



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/OP57/2015

“2015 el Año de la Prevención y Atención Integral a las Adicciones”

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 2014

Mexicali, Baja California, a 19 de noviembre de 2015.

**C. DIP. NEREIDA FUENTES GONZÁLEZ
PRESIDENTA 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 2014, 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 que permitan obtener elementos de juicio



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/OP57/2015

“2015 el Año de la Prevención y Atención Integral a las Adicciones”

... 2

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 2014, fungió como Director General de la Entidad el C. Lic. César Alejandro Monraz Sustaita.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número DG/183/15, de fecha 27 de marzo de 2015, 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 2014, 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/1614/2015, de fecha 9 de marzo de 2015.

Con fecha 9 de diciembre de 2014, mediante oficio número DMPF/1468/2014, 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 2014, 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 y XI, 13, 21, 22, 24, 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, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XXII, XXIII, XXIV y XXV de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios.

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



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/OP57/2015

“2015 el Año de la Prevención y Atención Integral a las Adicciones”

... 3

Entidad mediante los oficios números DMPF/822/2015 y DMEO/925/2015 de fechas 26 de junio y 16 de julio de 2015, respectivamente, mismos que fueron atendidos a través de los oficios números CYP/DA/DG/400/15 y DG/DSV/CS/401/2015 de fechas 24 y 23 de julio de 2015, 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 el oficio número DMPF/1066/2015 de fecha 31 de agosto de 2015, 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 de 2015 los CC. Lic. César Alejandro Monraz Sustaita, C.P. Daniel Armas Aldrete, C.P. Alfonso Castro Zazueta, Ing. Rafael Delgado Martínez, Ing. José Antonio Lujano Sarabia, Lic. Marco Antonio de la Fuente Villarreal, Lic. Francisco Javier Sánchez Corona, C.P. Mariana Carrillo Núñez, C.P. Yadira Bolaños Arteaga, Lic. Guillermo Vizcarra González y C.P. Víctor Hugo Estrella Suárez, en su carácter de Director General, Director Administrativo, Jefe del Departamento de Contabilidad y Presupuestos en Mexicali, Director de Suelo y Vivienda, Director Comercial, Titular de la Unidad Jurídica, Delegado Oficina Ensenada, Analista Contable, Encargada del Departamento Administrativo Ensenada, Encargado Oficina Ensenada y Jefe de Presupuestos Tijuana, 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 2014.

Además, se hace constar que durante el ejercicio fiscal de 2014, la Entidad no realizó operación alguna de Deuda Pública, por lo que el presente Informe no contiene opinión sobre el particular.

Con base a lo anteriormente expuesto y, en ejercicio de las facultades que me confieren los Artículos 58, 59 Fracción IX y X, 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, y, a efecto de que la Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado de Baja California se allegue de los elementos necesarios para la formulación y presentación de su Dictamen correspondiente, para que el Congreso, si así lo resuelve, tenga por revisada y aprobadas o no aprobadas las Cuentas Públicas de la Entidad Fiscalizada, y determinen lo que en derecho proceda respecto de las responsabilidades a que haya lugar, tengo a bien emitir el siguiente



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/OP57/2015

“2015 el Año de la Prevención y Atención Integral a las Adicciones”

... 4

RESULTADO:

- I. En opinión del Suscrito, estimo que es procedente la aprobación de las Cuentas Públicas de Ingresos y Egresos al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI), por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, la cual se somete a consideración de ésta H. Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado de Baja California, a efecto de que emita el Dictamen correspondiente.
- II. En opinión del Suscrito, estimo que es procedente negar la aprobación de la Cuenta Pública de Patrimonio al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI), por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, la cual se somete a consideración de ésta H. Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado de Baja California, a efecto de que emita el Dictamen correspondiente, una vez que se analicen las observaciones siguientes:
 1. La Entidad presenta al 31 de diciembre de 2014 en el reporte de análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar por venta de terrenos, vivienda, servicios y operaciones de regularización de terrenos, un saldo de \$ 675'306,079, en el cual se indican saldos vencidos al cierre del ejercicio por un monto total de \$ 303'362,821, integrado por \$ 101'590,843 con más de 36 meses de vencidas, \$ 134'710,905 con 13 a 36 meses de vencidas y \$ 67'061,073 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.
 2. 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 2014 por un monto de \$ 10'475,829, del cual \$ 3'595,525 venció en 2006, \$ 598,137 en 2008, \$ 429,300 en 2009, \$ 3'212,438 en 2010 y \$ 2'640,429 en 2011. Cabe señalar que al cierre del ejercicio 2014 se tienen 448 viviendas vendidas por las empresas durante el período de 2007 al 2014, de lo cual le corresponde a la Entidad



