



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número de oficio: DMPF/OP111/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

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 (INDIVI), por el Ejercicio Fiscal 2013

Mexicali, Baja California, a 19 de diciembre de 2014.

**C. DIP. RODOLFO OLIMPO HERNÁNDEZ BOJÓRQUEZ
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 58, 59, 60, 61 y 62 de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, me permito rendir a la Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado que Usted preside, el siguiente

INFORME DE RESULTADOS:

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 (INDIVI), correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, 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, de desempeño, de obra pública, 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, y de desempeño, 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



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
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/OP111/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

... 2

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 objetivos y metas de los principales programas de la Entidad, que se aplicaron los recursos en términos de eficiencia, eficacia y economía, 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 2013, fungieron como Directores Generales de la Entidad los CC. Lic. Oscar Ortega Vélez y Lic. César Alejandro Monraz Sustaita, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de octubre y del 1 de noviembre al 31 de diciembre de 2013, respectivamente.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número DG/155/14, de fecha 25 de marzo de 2014, el C. Lic. César Alejandro Monraz Sustaita, 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 2013, en cumplimiento al Artículo 13 de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, la cual fue remitida al Órgano de Fiscalización Superior por la Comisión de Fiscalización del Gasto Público mediante oficio número XXI/CFGP/0480/2014, de fecha 1 de abril de 2014.

Con fecha 25 de noviembre de 2013, mediante oficio número DMPF/1230/2013, 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 2013, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 27 Fracción XII y 37 Fracción VII inciso a) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; Artículo 40 Bis de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, así como en los Artículos 1, 2, 7 Fracción VIII, 13, 14, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 37, 38, 42, 43, 44, 45, 53, 54, 55, 56 y 98 Fracciones III, IV, V, VI, VII, XIII, XIV, XXIII, XXIV y XXV de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP111/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 3

Como resultado de la fiscalización de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos, Patrimonio y Deuda Pública de la Entidad, y con fundamento en lo establecido en los Artículos 37, 38 Primer Párrafo y 98 Fracción XV de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, así como en el Artículo 10 Fracción IX del Reglamento Interior del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales fueron notificadas a la Entidad mediante los oficios números DMEP/427/2014, DMEO/509/2014, DMEO/848/2014, DMPF/1104/2014 y DMPF/1277/2014 de fechas 16 de mayo, 5 de junio, 21 de julio, 12 de septiembre y 13 de octubre de 2014, respectivamente, mismos que fueron atendidos, a través de los oficios números DG/298/14, DG/343/14, DG/DSV/CS/455/14, DG/631/14 y DC/DC/661/14 de fechas 2 y 19 de junio, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Lic. César Alejandro Monraz Sustaita en su carácter de Director General de la Entidad.

En atención a las observaciones notificadas y, en cumplimiento al Artículo 98 Fracción XXII Numeral 1 y párrafo penúltimo de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, así como en el Artículo 3 Fracción XXII del Reglamento Interior del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, mediante los oficios números DMEP/513/2014, DMPF/1490/2014 de fechas 9 de junio y 25 de noviembre de 2014, 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 13 de junio y 2 de diciembre de 2014, los CC. Lic. César Alejandro Monraz Sustaita, C.P. Daniel Armas Aldrete, C.P. Alfonso Castro Zazueta, Ing. Rafael Delgado Martínez, C.P. Vicente Aguiñiga González, Ing. José Alfredo Lujano Sarabia, Lic. Marco Antonio de la Fuente Villarreal, Ing. Francisco Javier Mejía Pancardo, Lic. Francisco Javier Sánchez Corona, C.P. Mariana Carrillo Núñez y C.P. Corina López Páez, en su carácter de Director General, Director Administrativo, Jefe del Departamento de Contabilidad y Presupuestos en Mexicali, Director de Suelo y Vivienda, Encargado de Presupuestos Oficina Mexicali, Director Comercial, Titular de la Unidad Jurídica, Delegado Oficina Tijuana, Delegado Oficina Ensenada, Analista Contable y Contralor Interno 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 2013.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP111/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 4

Aunado a lo anterior, como resultado de la fiscalización de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos, Patrimonio y Deuda Pública de la Entidad, y en apego a lo establecido en los Artículos 38 Párrafo Tercero y 98 Fracción XXII Numeral 2, 3 y su Párrafo Penúltimo, de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios; el Órgano de Fiscalización Superior formuló oficios números DMPF/1148/2014 y DMPF/1283/2014 de fecha 23 de septiembre y 13 de octubre de 2014, respectivamente, para notificar el pliego de observaciones al C. Lic. Oscar Ortega Vélez, en su carácter de Ex-Director General de la Entidad relativo al período en el que desempeñó como Titular, que comprendió del 1 de enero al 31 de octubre de 2013, habiendo atendido sólo el primero de ellos a través del oficio sin número de fecha 10 de octubre de 2014, remitido al Órgano de Fiscalización Superior.

