



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP81/2008

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

ASUNTO: Informe de Resultado de la Revisión de la Cuenta Pública Anual de Inmobiliaria del Estado de Baja California, por el ejercicio fiscal 2007.

Mexicali, Baja California, a 12 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 Inmobiliaria del Estado de Baja California, 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.

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

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP81/2008

. . .2

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 2007, fungieron como Director General de la Entidad los CC. Lic. Luis Alfonso Vizcarra Quiñónez y Lic. José Luis Ovando Patrón, 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 DG/0306/08 de fecha 11 de marzo de 2008, el C. Lic. José Luis Ovando Patrón, 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 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/607/2008, de fecha 13 de marzo de 2008.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP81/2008

. . .3

Con fecha 22 de noviembre de 2007, mediante oficio número DAPE/1157/2007, 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 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 Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que entró en vigor el 9 de mayo de 2008, a los noventa días siguientes al de su publicación, así mismo en esa misma fecha, conforme al Artículo Segundo Transitorio de dicho Decreto, se extinguen los Organismos Públicos Descentralizados denominados "Inmobiliaria del Estado de Baja California", "Inmobiliaria Estatal de Ensenada", "Inmobiliaria Estatal 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 crean los organismos públicos descentralizados 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 fueron notificadas mediante oficios número DAOP/402/2008 y DAPE/746/2008 de fechas 14 de abril y 27 de junio de 2008, respectivamente, mismas que fueron atendidas a través de oficios números ST/PCO/DG/0457/08 de fecha 28 de abril, remitido al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Lic. José Luis Ovando Patrón, en su carácter de Director General de la Inmobiliaria del Estado de Baja California, y número

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP81/2008

. . .4

SAIM/DIM/736/08 de fecha 21 de julio de 2008 remitido por el C. Lic. José Luis Ovando Patrón, en su carácter de Director INDIVI Mexicali.

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 oficio número DAPE/992/2008 de fecha 5 de septiembre de 2008, se requirió la presencia del Titular del "INDIVI" o de representantes en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido el 12 de septiembre de 2008, en cumplimiento al Artículo Quinto Transitorio del mencionado Decreto del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI), los CC. C.P. Tomás Cervantes Collado, C.P. Alfonso Castro Zazueta, C.P. Graciela Rocha Pizano, C.P. Héctor López Gómez y Lic. Sergio Eduardo Moreno Herrejón, en su carácter de Subdirector Administrativo, Jefe del Departamento de Contabilidad, Jefe del Departamento de Crédito y Cobranza, Jefe del Departamento de Control Presupuestal y Subdirector Jurídico respectivamente, para el esclarecimiento de los hechos, u omisiones derivadas de la revisión de la Cuenta Pública Anual de Inmobiliaria del Estado de Baja California por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007.

En base a 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 del Estado de Baja California, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007.**

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP81/2008

. . .5

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

1. La Entidad con fecha 30 de enero de 2007 a través de la Inmobiliaria Estatal de Ensenada, celebró Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio Parcial con el C. Mario Salman Palacios, Administrador Único de la Empresa Desarrolladora y Urbanizadora Novaera, S.A. de C.V., habiéndose vendido terreno ubicado en el Fraccionamiento Chapultepec de la Ciudad de Ensenada, B.C., con una superficie de 75,199.669 m², por la cantidad de \$ 16´400,000, considerando para la operación de venta citada, avalúo practicado por la Comisión Estatal de Avalúos de fecha 14 de junio de 2005, sin embargo el Artículo 31 del Decreto que creó la Comisión Estatal de Avalúos, establece que la vigencia del avalúo es de un año contado a partir de la fecha de su aprobación; de lo anterior se desprende que mediante la aplicación de los índices inflacionarios desde la conclusión de la vigencia del avalúo a la fecha de la venta, con un incremento en la inflación del 3.91%, que aplicado al valor de avalúo citado, deriva un valor actualizado a la fecha de la operación de \$ 16´589,661, por lo que se estima que se dejaron de percibir recursos por un monto de \$ 189,661, al haber vendido el terreno por abajo de su valor comercial.

