



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP24/2012

ASUNTO: Informe de Resultados de la Revisión de la Cuenta Pública Anual del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, por el ejercicio fiscal 2010.

Mexicali, Baja California, a 30 de enero de 2012.

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.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP24/2012

...2

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 para el Estado de Baja California, correspondiente al ejercicio fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010, 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 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 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 2010, fungió como Director General de la Entidad el C. Arq. José Luis León Romero.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP24/2012

...3

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

Mediante oficio 86/DG/11, de fecha 9 de marzo de 2011, el C. Arq. José Luis León Romero, 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 2010, 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 XX/CFGP/491/2011 de fecha 23 de marzo de 2011.

Con fecha 11 de noviembre de 2010, mediante oficio número DAPE/1215/2010, 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 2010, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 22, Párrafo 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/259/2011, DAPP/508/2011, DAOP/521/2011, DAOP/659/2011 y DMPF/803/2011, de fechas 26 de abril, 12 y 15 de julio, 29 de agosto y 14 de octubre de 2011, respectivamente, mismos que fueron atendidos a través de los oficios números 141/INDIVI/DG/2011, 00235/DG/2011, DSV/DG/425/11, INDIVI/DG/288/2011 y CONT/DG/562/2011 de fechas 11 de mayo, 20 de julio, 15 de agosto, 27 de septiembre y 14 de noviembre de 2011, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Arq. José Luis León Romero, en su carácter de Director General de la Entidad.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP24/2012

...4

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 número DAPP/426/2011, DMEO/971/2011 y DMPF/1018/2011 de fechas 13 de junio, 9 y 16 de noviembre de 2011, respectivamente, se requirió la presencia del Titular o de representantes de la Entidad en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido el día 7 de septiembre, 16 y 22 de noviembre de 2011, los CC. C.P. Jorge Luis Martínez Zavala, C.P. Alfonso Castro Zazueta, C.P. Carlos Héctor Montijo Jiménez, Lic. Carlos Alberto Uro Martínez, C.P. Víctor Hugo Estrella Suárez, Ing. Jaime Sibrián Castro, Ing. José de Jesús Brown, Arq. Pedro Delgado Ayala e Ing. Juan Manuel Ramírez García, en su carácter de Director Administrativo, Jefe del Departamento de Contabilidad y Presupuestos de Mexicali, Jefe del Departamento Contable de Ensenada, Director Comercial, Jefe de Finanzas de Tijuana, Jefe del Departamento de Control de Obras y Seguimiento de Mexicali, Subdirector Técnico de Ensenada, Subdirector Técnico Tijuana y Encargado del Departamento de Construcción de Mexicali, 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 2010.

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, al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010.**



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP24/2012

...5

II. No procede otorgar la aprobación de la Cuenta Pública de Deuda Pública, al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010, por la siguiente observación:

1. Durante el ejercicio la Entidad no efectuó el pago de amortizaciones de capital más intereses de 8 créditos contratados con el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) por un monto de \$ 12'434,230, sin incluir intereses moratorios, de los cuales 5 créditos presentan mensualidades vencidas de octubre de 2009 a diciembre de 2010 por \$ 8'939,013, un crédito con mensualidades vencidas de septiembre de 2009 a diciembre de 2010 por \$ 2'630,400, un crédito con mensualidades vencidas de julio de 2009 a diciembre de 2010 por \$ 380,098 y otro crédito comprende un período vencido de enero de 2009 a diciembre de 2010 por \$ 484,719, incumplándose con los plazos establecidos en las cláusulas de los contratos de crédito, situación que actualiza lo establecido en el Artículo 15, Fracción VII de la Ley de Deuda Pública del Estado de Baja California y sus Municipios. Al respecto, posterior a la reunión de confronta, la Entidad proporcionó documentación sobre el pago de 3 créditos con mensualidades vencidas al 31 de diciembre de 2010 por un monto de \$ 5'705,394, quedando pendiente el pago de los cinco créditos restantes por un monto total de \$ 6'728,836, sin incluir intereses moratorios.