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/OP57/2015

“2015 el Año de la Prevención y Atención Integral a las Adicciones”

... 5

un monto de \$ 7'120,174 por la aportación de los terrenos, habiendo recibido pagos por \$ 817,438 en el ejercicio 2009 y \$ 1'400,000 en 2011 que suman un total de \$ 2'217,438, quedando un saldo por recuperar de \$ 4'902,736 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.

3. En la Delegación Ensenada, la Entidad presenta saldo al 31 de diciembre de 2014 en cuentas por cobrar según registros contables por \$ 99'679,440, el cual al ser comparado con el saldo a esa misma fecha que presenta el Departamento de Comercialización por \$ 86'011,701, resulta una diferencia de más en registros contables por \$ 13'667,739, la cual no fue aclarada por la Entidad.
4. En la Delegación Ensenada, la Entidad presenta saldo vencido al cierre del ejercicio en Cuentas por Cobrar por un monto de \$ 25'321,504, de los cuales \$ 3'557,921 vencieron en 2009 y \$ 21'763,583 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 septiembre de 2015 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



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/OP57/2015

“2015 el Año de la Prevención y Atención Integral a las Adicciones”

... 6

convenios iniciales, para lo cual ya le había entregado anticipos por \$ 26'761,324, habiéndose recuperado de dicho anticipo al 31 de diciembre de 2014 un importe de \$ 11'737,729, del cual \$ 8'874,590 corresponde a la parte proporcional de la superficie desarrollada y \$ 2'863,139 a las amortizaciones registradas del 23 de junio de 2006 al 31 de diciembre de 2014, 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 \$ 15'023,595, 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.

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 2014 no se había recibido dicha retribución, sobre 309 viviendas vendidas y entregadas a diciembre de 2010.

6. En la Delegación Ensenada, la Entidad no ha realizado las gestiones de cobro a la Constructora Antares del Noroeste, S.A. de C.V., por el saldo al cierre del ejercicio por la cantidad de \$ 2'321,766, de los cuales \$ 1'458,827 corresponden al capital vencido y \$ 862,939 a los intereses devengados hasta el 30 de julio de 2014, saldo que debió pagar dicha empresa, incluyendo los intereses moratorios al 3% mensual, al haber incumplido con el pago oportuno de 3 mensualidades consecutivas correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2014, según se establece en las Cláusulas Tercera y Cuarta del “Convenio” celebrado con fecha 6 de octubre de 2014, situación que a su vez provocó la pérdida del derecho a la Quita Condicionada de Intereses por el importe de \$ 862,939 establecida en la Cláusula Tercera del citado convenio.

Cabe señalar que en el mes de marzo de 2015 la empresa pagó la cantidad de \$ 265,241 correspondiente a las mensualidades de octubre y noviembre de 2014, quedando pendiente de pago un importe de \$ 2'056,524 sin incluir intereses moratorios al 3% mensual, del cual \$ 1'193,585 corresponde a capital y \$ 862,939 a los intereses devengados al 30 de julio de 2014.



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/OP57/2015

“2015 el Año de la Prevención y Atención Integral a las Adicciones”

... 7

Dicho adeudo proviene del Convenio de Colaboración del día 27 de septiembre de 2010 por el valor del terreno aportado por la Entidad para urbanizar, construir, promocionar y comercializar un total de 26 viviendas en el Fraccionamiento “Villas del Campo” en la Ciudad de Ensenada, Baja California.