Así mismo, con base a lo establecido en las disposiciones legales citadas en el párrafo anterior, mediante el oficio número DMPF/1492/2014 de fecha 25 de noviembre de 2014, se requirió la presencia del C. Lic. Oscar Ortega Vélez, Ex-Director General de la Entidad, en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido el día 2 de diciembre de 2014, para el esclarecimiento de los hechos u omisiones resultantes de la revisión de la Cuenta Pública durante su periodo de gestión.

Con base a lo anteriormente expuesto y, en ejercicio de las facultades que me confieren los Artículos 58, 59, 60, 61, 62 y demás relativos aplicables de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, 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 Deuda Pública, al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI), por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013.**
- II. No procede otorgar la aprobación de la Cuenta Pública de 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 2013, por las siguientes observaciones:**

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP111/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 5

1. Con base en el Convenio de Adhesión suscrito con fecha 2 de julio de 2012 entre la Entidad y la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), con el objeto de apoyar a las familias de bajos recursos que adquieran una vivienda dentro del esquema del Proyecto Piloto de Aislamiento Térmico en la Ciudad de Mexicali, B.C., consistente en dotar a 1,000 viviendas de interés social con ecotecnologías activas (dos aparatos de aire acondicionado tipo minisplit de 1 tonelada cada uno y 1 refrigerador de capacidad de 11 pies cúbicos) y tecnologías pasivas (aislamiento térmico de todos los muros y techos), la Entidad recibió recursos en los ejercicios de 2012 y 2013 por un monto de \$ 39'533,738, del cual al 31 de diciembre de 2013 ejerció un monto de \$ 38'197,315, resultando un saldo no ejercido a dicha fecha de \$ 1'336,423, el cual al ser comparado con el saldo del estado de cuenta bancario al 31 de diciembre de 2013 por un importe de \$ 264,784 de la cuenta número 65-50251628-2 del Banco Santander, S.A., la cual se utilizó para el control y operación de los recursos, se determina una diferencia faltante en la cuenta bancaria por un importe de \$ 1'071,639, la cual se presume que la Entidad destinó a su gasto corriente y/o inversión.
2. Con fecha 2 de octubre de 2013, la Entidad celebró la Séptima Sesión Extraordinaria del 2013 de su Junta Directiva, donde se establece en el punto No. 3 de los antecedentes, que mediante Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio Parcial, celebrado con la empresa Desarrolladora Más, S.A. de C.V., de fecha 30 de marzo de 2012, se entrega a la Empresa la posesión física del lote de terreno marcado con el número 1 de la manzana 9 del Fraccionamiento Nuevo Reforma II Etapa, de la Ciudad de Ensenada, B.C., con superficie de 41,354.6617 m², así mismo que la cantidad fijada como precio de operación es por un importe de \$ 10'504,084 más el 6% por concepto de financiamiento anual calculado sobre saldos insolutos, en donde la Empresa entregó con anterioridad a la firma de este Contrato la cantidad de \$ 1'200,000; así mismo pagó un importe de \$ 375,613 el día 30 de abril de 2012, obligándose a pagar el saldo por \$ 8'928,471 mediante 18 pagos mensuales por un importe de \$ 525,499 cada uno, de lo cual se derivó incumplimiento de pago y en consecuencia se promovió Juicio Ordinario Civil bajo el No. de expediente 896/2013 del Juzgado Tercero de lo Civil del Partido Judicial de Ensenada, B. C., de fecha 25 de septiembre de 2013, en donde se hicieron valer una serie de prestaciones.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP111/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 6