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

1. En la ejecución de la obra denominada Construcción de carretera E.C. (El Chinero-Ensenada) km. 92 a la comunidad de Santa Catarina, tramo del 0+000 al km. 8+000, Municipio de Ensenada, Baja California, al amparo del contrato No. C-INDIVI-CDI-10-ENS-UC-009 celebrado el 29 de octubre de 2010, de conformidad a la inspección física de la obra se detectaron pagos en exceso al contratista por un monto de \$ 59,840, ya que se



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP24/2012

...6

determinaron cantidades de trabajo estimadas no ejecutadas, incumpléndose a lo establecido en el Artículo Segundo Fracción XIV del Reglamento de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, que define a las estimaciones de obra como el instrumento para valuar los trabajos ejecutados en el período pactado; así mismo se observa que el plazo de ejecución de los trabajos expiró el 20 de mayo de 2011, sin embargo la obra se encuentra inconclusa, y no está recibida ni finiquitada, por lo cual no es posible determinar con precisión la situación legal del contrato.

2. En el contrato No. C-INV-INDIVI-TIJ-HABITAT-46-2010, celebrado el 6 de diciembre de 2010 para la ejecución de los trabajos dentro de la Unidad Deportiva Campos Ira. Etapa (PREP 02004EMF014), Delegación La Mesa, Tijuana, Baja California por un monto contratado modificado de \$ 1'400,000, de conformidad a la inspección física de la obra se detectaron pagos en exceso al contratista por un monto de \$ 154,017, ya que se determinaron cantidades de trabajo estimadas no ejecutadas, incumpléndose a lo establecido en el Artículo Segundo Fracción XIV del Reglamento de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, que define a las estimaciones de obra como el instrumento para valuar los trabajos ejecutados en el período pactado; así mismo el 15 de septiembre de 2011 la Entidad dio por rescindido el contrato, toda vez que el plazo de ejecución de los trabajos expiró el 19 de marzo de 2011, y el contratista no concluyó los trabajos que ya se encuentran estimados y pagados por el monto descrito anteriormente, así mismo, la obra no se encuentra finiquitada, por lo cual no es posible determinar con precisión la situación legal del contrato.
3. El Presupuesto de Egresos autorizado y ejercido se sustentan en siete programas, sin embargo tres de ellos no presentan valuación financiera, incumpléndose con lo establecido en el Artículo 26, Fracción II 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 FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP24/2012

...7

4. La Entidad incumplió con lo dispuesto en el Artículo 50, Fracción I, último párrafo de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California, toda vez que la Sexta Modificación Presupuestal del ejercicio 2010, consistente en ampliación por un monto de \$ 1'140,000, fue autorizada extemporáneamente por el Ejecutivo del Estado el 30 de marzo del 2011. Dicha modificación fue autorizada por la Junta Directiva en la Primera Sesión Ordinaria celebrada el día 8 de marzo de 2011.
5. La Entidad incumplió con lo dispuesto en el Artículo 39 Antepenúltimo párrafo de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California, ya que la publicación del cierre presupuestal del ejercicio 2010, en el Periódico Oficial del Estado de fecha 29 de abril de 2011, no contiene el Presupuesto Inicial Autorizado ni el Presupuesto Autorizado Modificado.
6. En la información financiera referente a cuentas por cobrar se presentan las siguientes observaciones:
 - a) La Entidad presenta al 31 de diciembre de 2010 en el reporte denominado "Análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar" por venta de terrenos, vivienda, servicios y operaciones de regularización de terrenos, un saldo de \$ 636'200,945, en el cual se indican saldos vencidos al cierre del ejercicio por un monto total de \$ 185'486,653, integrado por \$ 42'519,385 con más de 36 meses de vencidas, \$ 65'436,687 con 13 a 36 meses de vencidas y \$ 77'530,581 con 1 a 12 meses de vencidas; sobre dichas cuentas por cobrar vencidas, no obstante las 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.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP24/2012