No obstante lo anterior, cabe señalar que con fecha 26 de enero de 2007, se rescindió contrato de compraventa del terreno antes citado, mismo que se había celebrado con la Empresa denominada Grupo Extea, S. de R.L. de C.V. por incumplimiento de pago, a la cual se le había adjudicado la venta a través de licitación pública, habiéndose retenido a la empresa principalmente por el concepto de "intereses devengados", la cantidad de \$ 410,540, por motivo de dicho incumplimiento.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP81/2008

. . .6

2. Con fecha 18 de junio de 2007, la Entidad recibió subsidio del Ejecutivo del Estado por la cantidad de \$ 1'600,000, para ser aplicado en "Servicios Generales e Inversiones en Obra Pública", el cual fue registrado contablemente en la cuenta de Patrimonio, sin embargo dicho recurso debió registrarse como un ingreso por subsidio.
3. La Entidad presenta al cierre del ejercicio en su información financiera, cuentas por cobrar vencidas, por venta de terrenos, servicios y vivienda, que suman la cantidad de \$ 57'211,015, de los cuales \$ 17'278,715 cuentan con más de 36 meses de vencidos, \$ 21'479,796 de 13 a 36 meses de vencidos y \$ 18'452,504 de 1 a 12 meses de vencidos; así mismo, presenta cartera vencida por venta de terrenos en administración de la Oficina Tijuana por un importe de \$ 9'059,171, de los cuales \$ 772,573 cuentan con antigüedad mayor de 36 meses, \$ 5'539,710 de 13 a 36 meses y \$ 2'746,888 de 1 a 12 meses; dicha cartera de cuentas por cobrar vencidas, no obstante las acciones de cobro realizadas, no se ha logrado su cobro, existiendo incertidumbre sobre la recuperabilidad, principalmente de los importes con antigüedad mayor a 36 meses que suman \$ 18'051,288.
4. La Entidad celebró durante los ejercicios 2005, 2006 y 2007, "Convenios de Colaboración" con Empresas privadas por un importe de \$ 95'522,308, con el fin de llevar a cabo la construcción, promoción y comercialización de vivienda, donde la Entidad aportó terrenos urbanizados para la construcción de vivienda por parte de los promotores privados, quedando por recuperar al cierre del ejercicio un monto de \$ 53'685,745, del cual existe saldo vencido por un importe de \$ 19'165,021, de los cuales corresponden al ejercicio 2007 un monto de \$ 14'566,045, al ejercicio 2006 un monto de \$ 2'948,976 y a 2005 por \$ 1'650,000, que los promotores de

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP81/2008

. . .7

vivienda debieron haber liquidado a la Entidad, toda vez que las acciones de vivienda ya fueron vendidas y escrituradas, incumpléndose con lo establecido en la Cláusula Tercera de los citados convenios, donde se señala que la empresa se obliga a pagar a Inmobiliaria del Estado el valor de los terrenos urbanizados aportados, dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha de la formalización de cada una de las individualizaciones de las acciones de vivienda; de lo cual, no obstante las gestiones de cobro realizadas por la Entidad, éstas no han sido suficientes ni efectivas para la recuperación de dicho adeudo vencido. Cabe señalar que, en relación a dicho saldo por recuperar por un monto de \$ 53'685,745 al cierre del ejercicio la Entidad presenta únicamente un saldo por cobrar de \$ 7'535,288, sin embargo en noviembre de 2008, se efectuó registro contable por un monto de \$ 46'150,457 para reconocer la totalidad de la cuenta por cobrar.

5. La Entidad presenta al cierre del ejercicio en su información financiera, saldo en la cuenta Inventario de Terrenos de los fraccionamientos José Ma. Morelos y Morelos II de la Ciudad de Ensenada, por la cantidad de \$ 535,126, correspondientes a predios de los que no se ha concluido con su regularización, ya que en el caso del Fraccionamiento José Ma. Morelos de acuerdo a lo señalado por la Entidad, existen errores en la nomenclatura de la ubicación de los lotes, por lo que se requiere de nuevas memorias descriptivas; y del Fraccionamiento Morelos II al haber fallecido el propietario que enajenó el terreno, falta que sea nombrado el Albacea por parte de los sucesores, señalando la Entidad que se encuentra en espera de que sea nombrado, para celebrar convenio de regularización, consecuentemente no se cuenta con documentación legal que acredite la propiedad a favor de la Entidad.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP81/2008

. . .8

De estos dos Fraccionamientos existen 921 terrenos ya vendidos, de los cuales 843 fueron pagados por los adquirentes y 78 integran el saldo por cobrar de \$ 1'051,502.

