



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

**Sección:** AUDITORÍA A PARAESTATALES

**Número del oficio:** DAPE-DT/OP138/2010

*“Año del Bicentenario del inicio del movimiento de Independencia Nacional y del Centenario del inicio de la Revolución Mexicana.”*

**ASUNTO:** Informe de Resultado de la Revisión de la Cuenta Pública Anual de la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V. (en extinción), por el ejercicio fiscal 2009.

Mexicali, Baja California, a 20 de diciembre de 2010.

**C. DIP. JUAN VARGAS RODRÍGUEZ  
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:**

Para efectos del presente Informe, cuando se haga referencia al articulado de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, es de conformidad con el Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 22 de octubre de 2010.

De igual forma, cuando se haga referencia al articulado de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California, es de conformidad con los Artículos Transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 22 de octubre de 2010.

El presente Informe tiene por objeto dar a conocer los resultados de la revisión que fue practicada a la Cuenta Pública de la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V. (PRODUTSA) (en extinción), Entidad de Participación Estatal Mayoritaria, correspondiente al ejercicio fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, mismo que contiene la opinión sobre el estado que guardan los ingresos, egresos,



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

**Sección:** AUDITORÍA A PARAESTATALES

**Número del oficio:** DAPE-DT/OP138/2010

...2

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 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 los postulados básicos de contabilidad 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 de 2009, fungió como Director General de la Entidad el C. Lic. Sergio Antonio Lugo Valenzuela.

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

Mediante oficio número PDU-0062/2010 de fecha 3 de marzo de 2010, el C. Lic. Sergio Antonio Lugo Valenzuela, 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 2009, 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/3115/2010 de fecha 11 de marzo de 2010.



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

**Sección:** AUDITORÍA A PARAESTATALES

**Número del oficio:** DAPE-DT/OP138/2010

...3

Con fecha 29 de septiembre de 2009, mediante oficio número DAPE-DT/310/2009, 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 2009, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 22, Párrafos Segundo y Cuarto; 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 de la Entidad, el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales fueron notificadas a la Entidad mediante los oficios números DAPP-DT/019/2010 y DAPE-DT/103/2010, de fechas 1 de marzo y 31 de mayo de 2010, respectivamente, mismas que fueron atendidas a través de los oficios números 0071 y 001/DG/2010, de fechas 16 de marzo y 10 de junio de 2010, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por los CC. Lic. Sergio Antonio Lugo Valenzuela y Arq. José Luis León Romero, en su carácter de Directores Generales 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 los oficios números DAPP-DT/143/2010 y DAPE-DT/166/2010, de fechas 14 y 26 de julio de 2010, 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 21 de julio y 20 de agosto de 2010 los CC. C.P. Jorge Luis Martínez Zavala, C.P. David Arredondo Botello, C.P. Ivone Tapia Gómez, Lic. Alma Labrada García, C.P. Imelda Páez Tirado y C.P. Melida Yee Ojeda, en su carácter de Subdirector Administrativo Financiero del INDIVI, Coordinador de la Secretaría de Planeación y Finanzas, auxiliar contable, encargada del departamento jurídico y encargadas del área presupuestal de PRODUTSA, 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 2009.



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

**Sección:** AUDITORÍA A PARAESTATALES

**Número del oficio:** DAPE-DT/OP138/2010

...4

La Entidad se encuentra en proceso de extinción, según Decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 23 de febrero de 2007, mediante el cual "se ordena la extinción de la entidad paraestatal denominada Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V."

Así mismo, se hace constar que durante el ejercicio fiscal de 2009, la Entidad no realizó operación alguna de Deuda Pública, por lo que el presente Informe no contiene opinión sobre el particular.

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 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 2009.**

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

1. 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).

En dicho contrato de Asociación en Participación, el asociante se obliga a la adquisición de un inmueble en breña para el desarrollo denominado "Central de Abastos La Encantada", y la construcción de la infraestructura urbana de este bien.



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

**Sección:** AUDITORÍA A PARAESTATALES

**Número del oficio:** DAPE-DT/OP138/2010

...5

En la Clausula Cuarta se señala que en caso de que el asociante incumpla con las obligaciones señaladas en dicha clausula, todos los derechos y obligaciones adquiridos por el asociante se transmitirán o subrogarán de manera exclusiva a favor de la asociada, hasta la total comercializacion de los predios resultantes y ejecución de las obras de urbanización, y en su caso, la construcción de bodegas del desarrollo comercial del Mercado o Centro de Abastos La Encantada.

De lo anterior se observa que si la Entidad no cancela el contrato mencionado, afrontará los daños y perjuicios en que incurra, por el total de los contratos de compra venta firmados por la administración. A la fecha se desconoce la cantidad total de contratos firmados.

2. A la fecha, Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., (PRODUTSA), en su carácter de asociada en la venta de terrenos para la construcción de una Central de Abastos, cuenta con cinco demandas por la vía ordinaria civil exigiendo el cumplimiento forzoso de los contratos de compraventa celebrados con promoventes, consistente en la transmisión de la propiedad y posesión de los inmuebles objeto de la compraventa, condenar a la vendedora al pago de la pena convencional por incumplimiento, así como el pago de daños y perjuicios y de gastos y costas.

De lo anteriormente señalado, en caso de que la resolución judicial de las demandas en comento sean contrarias a los intereses de PRODUTSA, esta afrontaría el pago de los conceptos mencionados, lo cual redundaría en detrimento de sus finanzas.

La Entidad al cierre del ejercicio se encuentra sujeta a 37 Juicios civiles y 2 administrativos, 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, el cual no ha sido cuantificado.



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

**Sección:** AUDITORÍA A PARAESTATALES

**Número del oficio:** DAPE-DT/OP138/2010

...6

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.**

**C.P. ARTURO GONZÁLEZ LUNA.**

C.c.p.- Expediente/Archivo.

AGL/MABR/JCAL/RDAB/Dulce