...8

- b) Derivado de la celebración de "Convenios de Colaboración" con empresas privadas en los años de 2005 a 2009, mediante los cuales se llevó a cabo la construcción, promoción y comercialización de vivienda en la Ciudad de Mexicali, se determinó que existen cuentas por cobrar vencidas al cierre del ejercicio 2010 por un monto de \$ 20'558,349, del cual \$ 3'652,723 venció en 2006, \$ 940,144 en 2007, \$ 3'359,076 en 2008, \$ 5'348,238 en 2009 y \$ 7'258,168 en 2010. Cabe señalar que al cierre del ejercicio 2010 se tienen 389 viviendas vendidas por las empresas durante el período de 2005 al 2009, de lo cual le corresponde a la Entidad un monto de \$ 6'746,787 por la aportación de los terrenos, sin embargo dicho monto no fue pagado a la Entidad, no obstante que ésta autorizó la escrituración de la propiedad a favor de los adquirentes. Cabe señalar que la Entidad ha recuperado durante el período de enero a octubre de 2011 un monto de \$ 2'995,142.
- c) La Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio en cuentas por cobrar por un monto de \$ 1'749,183 a cargo del C. Emmanuel Vizcarra Singh, el cual corresponde al adeudo vencido más intereses por la venta de los lotes números 88 y 89 manzana s/n con superficie total de 810,955.0215 m², ubicados en la Zona Turística Norte del Puerto de San Felipe del Municipio de Mexicali, B.C., formalizándose su venta mediante Contrato de Compraventa de fecha 4 de febrero de 2002 por la extinta Inmobiliaria del Estado de Baja California (IEBC), observándose que no existe sustento sobre el derecho de cobro de la mencionada cuenta por cobrar, toda vez que con fecha 22 de abril de 2004 el Juez del Juzgado Primero Civil con sede en Mexicali emitió sentencia relativa al juicio ordinario civil con número de expediente 366/2002 promovido por el C. Jorge Nozot Zamorano en contra de la extinta



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP24/2012

...9

Inmobiliaria del Estado de Baja California (IEBC), en la cual se resolvió que el propietario de los terrenos es el C. Jorge Nozot Zamorano por haber probado la prescripción positiva de los derechos posesorios demandados, razón por la que la extinta IEBC dejó de tener a su favor la propiedad de los terrenos desde 2004, extinguiéndose con ello el derecho de cobro.

Derivado de la sentencia señalada anteriormente, se observa además una contingencia por demanda de costas presentada el 18 de noviembre de 2010 en el Juzgado Primero Civil por la parte afectada en contra de la Entidad por un monto de \$ 13'300,086, cantidad no revelada en la información financiera. Además, existe incertidumbre respecto a la posibilidad de que el deudor C. Emmanuel Vizcarra Singh demande por daños y perjuicios a la Entidad por el importe de las costas demandadas a su cargo, dada la sentencia de 2004 antes mencionada.

- d) En la Delegación de Ensenada, la Entidad presenta al cierre del ejercicio saldos de cuenta por cobrar vencidos por un monto de \$ 28'421,783, de los cuales \$ 3'446,963 vencieron en 2009 y \$ 24'974,820 en el 2010, mismos que derivan de Convenios de Colaboración celebrados en el ejercicio 2007 con tres empresas privadas para la realización de desarrollos habitacionales en terrenos propiedad de la Entidad en la Delegación El Sauzal de Rodríguez de la Ciudad y Puerto de Ensenada; sobre dicho monto vencido, no obstante las acciones de cobro realizadas, no se ha logrado su recuperación, manifestando la Entidad en reunión de confronta que se van a modificar los plazos de pago de los convenios de colaboración, en razón a que las empresas han señalado que el Gobierno del Estado no ha realizado las obras de cabeza en la zona.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP24/2012

...10

e) Se celebraron diversas operaciones contractuales 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., 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 de fecha 23 de junio de 2006 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, así mismo que la empresa BCAL, S.A. de C.V. desarrollaría la superficie restante de 327,962.618 m², de la cual la Entidad eximió al propietario C. Enrique Armando Vargas García 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 recuperado de dicho anticipo al 31 de diciembre de 2010 un importe de \$ 11'034,556, del cual \$ 8'874,055 corresponde a la parte proporcional de la superficie desarrollada y \$ 2'160,501 a las amortizaciones registradas del 23 de junio de 2006 al 31 de diciembre de 2010, quedando un saldo por recuperar a dicha fecha derivado de la parte no desarrollada registrado en la cuenta Pagos Anticipados a cargo del C. Enrique Armando Vargas García de \$ 15'726,768, sobre el cual la Entidad no ha formalizado un convenio mediante el cual el citado deudor reconozca y se obligue a devolver el anticipo no amortizado.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP24/2012

