



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP143/2009

ASUNTO: Informe de Resultado de Revisión de la Cuenta Pública del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI), por el ejercicio fiscal comprendido del 9 de mayo al 31 de diciembre de 2008.

Mexicali, Baja California, a 14 de diciembre de 2009.

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 Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado de Baja California (INDIVI), correspondiente al ejercicio fiscal comprendido del 9 de mayo al 31 de diciembre de 2008, 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 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



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP143/2009

. . .2

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 comprendido del 9 de mayo al 31 de diciembre de 2008, fungió como Director General de la Entidad el C. Luis Manuel Bustamante Fernández.

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

Con fecha 8 de febrero de 2008 fue publicado 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 y 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, el cual conforme al Artículo Primero Transitorio de dicho Decreto, entró en vigor el 9 de mayo de 2008, esto es a los noventa días de su publicación, siendo en esta fecha cuando se extinguieron los Organismos Públicos Descentralizados denominados "Inmobiliaria del Estado de Baja California", "Inmobiliaria Estatal de Ensenada", "Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate" y "Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra del Estado" de conformidad con el Artículo Segundo Transitorio; adicionalmente el Artículo Tercero Transitorio del Decreto citado, señala que se abrogan los Decretos por los que se crearon los organismos públicos descentralizados antes mencionados.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP143/2009

. . .3

Mediante oficio número DAF/DG/172/09 de fecha 22 de abril de 2009, el C. Luis Manuel Bustamante Fernández, en su carácter de Director General de la Entidad, presentó ante el Congreso del Estado la Cuenta Pública correspondiente al ejercicio fiscal comprendido del 9 de mayo al 31 de diciembre de 2008, 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/1947/2009 de fecha 13 de abril de 2009.

Con fecha 21 de noviembre de 2008, mediante oficio número DAPE/1245/2008, 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 comprendido del 9 de mayo al 31 de diciembre de 2008, 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 de la Entidad, el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales fueron notificadas mediante los oficios números DAOP/126/2009, DAPP/481/2009, DAPP/708/2009 y DAPE/723/2009 de fechas 13 de febrero, 29 de junio, 10 y 15 de septiembre de 2009, respectivamente, mismas que fueron atendidas a través del oficio números DSV/DG/100/09 de fecha 26 de febrero de 2009, remitido al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Ing. Rafael Delgado Martínez, en su carácter de Director de Suelo y Vivienda del INDIVI, y de los oficios números DAF/800/09 y DAF/988/09, de fechas 24 de julio y 7 de octubre de 2009, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Luis Manuel Bustamante Fernández, en su carácter de Director General del INDIVI, asimismo mediante oficio número DAF/1008/09 de fecha 16 de octubre de 2009, remitido al Órgano de Fiscalización Superior por el C.P. Tomás Cervantes Collado, en su carácter de Director Administrativo del INDIVI.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP143/2009

. . . 4

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 los oficios números DAOP/247/2009, DAPP/875/2009 y DAPE/929/2009 de fechas 14 de abril, 23 de octubre y 10 de noviembre de 2009 respectivamente, se requirió la presencia del Titular o de representantes de la Entidad en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido el 21 de abril de 2009 los CC. C.P. Tomás Cervantes Collado, Ing. Jaime Sibrián Castro, Ing. Juan Manuel Ramírez García, Arq. Humberto Ibarra Pérez, Ing. Samuel Martínez Mares e Ing. Miguel Ángel Gándara Rodríguez, en su carácter de Director Administrativo, Jefe del Departamento de Control y Seguimiento, Subdirector Técnico y Supervisores de Obra, respectivamente; el 3 de noviembre de 2009 comparecieron los CC. C.P. Tomás Cervantes Collado, C.P. Alfonso Castro Zazueta, C.P. Mariana Carrillo Núñez, Lic. Sergio Eduardo Moreno Herrejón, Lic. José Alfredo Jiménez Morales, Arq. Estela Arciga Ramírez e Ing. Jaime Sibrián Castro, en su carácter de Director Administrativo, Jefe del Departamento de Contabilidad y Presupuestos, Auxiliar Contable, Titular de la Unidad Jurídica, Jefe Del Departamento de Gestión Social y Vivienda, Jefe del Departamento de Vivienda y Jefe del Departamento de Control y Seguimiento, respectivamente; así mismo el día 17 de noviembre de 2009, comparecieron los CC. Luis Manuel Bustamante Fernández, C.P. Tomás Cervantes Collado y Lic. Sergio Eduardo Moreno Herrejón, en su carácter de Director General, Director Administrativo y Titular de la Unidad Jurídica respectivamente, para el esclarecimiento de los hechos, u omisiones derivadas de la revisión de la Cuenta Pública Anual de la Entidad, por el período del 9 de mayo al 31 de diciembre de 2008.

