



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

**Sección:** AUDITORÍA A PARAESTATALES

**Número del oficio:** DAPE-DT/OP123/2009

**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., por el ejercicio fiscal 2008.

Mexicali, Baja California, a 28 de octubre 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 de la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V. (PRODUTSA), Entidad de Participación Estatal Mayoritaria, correspondiente al ejercicio fiscal del 1 de enero 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 auditoría aplicables al sector gubernamental, las cuales requieren que



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

**Sección:** AUDITORÍA A PARAESTATALES

**Número del oficio:** DAPE-DT/OP123/2009

**ASUNTO:**

...2

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 2008, 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-DG-100/2009, de fecha 25 de marzo de 2009, 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 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/1907/2009, de fecha 2 de abril de 2009.

Con fecha 15 de octubre de 2008, mediante oficio número DAPE-DT/376/2008, 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 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.



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

**Sección:** AUDITORÍA A PARAESTATALES

**Número del oficio:** DAPE-DT/OP123/2009

**ASUNTO:**

...3

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 oficios números DAPP-DT/058/2009 y DAPE-DT/180/2009, de fechas 15 de abril y 15 de julio de 2009, respectivamente, mismas que fueron atendidas a través de los oficios números 00139 y S/N, de fechas 27 de abril y 8 de julio de 2009, 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 al Artículo 17, Fracción XXI, de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, mediante oficios números DAPP-DT/106/2009 y DAPE-DT/244/2009, de fechas 26 de mayo y 31 de julio 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 los días 1 de junio y 14 de agosto de 2009 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 2008.

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 2008, la Entidad no realizó operación alguna de Deuda Pública, por lo que el presente Informe no contiene opinión sobre el particular.

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

**Sección:** AUDITORÍA A PARAESTATALES

**Número del oficio:** DAPE-DT/OP123/2009

**ASUNTO:**

...4

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 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 cuenta con la autorización para la comercialización de los predios conocidos como "La Encantada" ubicados en el desarrollo poblacional El Florido por los cuales recaudó durante el ejercicio \$ 136,901, y en ejercicios anteriores \$ 6'540,031, ya que estos bienes son propiedad de Gobierno del Estado y a la fecha, no se ha formalizado el mandato correspondiente.

Además, se ha dispuesto de los recursos producto de la comercialización para cubrir compromisos derivados de actividades propias de la Entidad. Sin considerar que representan un compromiso de pago con los compradores hasta no formalizar el convenio en mandato.

2. La Entidad no obtuvo la autorización de la Secretaría de Planeación y Finanzas en los plazos establecidos en Ley, para ejercer su Presupuesto de Egresos inicial por \$ 1'656,266, toda vez que fue autorizado por la citada Secretaría hasta el 29 de febrero de 2008.

Incumpliendo con el Artículo 27, Fracción I y último párrafo de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

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

**Sección:** AUDITORÍA A PARAESTATALES

**Número del oficio:** DAPE-DT/OP123/2009

**ASUNTO:**

...5

3. La Entidad no ha formalizado ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio la propiedad de 13 locales comerciales ubicados en el Centro Comercial "Viva Tijuana" recibidos como pago por plusvalía durante ejercicios anteriores, puesto que aún no se encuentran registrados a su nombre.

Además, solicitó y obtuvo la autorización de Oficialía Mayor para permutar dichos locales comerciales a cambio de un predio propiedad de Gobierno del Estado, sin contar aún con la documentación legal mencionada.

4. El Programa Operativo Anual contempla una meta única "Llevar a cabo las acciones administrativas relativas a la Entidad en el proceso de disolución y liquidación, y las inherentes al cumplimiento del Decreto de disolución y liquidación de la misma" que comprende la apertura y cierre programático de la Entidad, no expone en forma clara y precisa las acciones que fueron realizadas durante el ejercicio fiscal 2008, así como tampoco permite medir los avances y el grado de cumplimiento en la extinción de la Entidad.

Incumpliendo con el Artículo 20 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California y el Capítulo 1, Inciso 7, sub-incisos 1 y 2 de los Lineamientos para la Programación y Presupuestación del Gasto Público para el ejercicio fiscal 2008, emitidos por la Secretaría de Planeación y Finanzas.

5. La Entidad presentó al cierre del ejercicio fiscal 2008 un saldo contable en Deudores Diversos por \$ 802,358, sobre el cual se determinó saldo sin movimiento durante el ejercicio y que corresponde a adeudo del ejercicio de 1994, por un monto de \$ 276,000.
6. 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).

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

**Sección:** AUDITORÍA A PARAESTATALES

**Número del oficio:** DAPE-DT/OP123/2009

**ASUNTO:**

...6

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.

En la Cláusula Cuarta se señala que en caso de que el asociante incumpla con las obligaciones señaladas anteriormente, todos los derechos y obligaciones adquiridos por el asociante se transmitirán o subrogarán de manera exclusiva a favor de la asociada, hasta la total comercialización 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 el Consejo de Administración no autorizó celebrar dicho contrato en los términos antes señalados, además, si la Entidad no cancela el contrato mencionado, afrontará el pago del capital recibido y su actualización, los daños y perjuicios en que incurra, por el total de los contratos firmados por la administración. A la fecha se desconoce la cantidad total de contratos firmados.

Incumpliendo con los Artículos 91 y 100 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California.

7. Con fecha 15 de diciembre de 2006 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, recibió demanda 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, la cual al 31 de diciembre de 2008 equivale a una superficie total de 35,400 metros cuadrados, que tomando el mismo valor utilizado para la operación de compraventa, equivale a la cantidad de \$ 796,500 dólares, así como el pago de daños y perjuicios y de gastos y costas.



OFS Órgano de Fiscalización Superior  
Baja California

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

**Sección:** AUDITORÍA A PARAESTATALES

**Número del oficio:** DAPE-DT/OP123/2009

**ASUNTO:**

...7

De lo anteriormente señalado, en caso de que la resolución judicial de la demanda en comento sea contraria a los intereses de PRODUTSA, ésta afrontaría el pago de los conceptos mencionados, lo cual redundaría en detrimento de sus finanzas.

Incumpliendo con los Artículos 91 y 100 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California.

8. La Entidad recibió préstamos en ejercicios anteriores por \$ 9'040,775 de su parte relacionada Fideicomiso Río Tijuana Tercera Etapa, sin autorización del Consejo de Administración, y sin efectuar pagos durante el ejercicio, observándose que no se pactaron por escrito los montos y condiciones de pago de dichos préstamos recibidos.

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

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