...11

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 2010 no se había recibido dicha retribución, sobre 309 viviendas que a esa fecha habían sido vendidas y entregadas. Al respecto, la Entidad informó en reunión de confronta que la empresa entregó comprobantes de diversos gastos realizados por \$ 4'496,246, los cuales están siendo analizados por la Entidad para determinar si es procedente pagarlos y en su caso compensar adeudos.

f) La Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio por un monto de \$ 31'104,139 a cargo de la empresa Misdell Construcciones, S.A. de C.V., el cual venció en diciembre de 2009, derivado de la aportación del terreno mediante Convenio de Colaboración de fecha 7 de febrero de 2006 para la realización del proyecto denominado "Real de Rosarito". Cabe señalar que la Entidad informó en reunión de confronta que la empresa ha abonado en el ejercicio 2011 la cantidad de \$ 5'631,009.

Adicionalmente presenta un saldo al cierre del ejercicio en cuentas por cobrar de \$ 7'280,986 por concepto de intereses moratorios ocasionados por el retraso de los pagos acordados, el cual no ha sido cobrado, informando la Entidad en reunión de confronta que su cobro se encuentra sujeto a negociación.

7. En la información financiera referente a Inventario de terrenos se presentan las siguientes observaciones:



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP24/2012

...12

- a) La Entidad presenta al cierre del ejercicio saldo contable por \$ 546,556 en la cuenta "Inventario de Terrenos", correspondiente a los Fraccionamientos Morelos I y II, existiendo contingencia sobre dichos terrenos con motivo de no encontrarse regularizados en su propiedad y por haberse comercializado 1,531 terrenos de dichos Fraccionamientos, consecuentemente esta situación no permite concluir con el proceso de titulación a favor de los adquirentes; sobre los terrenos comercializados la Entidad presenta en sus registros contables cuentas por cobrar por \$ 1'445,042 en la cuenta "Clientes por Terrenos" subcuentas Colonia José María Morelos I y II.
- b) La Entidad se comprometió a entregar bienes inmuebles de su propiedad hasta por \$ 16'267,121, a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali (CESPM), de acuerdo a Convenio Modificatorio celebrado el 31 de agosto de 2007, observándose que durante el ejercicio 2009 entregó formalmente los 7 lotes ubicados en el Fraccionamiento Ángeles de Puebla y 1 lote del Fraccionamiento Voluntad, con valor de \$ 5'188,668 y \$ 237,863, respectivamente, quedando pendiente la cantidad de \$ 10'840,588, la cual se pagará con 8 predios con valor de \$ 383,400 ubicados en la Colonia Saturno y el resto con terrenos del Fraccionamiento La Hacienda en San Felipe, B.C.
8. La Entidad presenta en sus registros contables al cierre del ejercicio, saldos sin movimiento durante el ejercicio en la cuenta de Anticipo de Clientes por un importe de \$ 1'250,018, el cual corresponde a entregas de efectivo que realizaron los beneficiarios a cuenta de la compra de un terreno; sobre lo anterior, no se ha efectuado la venta del predio, su aplicación a la cuenta por cobrar, devolución o corrección contable, según corresponda.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP24/2012

...13

9. La Entidad no revela en sus registros contables al cierre del ejercicio, pasivo a favor de los Ayuntamientos del Estado de Baja California por concepto de Impuesto Predial correspondiente a los predios de su propiedad. Al respecto el Ayuntamiento de Mexicali proporcionó "Reporte de Rezago de Predial" en el cual identificó los terrenos propiedad de la Entidad, determinándose con base en dicha información un adeudo por Impuesto Predial al 31 de diciembre de 2010 de \$ 22'928,456, así mismo se determinó un monto de \$ 4'713,549 por concepto de Impuesto para el Fomento Deportivo y Educación determinado sobre el monto del Impuesto Predial antes mencionado, quedando pendiente que la Entidad obtenga la información referente al importe del adeudo al cierre del ejercicio 2010 por dichos Impuestos, a efecto de que realice la conciliación para determinar el Impuesto Predial a cargo.
10. En la información financiera referente a cuentas por pagar se presentan las siguientes observaciones:
 - a) La Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio 2010 en la cuenta Acreedores Diversos a favor de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT) por un monto de \$ 17'595,844, por concepto de aportación para el pago de obras de cabeza de agua y drenaje en la zona de "Valle Redondo"; al respecto, de conformidad al inciso N) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio celebrado con la empresa C y D Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., de fecha 26 de abril de 2007, dicha empresa pagó a la Entidad en 2007 la cantidad citada para que la entregue a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana en pago de las obras, sin embargo no se ha efectuado el pago del adeudo, sobre lo cual la Entidad informó en confronta que la Comisión tiene ocupados diversos predios propiedad de la Entidad, encontrándose en negociaciones para formalizar una compensación de adeudos.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP24/2012

