



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/OP106/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

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 2013

Mexicali, Baja California, a 11 de diciembre de 2014.

**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 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 Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, 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.

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, 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



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 AUTÓNOMAS

Número del oficio: DTPF/OP106/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 2

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 2013, fungió como Director General de la Entidad el C. Lic. Oscar Ortega Vélez por el periodo del 1 de enero al 31 de octubre de 2013 y el C. Lic. César Alejandro Monráz Sustaita por el periodo del 1 de noviembre al 31 de diciembre de 2013.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número PD/DG/13/2014, de fecha 25 de marzo de 2014, el C. César Alejandro Monráz Sustaita, 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 2013, 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/0408/2014, de fecha 31 de marzo de 2014.

Con fecha 26 de noviembre de 2013, mediante oficio número DTPF/460/2013, el Órgano de Fiscalización Superior notificó al Director General de la Entidad del inicio de la fiscalización de la Cuenta Pública Anual correspondiente al Ejercicio Fiscal de 2013, 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 California, el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales fueron notificadas a la Entidad mediante el oficio número DTPF/308/2014 de fecha 7 de octubre de 2014, mismo que fue atendido, a través del oficio número PD/DG/56/14 de fecha 20 de octubre de 2014, remitido al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Lic. César Alejandro Monráz Sustaita, en su carácter de Director General de la Entidad.



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/OP106/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 3

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/355/2014 de fecha 3 de noviembre de 2014, se requirió la presencia del Director General de la Entidad o de representantes de la Entidad en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido el día 11 de noviembre de 2014, los CC. Lic. Víctor Hugo Estrella Estrada y Lic. Alma Rosa Labrada García, en su carácter de Encargado de Presupuestos y Abogado Asesor, 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 2013.

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 al C. Lic. Oscar Ortega Vélez, que fungió como Director General por el periodo del 1 de enero al 31 de octubre de 2013, mediante el oficio número DTPF/313/2014 de fecha 7 de octubre de 2014, mismo que fue atendido, a través del escrito de fecha 31 de octubre de 2014, remitido al Órgano de Fiscalización Superior.

Así mismo, con base a lo establecido en las disposiciones legales citadas en el párrafo anterior, se requirió la presencia del Ex – Director General de la Entidad el C. Lic. Oscar Ortega Vélez, en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, mediante el oficio número DTPF/374/2014 de fecha 6 de Noviembre de 2014, habiendo comparecido el día 21 de noviembre de 2014 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 2013, la Entidad no realizó operación alguna de Deuda Pública, por lo que el presente Informe no contiene opinión sobre el particular.



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/OP106/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 4

Con base a lo anteriormente expuesto y, en ejercicio de las facultades que me confieren los Artículos 58, 59, 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, tengo a bien emitir la siguiente

OPINIÓN:

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 2013.

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

1. En acta de segunda sesión ordinaria del Consejo de Administración de fecha 23 de abril de 2013, en el punto número 6.6 se menciona: “Solicitud de aprobación para la donación pura y simple a título gratuito del predio denominado “La Fortuna” a INDIVI, resultando el acuerdo SO/014/23-04-13. Dicha donación fue inscrita en el registro público de la propiedad y de comercio de Playas de Rosarito, mediante el primer testimonio de la escritura pública número 43096 de fecha 17 de septiembre del 2013, pasada ante la fe del notario público número 13 de Tijuana, B.C.; derivado de la donación descrita anteriormente se desprende lo siguiente:

1.1 El convenio de donación contraviene a lo estipulado en el Artículo Tercero Transitorio del Decreto mediante el cual se ordena la Extinción de la Entidad Paraestatal de fecha 23 de febrero de 2007, donde dicta: “Los bienes muebles e inmuebles, así como los derechos adquiridos de la Promotora para el Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A de C.V., pasarán a formar parte del Patrimonio del dominio privado del Estado”.

Incumpliendo con el Artículo 3 Fracción II de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California.

1.2 Dentro de las declaraciones del Director General del convenio de donación, en el inicio I.- letra h).-, se menciona que el inmueble tiene un adeudo por el impuesto de plusvalía, mismo que se desconoce su importe y establece que al adquirente le corresponderá liquidarlo.



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/OP106/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 5

Incumpliendo con el Artículo 2227 del Código Civil para el Estado de Baja California.

- 1.3 En relación con el registro de la baja del bien inmueble en póliza de diario no. 12 de fecha 31 de diciembre de 2013, el importe en la contabilidad por \$39,365,931 se registró contra resultados de ejercicios anteriores, debiendo reconocerse como un costo del ejercicio 2013, ya que la aprobación de la donación se dio en el año 2013.

Incumpliendo con los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental en Revelación Suficiente, Importancia Relativa y Devengo Contable, y en la Fracción XV del Acuerdo por el que emiten las Normas y Metodología para la Determinación de los Momentos Contables de los Egresos de fecha 20 de agosto de 2009.

- 1.4 La Entidad no contempló en la Escritura de Donación las obligaciones adquiridas en el “Convenio de Coordinación para la Adquisición de Suelo Apto para el Desarrollo de Vivienda Social, en el Marco del Programa HABITAT”, entre la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., de fecha 26 de diciembre de 2004, en el cual se obligó PRODUTSA a adquirir el Predio la Fortuna para cumplir con los objetivos del programa “HABITAT” y sus reglas de operación, debiendo remitir a la SIDUE el proyecto de fraccionamiento y demás que resulten de la ejecución de las acciones y de los lineamientos del programa “HABITAT”.
- 1.5 De la misma forma la Entidad no consideró la “Opinión Técnica” sobre el predio “La Fortuna” emitida con fecha 8 de agosto de 2011 y emitida nuevamente con fecha 3 de agosto del 2012, por el Jefe de Suelo y Vivienda de INDIVI delegación Tijuana, donde opina que el predio no presenta idoneidad por los altos costos que representaría el ser habilitado para asentamiento humano y queda fuera del alcance de familias de escasos recursos, también menciona que por las fallas geológicas que se encuentran en la periferia lo convierte en zona con riesgo geológico potencial.



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/OP106/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 6

2. La Entidad presenta al cierre del ejercicio en la Cuenta de Deudores Diversos, saldo por un monto de \$811,397 que a la fecha no ha sido recuperado, proveniente de anticipos otorgados para gastos y cobranza depositada en las cuentas bancarias del Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI), el importe se integra por el Anticipo para gastos de fecha 11 de noviembre de 2011, por un monto de \$500,000 y cobranza de PRODUTSA depositada en cuentas bancarias del INDIVI por un monto de \$311,397 provenientes desde el ejercicio 2011.

Cabe señalar que la Entidad al cierre del ejercicio se encuentra sujeta a 13 juicios ordinarios civiles, 2 juicios mercantiles, 3 juicios sumarios civiles, 1 juicio jurisdicción voluntaria y 2 juicios de amparo indirecto, 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.

Así mismo, 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 anteriormente señaladas, 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.

ATENTAMENTE
AUDITOR SUPERIOR DE FISCALIZACIÓN
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

C.P. MANUEL MONTENEGRO ESPINOZA.

C.c.p.- Expediente/Archivo.

MME/SMC/LRGC/BLGS/JOSEFINA