7. 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 \$ 41'417,179 en la cuenta de Terrenos Disponibles, el cual al ser comparado con el saldo a esa misma fecha que presenta el Departamento de Comercialización por \$ 42'659,681, resulta una diferencia de menos en registros contables por \$ 1'242,502, la cual no fue aclarada por la Entidad.
 - b) En la Oficina Mexicali, la Entidad se comprometió a entregar a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali (CESPM) 29 bienes inmuebles de su propiedad en el Fraccionamiento La Hacienda en San Felipe, B.C., Fraccionamiento Ángeles de Puebla y Fraccionamiento Voluntad en Mexicali, B.C., por \$ 16'267,121, 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 en el ejercicio 2013 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 \$ 639,657, quedando un saldo por pagar de \$ 10'200,931; al respecto la Entidad se encuentra en negociaciones con la CESPM para sustituir los terrenos en el Fraccionamiento La Hacienda en San Felipe, B.C. ofrecidos originalmente, debido a que no se encuentra formalizada la entrega a favor del INDIVI por parte del Gobierno del Estado.
8. En la información financiera de la Entidad, referente a cuentas por pagar, se presentan las siguientes observaciones:



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/OP57/2015

“2015 el Año de la Prevención y Atención Integral a las Adicciones”

... 8

- a) 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 diez 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.
- b) En Oficina Mexicali, la Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio en Cuentas por Pagar a favor del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Gobierno y Municipios del Estado de Baja California (ISSSTECALI) por un monto pendiente de pago por \$ 18'399,479 que incluye \$ 16'104,940 por adeudo de cuotas por \$ 6'774,009 y aportaciones por \$ 9'330,931, correspondientes al periodo comprendido de la primera catorcena de julio a la segunda catorcena de diciembre de 2014 y \$ 2'294,539 por recargos, y que al mes de mayo de 2015 se ha incrementado a \$ 28'164,791 por el periodo de la primera catorcena de julio de 2014 a la segunda catorcena de abril de 2015, correspondiendo \$ 25'533,112 a cuotas y aportaciones y \$ 2'631,678 a recargos, persistiendo la falta de pago al mes de septiembre de 2015.

Además, la Entidad no ha dado cumplimiento a la entrega formal (titulación) de 19 terrenos por un valor de \$ 35'752,133 al ISSSTECALI, de acuerdo a lo establecido en las Cláusulas Primera y Cuarta del Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago celebrado con el ISSSTECALI de fecha 7 de noviembre de 2011, por concepto de cuotas y aportaciones y recargos por el período comprendido entre la primera catorcena de noviembre de 2009 y la segunda catorcena de octubre de 2011, persistiendo el incumplimiento de la entrega de terrenos al mes de septiembre de 2015.

- c) La Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio por un monto de \$ 64'510,112 a favor de Gobierno del Estado, por concepto de doce préstamos recibidos como apoyos financieros mediante “Convenio de Apoyo Financiero Recuperable” provenientes de los ejercicios 2009 a 2014 (**Ver Anexo 1**), de los



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/OP57/2015

“2015 el Año de la Prevención y Atención Integral a las Adicciones”

... 9

cuales un monto de \$ 41'277,630 correspondiente a diez préstamos que se encuentran vencidos, integrándose de \$ 35'691,491 de capital y \$ 5'586,139 de intereses acumulados, 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 2014.

- d) La Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio en Impuestos y Cuotas por Pagar por un monto de \$ 21'847,355, del cual \$ 14'896,360 corresponde al Impuesto Adicional para la Educación Media y Superior recaudado durante el período de junio de 2010 a diciembre de 2014 en el cobro de derechos establecidos en la Ley de Ingresos de los ejercicios fiscales del 2010 al 2014; \$ 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.); \$ 3'794,240 del Impuesto sobre la Renta (I.S.R.) retenido de julio a diciembre de 2014; y \$ 2'235,463 de Impuesto sobre Remuneraciones al Trabajo Personal causado de enero de 2013 a diciembre de 2014, observándose que al mes de septiembre de 2015 no se ha efectuado el pago de dichos impuestos y cuotas retenidos.
- 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 diversos fraccionamientos ubicados en la Delegación de la Presa, en Tijuana, B.C.; 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.



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/OP57/2015

“2015 el Año de la Prevención y Atención Integral a las Adicciones”

... 10

- f) En la Delegación Tijuana, la Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio 2014 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 CESPT 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 CESPT tiene ocupados diversos predios propiedad de la Entidad, encontrándose en negociaciones para formalizar una compensación de adeudos.

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 \$ 23'259,553, 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 \$ 25'424,499, existiendo diferencia de \$ 2'164,946 de menos en los registros contables de la Entidad, situación que requiere de conciliación para su aclaración.