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

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP143/2009

. . .5

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 Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI), por el período comprendido del 9 de mayo al 31 de diciembre de 2008.

- II. Como resultado de la revisión, se derivaron las siguientes salvedades que no afectan la Cuenta Pública Anual de la Entidad:
 1. La Entidad no proporcionó el soporte documental que sustente el registro contable de 11 operaciones de venta de terrenos correspondientes a 5 colonias del Municipio de Ensenada por \$ 285,400.

 2. Derivado de la Constitución del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI), se extinguieron las Entidades denominadas Inmobiliaria del Estado de Baja California (IEBC), Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate (INETT), Inmobiliaria Estatal de Ensenada (INEE) y Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra del Estado (CORETTE), estableciéndose que los derechos laborales de las entidades extintas, serían respetados conforme a las disposiciones legales aplicables, situación que derivó el pago de prestaciones distintas tanto al personal de confianza como de contrato, encontrándose la Entidad en proceso homologación.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP143/2009

. . .6

3. La Entidad presenta al 31 de diciembre de 2008 en su información financiera, cuentas por cobrar por venta de terrenos, vivienda y servicios por \$ 527'061,270, correspondientes a las Oficinas Mexicali, Tijuana y Ensenada, encontrándose vencidas al cierre del ejercicio un monto total de \$ 173'000,155, integrado por \$ 102'325,337 con 13 a más de 36 meses de vencidas y \$ 70'674,818 con 1 a 12 meses de vencidas. Sobre dichas cuentas por cobrar vencidas, no obstante las diversas acciones de cobro realizadas, no se ha logrado su recuperación, existiendo incertidumbre sobre la recuperabilidad principalmente de aquellas que cuentan con más de un año de antigüedad. Cabe mencionar que las cuentas por cobrar citadas, incluyen cuentas en administración por cobrar propiedad de terceros por concepto de venta y regularización de terrenos por un monto de \$ 108'289,087 integrada por \$ 3'293,205 de la Oficina Mexicali, \$ 87'678,955 de la Oficina Tijuana y \$ 207,065 de la Oficina Ensenada, así mismo incluye operaciones de regularización de terrenos por un monto de \$ 17'109,862.

Adicionalmente, existe diferencia de más en contabilidad de \$ 1'250,712, derivada de comparar las cuentas por cobrar por venta de terrenos, vivienda y servicios de la Oficina Tijuana que ascienden a \$ 231'069,481, con relación al reporte "Análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar" que suman \$ 229'818,769.

Así mismo, en relación a las cuentas por cobrar de la Entidad, relativas a las operaciones de regularización de predios, existe diferencia de menos en contabilidad de \$ 5'479,235, derivada de comparar el saldo contable que asciende a \$ 101'252,030 y el reporte de "Análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar" de \$ 106'731,265.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP143/2009

. . .7

4. Derivado de la celebración de "Convenios de Colaboración" con empresas privadas, con el fin de llevar a cabo la construcción, promoción y comercialización de vivienda, donde la Entidad se comprometió a aportar terrenos para la construcción de vivienda por parte de promotores privados, se determinó que existen cuentas por cobrar al cierre del ejercicio por un monto de \$ 32'044,050, sin embargo el saldo contable a esa fecha es de \$ 22'518,867, existiendo \$ 9'525,183 de menos en registros contables; sobre dichas cuentas por cobrar la Entidad ha llevado a cabo gestiones tendientes a la recuperación, habiéndose cobrado al mes de octubre de 2009 un total de \$ 12'672,598, restando por recuperar \$ 19'371,452, como se muestra a continuación:

EJERCICIO	SALDO SEGÚN CONVENIOS	SALDO SEGÚN REGISTROS CONTABLES	DIFERENCIA	IMPORTE RECUPERADO EN 2009	SALDO A OCTUBRE DE 2009
2008	\$ 15'002,845	0	\$ 15'002,845	\$ 5'540,583	\$ 9'462,262
2007	12'290,750	\$ 18'993,124	(6'702,374)	6'397,331	5'893,419
2006	3'100,455	1'875,743	1'624,712	734,684	2'365,771
2005	1'650,000	1'650,000	0	0	1'650,000
	-----	-----	-----	-----	-----
	\$ 32'044,050	\$ 22'518,867	\$ 9'525,183	\$ 12'672,598	\$ 19'371,452
	=====	=====	=====	=====	=====

Cabe mencionar que sobre la diferencia de \$ 9'525,183, el importe de \$ 15'002,845, correspondiente al ejercicio 2008, que no se encuentra revelado contablemente al cierre del ejercicio, fue registrado en los meses de abril y septiembre de 2009; quedando pendiente de corregir las diferencias correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006.