...14

Adicionalmente, la Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio en la cuenta de Acreedores Diversos a favor de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT) por un monto de \$ 23'200,391, 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 \$ 25'314,109, existiendo diferencia de \$ 2'113,718 de menos en los registros contables de la Entidad, situación que requiere de conciliación para su aclaración.

- b) La Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio en Cuentas por Pagar a favor del Ayuntamiento de Mexicali por un monto de \$ 1'119,029, por concepto de derechos de autorización y urbanización de fraccionamientos, adeudo convenido para pago en parcialidades, los cuales cuentan con una antigüedad mayor a seis años de su vencimiento, sin haberse efectuado la liquidación correspondiente. Cabe señalar que la Entidad ha gestionado la celebración de un Convenio de Dación en Pago de terrenos propiedad de la Entidad que han sido ocupados por instalaciones del Ayuntamiento de Mexicali, sin haber logrado su formalización.
- c) La Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio por un monto de \$ 146'913,525 a favor de Gobierno del Estado, por concepto de seis préstamos recibidos como apoyos financieros mediante "Convenio de Apoyo Financiero Recuperable" provenientes de los ejercicios 2006 y 2009, el cual se integra de \$ 117'519,080 de capital, y de intereses acumulados por \$ 29'394,445, observándose que los convenios con los cuales se formalizaron los apoyos se han venido modificando para reprogramar las fechas de pago ante los incumplimientos de la Entidad a los plazos pactados originalmente, siendo la última fecha convenida la del 31 de diciembre de 2011.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP24/2012

...15

- d) La Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio en Impuestos y Cuotas por Pagar por un monto de \$ 1'626,751, por concepto del 15% del Impuesto Adicional para la Educación Media y Superior recaudado durante el período de junio a diciembre de 2010 en el cobro de derechos por servicios de regularización establecidos en la Ley de Ingresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2010, sin haberse enterado el Impuesto a Recaudación de Rentas del Estado.
- e) La Entidad presenta en sus registros contables al cierre del ejercicio, Cuentas por Pagar por un monto de \$ 6'758,457, originado con motivo del "Acuerdo por Acueducto Cañón del Sainz" celebrado entre la extinta 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. Al respecto la Entidad informó en reunión de confronta encontrarse negociando el monto y plazo del adeudo, en razón a que se redujo el aprovechamiento del Acueducto por parte de la Entidad.
11. Con fecha 8 de septiembre de 2010 la Entidad celebró Convenio de Coordinación con el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) por un monto de \$ 31'031,480, para la Ejecución de 1,217 Acciones para la Adquisición, Edificación, Rehabilitación o Reconstrucción de Viviendas afectadas por el sismo del 4 de abril de 2010, ubicadas en Áreas Geográficas declaradas de emergencia, habiendo recibido un monto de



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP24/2012

...16

§ 21'592,600 el día 27 de octubre de 2010, observándose que al cierre del ejercicio no ejerció recurso alguno, manteniendo disponible dicho recurso en cuentas bancarias de la Entidad, incumpléndose con el plazo de hasta el 31 de diciembre de 2010 para entregar las acciones de vivienda, establecido en las Cláusulas Séptima numeral Cuarto y Vigésima Séptima del mencionado Convenio, situación a la cual se le dará seguimiento en la revisión del ejercicio fiscal de 2011.

Cabe señalar que la Entidad al cierre del ejercicio se encuentra sujeta a 187 juicios derivados de su gestión administrativa, consistentes en: 149 civiles, y 38 laborales, existiendo incertidumbre respecto al efecto económico que se puede derivar de una posible resolución desfavorable de la autoridad correspondiente.

Así mismo, en cumplimiento del Artículo 44 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, considero que la observación y 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. Y L.A.E. ARTURO GONZÁLEZ LUNA.

C.c.p.- Expediente/Archivo.
AGL/MME/MALN/LLG/Mayra*