concepto de préstamos recibidos en 1998, 1999, 2005 y 2006 como apoyo financiero de la S.P.F., en la subcuenta denominada Secretaría de Planeación y Finanzas (S.P.F.), con saldo de \$191´549,236, que incluye Capital por \$86´312,908 e intereses acumulados por \$105´236,328, observándose que del convenio de redocumentación de adeudo celebrado con la Secretaría de Planeación y Finanzas de fecha 2 de enero de 2007, por un monto total de \$92´748,317, con prórroga de vencimiento para su pago al 30 de septiembre de 2007, el plazo venció y el adeudo prevalece al cierre del ejercicio.
8. Con fecha 15 de junio de 2006, la Entidad firmó convenio modificatorio de adeudo con la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT), en el cual se estableció que se condona la cantidad de \$3´054,410 por concepto de intereses, observándose que esta condonación no es reconocida por la CESPT, ya que no se cumplieron las obligaciones de reembolsar



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

**Sección:** **AUDITORÍA A PARAESTATALES**

**Número del oficio:** **DAPE-DT/OP111/2008**

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

. . . 8

las cantidades a pagar que se mencionan en la cláusula segunda de dicho convenio, en consecuencia esto originó una insuficiencia en el reconocimiento de intereses por \$1'314,151, que sumados al interés no condonado equivale a un total de \$4'368,561. El saldo del pasivo a favor de la CESPT al cierre del ejercicio asciende a \$28'474,210.

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.



**INFORME DE RESULTADO DEL EJERCICIO 2007  
FIDEICOMISO RIO TIJUANA TERCERA ETAPA  
ANEXO 1**

| NO. DE CUENTA                        | NO. DE CONTRATO | NOMBRE DEL DEUDOR                          | EJERCICIO DE ORIGEN | SALDO CONTABLE AL 31-XII-07   |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| <b>DEUDORES DIVERSOS:</b>            |                 |                                            |                     |                               |
| 1105-01-001                          | Sin número      | PRODUTSA                                   | 2004                | \$9´040,775.17                |
| 1105-01-002                          | Sin número      | Fideicomiso Corredor Tijuana-Rosarito 2000 | 2004                | 3´513,724.13                  |
| <b>SUMA DE DEUDORES DIVERSOS</b>     |                 |                                            |                     | <b>\$12´554,499.30</b>        |
|                                      |                 |                                            |                     | =====                         |
| <b>DOCUMENTOS POR COBRAR:</b>        |                 |                                            |                     |                               |
| 1107-02-020                          | FRT-055701-B    | Isidro Castillo Acuña                      | 2005                | \$7,155.82                    |
| 1107-04-226                          | PR-045611       | Nora Prado Calderón                        | 2000                | 49,199.22                     |
| 1107-04-113                          | PR-200050       | René Alfredo Vargas Pulido                 | 2000                | 4,363.97                      |
| 1107-05-002                          | PR-01/2003      | Fernando Beltrán R.                        | 2003                | 698,850.09                    |
| 1107-01-103                          | FRT-200068      | Inmobiliaria y Constructora Rey Sol        | 2000                | 824.20                        |
| 1107-01-111                          | FRT-20069       | Juan Manuel R. Castro                      | 2000                | 44,375.82                     |
| 1107-02-033                          | FRT-060813      | Inmobiliaria y Fracc. Lomas, S.A.          | 2003                | 6´554,180.70                  |
| <b>SUMA PARCIAL</b>                  |                 |                                            |                     | <b>\$ 7´358,949.82</b>        |
|                                      |                 |                                            |                     | <b>(1)</b>                    |
| 1108-02-018                          | S/N             | Juan Trillo Sida                           | 2006                | \$253,782.24                  |
| 1108-01-023                          | FRT-01004       | Cemex Concretos, S.A. de C.V.              | 2001                | 476,773.85                    |
| 1108-01-028                          | FRT-043501-A    | Grupo Americano del Norte, S.A. de C.V.    | 2004                | 86´362,456.66                 |
| 1108-02-014                          | FRT-043405      | Teodoro Martín Fernández                   | 2004                | 124,653.63                    |
| <b>SUMA PARCIAL</b>                  |                 |                                            |                     | <b>87´217,666.38</b>          |
| <b>SUMA DE DOCUMENTOS POR COBRAR</b> |                 |                                            |                     | <b><u>\$94´576,616.20</u></b> |

**(1)** Representa \$677,233.05 dólares valuados al tipo de cambio de \$10.8662 por un dólar.