Así mismo, con respecto al importe por recuperar de \$ 19'371,452 al 31 de octubre de 2009, debieron haber sido liquidados a la Entidad, toda vez que a la fecha el plazo para la urbanización, construcción, promoción y comercialización de las acciones de vivienda se encuentra vencido.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP143/2009

. . .8

5. Con fecha 10 de abril de 2006 se celebró Convenio de Cesión de Derechos con Maquiladora Russmet, S.A. de C.V., para que ésta ceda y transmita en compraventa en favor de la extinta Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate (INET-T), el derecho de propiedad o de posesión, que le corresponde sobre dos fracciones de terreno con extensión de 389,494.65 m² a un precio de \$ 30'000,755, del cual a la fecha se ha pagado un monto de \$ 20'004,861, mencionando dicho convenio que los terrenos se ubican en predios considerados por la Secretaría de la Reforma Agraria como terrenos nacionales, encontrándose la Entidad en proceso de obtener el Dictamen de Aprobación o de Procedencia, a efecto de poder tramitar el título de propiedad vía terrenos nacionales.

6. Con fecha 7 de febrero de 2006 la extinta Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate (INET-T) celebró convenio de colaboración con la empresa Misdell Construcciones, S.A. de C.V., con el fin de aportar y conjuntar recursos para la realización del proyecto denominado "Real de Rosarito", donde la Entidad se comprometió a aportar inmueble identificado como parcela 26 fracción "B" del poblado Plan Libertador del municipio de Playas de Rosarito, con una superficie de 200,000 m², pactándose las siguientes obligaciones para la empresa constructora:
 - a) Deberá pagar \$ 4'192,384 dólares por la aportación del bien inmueble, conforme al calendario de pagos, situación que no se llevó a cabo, habiéndose celebrado con fecha 4 de julio de 2008 el tercer adendum con el principal objetivo de ampliar a 18 meses el plazo de pago del importe modificado a \$ 41'507,960 M.N., del cual la empresa debió haber pagado durante el ejercicio 2008 la cantidad de \$ 12'204,011, sin embargo únicamente efectuó pagos por \$ 6'045,357, resultando una diferencia no cubierta de \$ 6'158,654.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP143/2009

. . . 9

- b) Se estableció que en el caso de que la empresa no efectúe los pagos de acuerdo al calendario citado, pagará intereses moratorios equivalentes a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a 28 días que publica el Banco de México, más cuatro puntos por cada mes o fracción de mes que se retrase el pago, de lo cual la Entidad no reveló en su información financiera al cierre del ejercicio los intereses moratorios generados, sin embargo mediante póliza de diario No. 26 de fecha 31 de julio de 2009, se registraron \$ 1'996,066 por concepto de intereses moratorios generados por el monto no cubierto, de donde \$ 1'132,367 corresponden al ejercicio fiscal 2008 y \$ 863,699 de enero a julio de 2009.
7. Con fecha 7 de noviembre de 2005, la extinta Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate (INET-T), 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 por parte 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, mencionándose en las Cláusulas Segunda y Cuarta de dicho convenio, que la empresa reconoce que adeuda a la Entidad a esa fecha un total de \$ 9'728,664 M.N. más \$ 526,142 dólares; asimismo establece en la Cláusula Séptima, Sección II, último párrafo, que la fecha de vencimiento del adeudo es el 12 de diciembre de 2005, lo cual no fue cumplido, ya que al cierre del ejercicio presenta en registros contables un saldo por recuperar de \$ 10'020,253, el último pago fue recibido en marzo de 2006. Cabe mencionar que, en razón del incumplimiento a dicho convenio la Entidad firmó el 31 de octubre de 2007 Convenio

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP143/2009

. . .10

Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, en el cual se acordó la forma de pago de \$ 329,339 dólares, importe que fue recibido por la Entidad en el mismo ejercicio 2007; así mismo la Entidad manifestó que en el Juzgado Octavo de lo Civil en la Ciudad de Tijuana se encuentra vigente demanda por un importe de \$ 7'867,909.