Como consecuencia de dicha Demanda, la Entidad acordó en el acta de la Sesión antes referida autorizar al Director General del INDIVI celebrar un Convenio Judicial, a fin de llegar a un acuerdo que permitiera fijar la forma y las condiciones en que va dar cumplimiento la citada empresa y finiquitar en buenos términos el juicio entablado en su contra, observándose que en dicho Convenio Judicial se incluye una “Quita de intereses” moratorios que ascendió a la cantidad de \$ 623,898 a favor de Desarrolladora Más, S.A. de C.V., la cual no fue autorizada por la Junta Directiva, incumpléndose con el Artículo 61 Fracción XIV, de la Ley de las Entidades Paraestatales del Estado de Baja California; así mismo, en ese mismo Convenio Judicial, se realizó una compensación indebida a favor de la citada empresa por \$ 539,782, la cual deriva de la obligación de la Entidad para devolver a la empresa el monto que aportó para otro desarrollo convenido el 14 de agosto del 2007 por la cantidad de \$ 3’598,546, sin embargo, en los términos convenidos, la Entidad debió devolver sólo el 85% de dicha aportación, por ser imputable a la empresa la no realización del desarrollo; así mismo, no se tomó en cuenta para dicha compensación un adeudo a favor de la Entidad de \$ 7’178,712 por concepto de intereses moratorios devengados derivados del citado desarrollo convenido en agosto de 2007, existiendo incertidumbre sobre la recuperación de las cantidades no incluidas en la compensación que suman un monto de \$ 7’718,494.

3. Derivado de “Convenios de Colaboración” que celebró la Entidad en Oficina Mexicali 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 2013 por un monto de \$ 11’752,672, del cual \$ 3’595,525 venció en 2006, \$ 598,137 en 2008, \$ 429,300 en 2009, \$ 4’489,281 en 2010 y \$ 2’640,429 en 2011. Cabe señalar que al cierre del ejercicio 2013 se tienen 470 viviendas vendidas por las empresas durante el período de 2007 al 2013, de lo cual le corresponde a la Entidad un monto de \$ 9’396,185 por la aportación de los terrenos, habiendo recibido pagos por \$ 3’942,438, quedando un saldo por recuperar de \$ 5’453,747 a favor de la Entidad, no obstante que ésta autorizó la escrituración de la propiedad a favor de los adquirentes. Al respecto la Entidad no ha realizado acciones legales para recuperar los adeudos vencidos.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP111/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 7

4. En la Delegación Ensenada, la Entidad presenta saldo vencido al cierre del ejercicio en Cuentas por Cobrar por un monto de \$ 25'335,125, de los cuales \$ 3'557,921 vencieron en 2009 y \$ 21'777,204 en 2011, mismos que derivan de Convenios de Colaboración celebrados en el ejercicio 2007 con dos 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. Cabe señalar que al mes de noviembre de 2014 no se ha logrado su recuperación, así mismo no se han realizado acciones legales para recuperar los adeudos vencidos.
5. En la Delegación Tijuana, la Entidad celebró 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 2013 un importe de \$ 11'599,297, del cual \$ 8'874,590 corresponde a la parte proporcional de la superficie desarrollada y \$ 2'724,707 a las amortizaciones registradas del 23 de junio de 2006 al 31 de diciembre de 2013, 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 \$ 15'162,027, sobre el cual la Entidad no ha formalizado un convenio con el citado deudor para que reconozca y se obligue a devolver el anticipo no amortizado, así mismo no ha realizado acción legal alguna para tal fin.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP111/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 8

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 2013 no se había recibido dicha retribución, sobre 309 viviendas vendidas y entregadas a diciembre de 2010.

6. La Entidad presenta al 31 de diciembre de 2013 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 \$ 714'126,170, en el cual se indican saldos vencidos al cierre del ejercicio por un monto total de \$ 247'173,322, integrado por \$ 76'912,536 con más de 36 meses de vencidas, \$ 101'085,443 con 13 a 36 meses de vencidas y \$ 69'175,343 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.
7. En la Delegación Ensenada, la Entidad presenta saldo al 31 de diciembre de 2013 en cuentas por cobrar según registros contables por \$ 96'519,098, el cual al ser comparado con el saldo a esa misma fecha que presenta el Departamento de Comercialización por 105'786,614, resulta una diferencia de menos en registros contables por \$ 9'267,516, la cual no fue aclarada por la Entidad.
8. En la información financiera correspondiente a la Oficina Mexicali y Delegación Ensenada referente a Inventario de Terrenos, se presentan las siguientes observaciones:
 - a) En la Delegación Ensenada, la Entidad presenta al cierre del ejercicio saldo contable por \$ 546,556 en la cuenta “Inventario de Terrenos”, correspondiente al valor contable de los terrenos disponibles en los Fraccionamientos Morelos I y II de la Ciudad de Ensenada, existiendo contingencia sobre dichos terrenos con motivo de no encontrarse regularizados en su propiedad y por haberse comercializado hasta el ejercicio fiscal 2011 un total de 1,574 terrenos de dichos Fraccionamientos, consecuentemente esta situación no permite concluir con el proceso de titulación a favor de los adquirentes; se observa además que la Entidad no proporcionó información y documentación sobre los terrenos vendidos durante el ejercicio 2012 y 2013.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP111/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 9