6. La Entidad presenta al cierre del ejercicio en la cuenta Inventario de Terrenos de la Oficina Ensenada, un saldo de \$ 2'144,649, que al ser comparado con el valor que presenta el Padrón de Inventario de Terrenos de dicha oficina, proporcionado por la Entidad por \$ 615,440, resulta una diferencia de más en los registros contables de \$ 1'529,209. Cabe señalar que el control y la custodia de los bienes inmuebles de la Entidad en el Municipio de Ensenada es responsabilidad de Inmobiliaria Estatal de Ensenada (I.E.E.), de conformidad con contrato de mandato de fecha 24 de junio de 1993, así mismo que dicha diferencia se encuentra en proceso de integración y análisis para su aclaración.
7. La Entidad presenta en su información financiera al cierre del ejercicio, pasivo a favor de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali (C.E.S.P.M.), por un importe de \$ 16'267,121, que proviene de convenio de colaboración de fecha 23 de julio de 2005, a través del cual pactó la introducción de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial en el Fraccionamiento Valle de las Misiones de la ciudad de Mexicali, por un monto de \$ 25'000,000 en su primera etapa, habiéndose efectuado convenio modificatorio con fecha 31 de agosto de 2007, para cubrir dicho adeudo por un monto de \$ 16'315,034, del cual se pagó en efectivo la cantidad de \$ 47,913, comprometiéndose la Entidad a entregar bienes inmuebles (terrenos) de su propiedad a la C.E.S.P.M., con valor de \$ 16'267,121, con el fin de liquidar dicho pasivo a más tardar el 31 de diciembre de 2007, sin que a la fecha se haya realizado la entrega material y jurídica de los bienes inmuebles mencionados, para liquidar el pasivo citado.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP81/2008

. . .9

8. La Entidad presenta al cierre del ejercicio en el estado de situación financiera, adeudo a favor del Ayuntamiento de Mexicali por concepto de derechos de urbanización de tres fraccionamientos, por la cantidad de \$ 1'119,029, sobre dicho adeudo se venció en diciembre de 2003 la cantidad de \$ 433,049 y en los meses de enero y noviembre de 2004 se venció el importe restante de \$ 685,980, habiendo manifestado la Entidad haber propuesto al Ayuntamiento de Mexicali compensar dichos adeudos mediante la entrega de predios de su propiedad, situación que se encuentra en proceso de definir mediante el acuerdo de ambas partes.
9. La Entidad con fecha 19 de enero de 2006, celebró "Convenio de Apoyo Financiero Recuperable" con el Ejecutivo del Estado, para cubrir necesidades financieras derivadas del ejercicio de sus funciones por un importe de \$ 30'000,000, para ser reintegrado dicho importe en tres exhibiciones de \$ 10'000,000 cada una durante los meses de octubre, noviembre y diciembre del mismo ejercicio 2006, acuerdo que no se cumplió, habiéndose convenido en dos ocasiones cubrir el pago del adeudo mediante una sola exhibición el 1 de noviembre y 31 de diciembre de 2007, incumpléndose con dichos convenios, por lo que se celebró otro convenio de pago con fecha 2 de enero de 2008 para liquidar el adeudo mediante una exhibición a mas tardar el 31 de diciembre de 2008. Al no haber sido cubierto el adeudo en un mismo ejercicio fiscal y tratarse de un financiamiento que será cubierto con recursos públicos, ésta operación encuadra con lo estipulado en el Artículo 1, Párrafo Segundo; 3, Fracción V y 6 de la Ley de Deuda Pública del Estado de Baja California; sin embargo se trata de un financiamiento que se dio dentro del ámbito de Gobierno Estatal, es decir entre el Poder Ejecutivo Estatal y una Entidad descentralizada, que no tiene efectos ante terceros y que deba representar una garantía que afecte el patrimonio de la Entidad.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP81/2008

. . .10

La Entidad se encuentra sujeta a diversos juicios, principalmente de carácter laboral derivados del curso normal de sus operaciones, de los cuales no es factible su cuantificación, existiendo situación de contingencia respecto del efecto económico que se derive de una posible resolución desfavorable para la Entidad, de acuerdo a lo que determine la autoridad correspondiente.

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. Archivo.
VALC/MABR/JMP/JALM/mayra*