8. Con fecha 26 de abril de 2007 la extinta Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate (INET-T) celebró Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio, con C y D Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., con el fin de construir vivienda económica a través de convenio de colaboración en el que la Entidad aporta terrenos y la empresa Constructora aporta lo relacionado a la infraestructura y diseño en la zona conocida como "Valle Redondo" en la Ciudad de Tijuana, habiendo registrado contablemente en el ejercicio 2007 al Costo de Ventas de Servicios el importe pendiente de cobro de \$ 8'198,515, argumentando la Entidad que corresponde al importe de las indemnizaciones que pagó la empresa constructora a particulares afectados por la liberación del derecho de vía del acceso al Desarrollo "Valle Redondo", sin proporcionar la Entidad documentación que integre y sustente el pago realizado por la empresa por concepto de indemnizaciones.

Cabe mencionar que la Entidad presenta en su información financiera saldo en la cuenta Acreedores Diversos, subcuenta Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT), un importe de \$ 17'595,844 que recibió de la empresa en el ejercicio 2007 para el pago de obras de cabeza de agua y drenaje a la CESPT en la zona de "Valle Redondo" de conformidad al inciso N) de dicho contrato, el cual al 31 de diciembre de 2008 no había sido pagado.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP143/2009

. . .11

9. La extinta Inmobiliaria Estatal de Ensenada (INEE), celebró Convenio de colaboración con Inmobiliaria Bahía de Ensenada, S.A. de C.V., con fecha 9 de agosto de 2007, con el objeto de llevar a cabo trabajos de urbanización sobre polígono de terreno del proyecto de Fraccionamiento "Colinas del Sauzal", sobre el cual se celebró convenio modificatorio con fecha 30 de abril de 2008, en donde la Cláusula Quinta establece que la empresa deberá pagar a la Entidad el 30 de mayo de 2008 \$ 1'880,634, sin embargo dicho pago no ha sido cobrado, dado a que la Entidad no cumplió con la validación del proyecto para el desarrollo de vivienda.

10. La extinta Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate (INET-T), celebró diversas operaciones con el 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, de donde resultó Segundo Adendum al Convenio de Colaboración de fecha 15 de julio de 2005, y con fecha 23 de junio de 2006 se celebró Convenio Modificatorio de Colaboración relativo a los convenios citados anteriormente, incluyendo en este último como participante a la empresa denominada BCAL, S.A. de C.V., encontrándose todos relacionados con predios ubicados en el Fraccionamiento Lomas de San Martín, Delegación La Presa, en la Ciudad de Tijuana, B.C., estableciéndose en dicho convenio modificatorio que se ha desarrollado una superficie de 162,720.351 m² de un total de 490,682.969 m² que se habían acordado en los convenios anteriores, quedando pendiente desarrollar una superficie de 327,962.618 m², de la cual la Entidad eximió al propietario del compromiso de desarrollar esa superficie ya pactada en los términos de los convenios iniciales, para lo cual ya le había entregado anticipos por \$ 26'761,324, habiéndose comprobado al 31 de diciembre de 2008 únicamente \$ 9'460,508, por lo que resta por comprobar lotes urbanizados por un

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP143/2009

. . .12

importe de \$ 17'300,756, de donde se deriva al cierre del ejercicio en la Oficina Tijuana un saldo en la cuenta Pagos Anticipados a cargo del C. Enrique Armando Vargas García de \$ 16'330,703, observándose una diferencia de menos en contabilidad por un monto de \$ 970,053.

Así mismo en la Cláusula Sexta se establece que la Entidad recibirá una retribución de \$ 0.50 dólares por m², por su participación correspondiente al desarrollo y comercialización del proyecto encomendado a la empresa BCAL, S.A. de C.V., de lo cual, de acuerdo a la información proporcionada por la Entidad, a diciembre de 2008 no se había recibido dicha retribución, sobre 309 viviendas que a esa fecha habían sido vendidas y entregadas.