- b) En la Delegación Ensenada, la Entidad presenta al cierre del ejercicio saldo contable por \$ 41'824,709 en la cuenta de Terrenos Disponibles, sobre el cual se observa que no proporcionó un padrón que identifique e integre los terrenos que conforman el saldo. Al respecto, la Entidad solo proporcionó una relación de colonias que integran el saldo contable.
 - c) En la Oficina Mexicali, 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 \$ 5'188,669 y \$ 237,864, respectivamente, quedando pendiente de entregar 21 terrenos con valor de \$ 10'840,588, de los cuales entregó 8 lotes en la Colonia Saturno y 2 lotes en la Colonia Flores Magón en la Ciudad de Mexicali, con un valor total de \$ 639,689, quedando un saldo por pagar de \$ 10'200,931; al respecto la Entidad se encuentra en negociaciones con la CESPM para sustituir los terrenos ofrecidos originalmente.
9. En la información financiera de la Entidad, referente a cuentas por pagar, se presentan las siguientes observaciones:
- a) En la Delegación Tijuana, la Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio 2013 en la cuenta Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo 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/OP111/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 10

Adicionalmente, la Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio en la cuenta de Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo a favor de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT) por un monto de \$ 22'398,843, 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 \$ 25'337,160, existiendo diferencia de \$ 2'938,316 de menos en los registros contables de la Entidad, situación que requiere de conciliación para su aclaración.

- b) En Oficina Mexicali, 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 nueve 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 son 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 \$ 240'248,330 a favor de Gobierno del Estado, por concepto de quince préstamos recibidos como apoyos financieros mediante “Convenio de Apoyo Financiero Recuperable” por un monto total de \$ 226'899,408, provenientes de los ejercicios 2006 a 2013, el cual se integra de \$ 177'620,180 de capital, y de intereses acumulados por \$ 49'279,228, 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 2013.; así como adeudo al Gobierno del Estado por un monto de \$ 13'348,922 integrado por \$ 12'689,998 de capital y \$ 658,624 de intereses, derivado del Acuerdo Institucional de Reconocimiento de Adeudo y Pago celebrado el 23 de junio de 2011 y sus modificaciones del 12 de diciembre de 2012, 17 de mayo de 2013 y 7 de octubre de 2013, mediante los cuales se formalizaron las afectaciones de las Participaciones Federales que corresponden al Estado de Baja California por un monto total de \$ 12'689,998, efectuadas para el pago de la Deuda

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP111/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 11

Pública de la Entidad contratada con el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), observándose que las fechas de vencimiento 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 el 31 de diciembre de 2013, sin haber efectuado la Entidad pago alguno.

- d) La Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio en Impuestos y Cuotas por Pagar por un monto de \$ 12'912,794, del cual \$ 11'991,502 corresponde al Impuesto Adicional para la Educación Media y Superior recaudado durante el período de junio de 2010 a diciembre de 2013 en el cobro de derechos establecidos en la Ley de Ingresos de los ejercicios fiscales 2010, 2011, 2012 y 2013, y \$ 921,292 corresponde a cuotas retenidas de marzo de 2009 a diciembre de 2013 a las empresas constructoras a favor del Instituto de Capacitación de la Industria de la Construcción (I.C.I.C.), observándose que al mes de noviembre de 2014 no se efectuó el entero del Impuesto a Recaudación de Rentas del Estado, así como al citado Instituto por las cuotas retenidas.
- e) En la Delegación Tijuana, la Entidad presenta 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.
- f) En la Delegación Tijuana, la Entidad presenta al cierre del ejercicio 2013 cuenta por pagar vencida por un monto de \$ 88'223,529, por concepto de dos adeudos a favor del Gobierno del Estado, los cuales se adquirieron mediante traspaso de bienes, derechos y obligaciones del Fideicomiso Río Tijuana Tercera Etapa, según Acta de Entrega-Recepción de fecha 7 de abril

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP111/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 12

de 2010, integrándose por un monto de \$ 86´158,046 (incluye intereses acumulados por \$ 27´495,873) derivado de dos Convenios de Apoyo Financieros celebrados entre el Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California y el Fideicomiso Río Tijuana Tercera Etapa el 2 de enero de 2009, el cual se reconvino el 18 de marzo de 2010 con vencimiento al 31 de diciembre de 2010; así como por la cantidad de \$ 2´065,483 proveniente de préstamos efectuados al Fideicomiso Río Tijuana Tercera Etapa en los ejercicios fiscales 1998 y 2001, por el Fideicomiso No. 243 “San Antonio del Mar”, sobre el cual no se proporcionó convenio que formalice la operación.