- g) En la Delegación Tijuana, la Entidad presenta al cierre del ejercicio 2014 cuenta por pagar vencida por un monto de \$ 88'297,884, 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 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 \$ 2'139,838 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.



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/OP57/2015

“2015 el Año de la Prevención y Atención Integral a las Adicciones”

... 11

III. Como resultado de la revisión, se derivaron las siguientes salvedades, las cuales se someten a la consideración de ésta H. Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado, para que determine si constituyen afectación a la Cuenta Pública Anual de la Entidad:

1. La Entidad celebró Contrato de Arrendamiento del Sistema de Contabilidad, con la empresa denominada PROAPYC Asesores, S.C., por un importe total de \$ 952,128, el cual se adjudicó en forma directa por autorización del Subcomité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de la Entidad, según Acuerdo de fecha 18 de junio de 2014 bajo el supuesto de encontrarse en los casos de excepción establecidos en el Artículo 38 Fracción III de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios para el Estado de Baja California, relativas a que existan circunstancias que puedan provocar pérdidas o costos adicionales importantes debidamente justificadas, esto es, que dichas pérdidas se pudieran generar en caso de llevarse a cabo un proceso de licitación pública, sin embargo la Entidad no sustentó ni justificó encontrarse en dicho supuesto. Cabe señalar que dicho Sistema de Contabilidad se encuentra instalado y funcionando a satisfacción de la Entidad.
2. En la Delegación Tijuana, la Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio en la cuenta denominada Cuentas por Cobrar por Venta de Bienes y Servicios por un monto de \$ 6'769,551 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 I”; asimismo presenta saldo por cobrar por \$ 12'622,737 por concepto de intereses moratorios devengados hasta el 31 de diciembre de 2014. Cabe señalar que durante el ejercicio 2014, la Entidad recuperó un monto de \$ 4'826,844 proveniente de ejercicios anteriores.
3. En la Delegación Ensenada, la Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio en la cuenta Derechos a Recibir en Efectivo por un monto de \$ 100,944 a cargo de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada (CESPE), por concepto de renta de módulo de autoservicio ubicado en sus oficinas, destinado para el cobro por servicios de agua prestados a los usuarios, por el período de enero de 2013 a diciembre de 2014.



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/OP57/2015

“2015 el Año de la Prevención y Atención Integral a las Adicciones”

... 12

4. 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, habiéndose comercializado hasta el ejercicio fiscal 2014 un total de 1,537 lotes en dichos Fraccionamientos, sobre los cuales se encuentra en proceso la titulación de la propiedad a favor de los adquirentes, por lo que se deben considerar como “terrenos comprometidos”, se observa además que la Entidad no proporcionó información y documentación sobre los terrenos vendidos durante los ejercicios 2012 y 2013.
5. La Entidad presenta al cierre del ejercicio en sus registros contables correspondientes a la Oficina Mexicali, saldos sin movimiento durante el ejercicio en la cuenta de Anticipo de Clientes por un importe de \$ 2'741,920, 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, 2012 y 2013, observándose que dichos saldos no han sido aplicados no obstante la antigüedad que presentan, por lo que la Entidad debe realizar un análisis de dicha cuenta, a fin de verificar su razonabilidad, o en su caso efectuar la corrección o depuración, según proceda.
6. 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 \$ 252'407,361. Al respecto, queda pendiente que la Entidad obtenga la información relativa al importe del adeudo al cierre del ejercicio 2014 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 \$ 23'586,411 y \$ 750,850 al Ayuntamiento de Ensenada, más \$ 3'537,961 y \$ 112,627, respectivamente, por concepto de Impuesto para el Fomento Deportivo y Educación aplicable sobre el Impuesto Predial antes señalado.



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/OP57/2015

“2015 el Año de la Prevención y Atención Integral a las Adicciones”

... **13**

Cabe señalar que la Entidad al cierre del Ejercicio se encuentra sujeta a 513 juicios derivados de su gestión administrativa, consistentes en 399 juicios civiles, 102 juicios laborales, 8 juicios penales, 4 juicios mercantiles, existiendo incertidumbre respecto al efecto económico que se pudiese derivar de una posible resolución desfavorable de la autoridad correspondiente.

Por todo lo anterior, y 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/SSR/ *Mayra*