11. La Entidad presenta en su información financiera al cierre del ejercicio terrenos adquiridos con valor de \$ 532,418, de los cuales no se ha concluido con el proceso de regularización de la propiedad, sobre los cuales existen cuentas por cobrar por \$ 977,508 por venta de predios también en proceso de regularización al no tener aún el INDIVI regularizada su propiedad, ambos casos correspondientes a los Fraccionamientos José María Morelos y Morelos II, con motivo de haber fallecido el propietario de los terrenos mencionados, encontrándose en proceso la formalización de contrato privado de donación a favor del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado de Baja California (INDIVI), con la Heredera Universal de los terrenos, así como la negociación que permita celebrar convenios para regularizar la propiedad con los adquirentes de los predios vendidos.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP143/2009

. . .13

12. De acuerdo a reporte proporcionado por la Entidad de la Oficina Mexicali denominado "Lotes Disponibles", con información al cierre del ejercicio, presenta a esa fecha un total de 140 lotes disponibles para su venta de la "Colonia Casa Digna", con una superficie total de 36,775.494 m², con un costo por m² de \$ 289.54, que incluye el costo de adquisición, escrituración y urbanización, resultando un valor total de \$ 10'647,976, el cual no se encuentra revelado en la información financiera al cierre del ejercicio.
13. La Entidad presenta al cierre del ejercicio en la Oficina Tijuana en cuentas de orden "Inventario de Terrenos en Administración" por un importe de \$ 130'433,259, el cual sustenta mediante Inventario de Terrenos en Administración, con valor de \$ 119'152,060, existiendo una diferencia de más en registros contables de \$ 11'281,199, la cual se encuentra en proceso de integración.
14. La Entidad presenta en registros contables al cierre del ejercicio, saldos sin movimiento en la cuenta "Anticipo de Clientes" por un importe de \$ 1'584,054, el cual se encuentra integrado por 692 subcuentas, correspondientes a las entregas realizadas por los adquirentes en proceso de compra de predios y que al aportar el importe requerido les es aprobada la venta del predio, sin embargo sobre dichos montos no se ha efectuado análisis para determinar los saldos que deben aplicarse a las operaciones de venta que en su caso se hubiesen realizado.
15. La Entidad presenta al cierre del ejercicio en su información financiera, adeudo a favor del Ayuntamiento de Mexicali por derechos de urbanización de tres fraccionamientos por \$ 1'119,029, habiendo vencido en diciembre de 2003 sobre dicho importe la cantidad de \$ 433,049 y en los meses de enero y noviembre de 2004 venció el importe restante de \$ 685,980 sin que el adeudo haya sido cubierto a 4 años de su vencimiento.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP143/2009

. . .14

- Adicionalmente el Ayuntamiento de Mexicali presenta en reporte de saldos emitido por el Área de Recaudación de Rentas, Impuesto Predial a cargo de la Entidad por un monto de \$ 16'718,274 correspondiente a los ejercicios de 2002 al 2008, que no se encuentran revelados en registros contables, situación que requiere de conciliación entre las partes a efecto de determinar el Impuesto Predial a cargo.
16. La Entidad presenta en sus registros contables al cierre del ejercicio, Cuentas por Pagar por un monto de \$ 6'758,457, originado con motivo de "Acuerdo por Acueducto Cañón del Sainz" celebrado entre INET-T, CESPT y la empresa C y D Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., de fecha 19 de julio de 2005, mediante el cual se crea el compromiso de pago por concepto de garantía de factibilidad de agua en el "Fraccionamiento Rosa de Castilla"; sobre dicho pasivo no ha sido efectuado el pago, estableciéndose en la Cláusula Sexta del Acuerdo en comento, intereses moratorios a pagar al desarrollador del 2% mensual sobre las cantidades vencidas.
 17. La Entidad presenta al cierre del ejercicio en la cuenta Acreedores Diversos subcuenta Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT) un saldo por pagar de \$ 22'969,982, proveniente del ejercicio fiscal 2007 por concepto de obras de introducción de agua potable y alcantarillado sanitario, sin embargo la "CESPT" revela en su información financiera cuenta por cobrar por un monto de \$ 25'429,029, existiendo diferencia de \$ 2'459,047 de menos en registros contables, situación que requiere de conciliación para su aclaración.
 18. La Entidad no ha dado cumplimiento al Artículo Décimo Primero de su Decreto de Creación, referente a la expedición de su Reglamento Interior, habiendo manifestado que se encuentra en proceso de aprobación por parte de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado (SIDUE), y por consiguiente no se cuenta con el Manual de Organización debidamente actualizado, encontrándose actualmente en proceso de corrección.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP143/2009

. . .15

La Entidad se encuentra sujeta a 602 litigios, los cuales corresponden principalmente a 286 juicios de prescripción positiva y 262 juicios de rescisión de contratos de compra venta, 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*