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

1. La Entidad durante el ejercicio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013 registró ingresos presupuestales por la cantidad de \$ 122´757,004, y devengó un Presupuesto de Egresos de \$ 183´196,063, según cifras presentadas en Cuenta Pública, lo que dio como resultado que al cierre del Ejercicio de 2013, se presente un Déficit presupuestal por \$ 60,439,059, y un saldo en bancos e inversiones temporales al 31 de diciembre de 2013, por la cantidad de \$ 14,805,056, situación que refleja un desequilibrio presupuestal, incumpliendo con lo dispuesto en el Artículo 49 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California.

Cabe señalar que al 31 de diciembre de 2013, la Entidad presenta en el estado se situación financiera compromisos de pago por la cantidad \$ 619´429,703, y en consecuencia no cuenta con los recursos necesarios para cumplir con dichos compromisos.

2. La Entidad no previó dentro de su Presupuesto de Egresos Autorizado y Ejercicio para el Ejercicio 2013, la cantidad de \$ 6´605,382, por concepto de intereses devengados en el ejercicio 2012, derivados de los préstamos otorgados por parte del Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Planeación y Finanzas, mediante Convenios de Apoyo Financiero Recuperable, en los cuales la Entidad se compromete a reintegrar el importe otorgado, más un costo financiero, incumpliendo con lo dispuesto en Artículo 23 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del 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/OP111/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 13

Cabe señalar que aun cuando no fueron previstos dichos intereses dentro del Presupuesto de Egresos Autorizado y Ejercido, si fueron provisionados contablemente en cuenta de pasivo correspondiente.

3. En la Delegación Tijuana, la Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio por un monto de \$ 11'160,389 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 durante el ejercicio 2013, la Entidad recuperó un monto de \$ 4'123,432 proveniente de ejercicios anteriores.
4. La Entidad presenta en sus registros contables correspondientes a la Oficina Mexicali, saldos al cierre del ejercicio sin movimiento durante el ejercicio en la cuenta de Anticipo de Clientes por un importe de \$ 1'484,963, el cual corresponde a entregas de efectivo que realizaron los beneficiarios a cuenta de la compra de un terreno en los ejercicios de 1992, 2003, 2005, 2007 a 2010 y 2012.
5. La Entidad no revela en sus registros contables al cierre del ejercicio los pasivos a favor de los Ayuntamientos del Estado de Baja California por concepto de Impuesto Predial correspondiente a los predios de su propiedad, siendo el valor contable de dichos predios al cierre del ejercicio la cantidad de \$ 248'011,570. Al respecto, queda pendiente que la Entidad obtenga la información relativa al importe del adeudo al cierre del ejercicio 2013 de Impuesto Predial que recae sobre dichos predios.

Cabe señalar que los Ayuntamientos de Mexicali y Ensenada proporcionaron “Reporte de Rezago de Predial”, en el cual se identifican los terrenos propiedad de la Entidad, determinándose con base en dicha información adeudos al cierre del ejercicio por concepto de Impuesto Predial a favor del Ayuntamiento de Mexicali de \$ 15'152,675 y \$ 865,252 al Ayuntamiento de Ensenada, más \$ 2'858,358 y \$ 129,788, respectivamente, por concepto de Impuesto para el Fomento Deportivo y Educación aplicable sobre el Impuesto Predial antes señalado.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

Número del oficio: DMPF/OP111/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 14

Cabe señalar que la Entidad al cierre del Ejercicio se encuentra sujeta a 400 juicios derivados de su gestión administrativa, consistentes en 304 juicios civiles, 84 juicios laborales, 8 juicios penales, 2 juicios agrarios y 2 procedimientos administrativos, existiendo incertidumbre respecto al efecto económico que se pudiese derivar de una posible resolución desfavorable de la autoridad correspondiente.

Así mismo, en cumplimiento a lo establecido en los Artículos 23, 63 y 64 de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, se estima que las observaciones y salvedades anteriormente señaladas, deberán notificarse a la Dirección de Control y Evaluación Gubernamental del Ejecutivo del Estado, con el propósito de que se dicten las medidas correctivas conducentes, y en su caso, se finquen las responsabilidades administrativas procedentes, en los términos previstos en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California.

A T E N T A M E N T E
AUDITOR SUPERIOR DE FISCALIZACIÓN
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

C.P. MANUEL MONTENEGRO ESPINOZA.

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



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California

