



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/OP105/2013

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 2012.

Mexicali, Baja California, a 10 de diciembre de 2013.

**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, 62 y Quinto Transitorio Párrafo Primero 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, correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012, 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 razonables de que la Cuenta Pública Anual no



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/OP105/2013

....2

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 2012, fungieron como Director General de la Entidad los CC. Arq. José Luis León Romero y Lic. Oscar Ortega Vélez, por el período del 1 de enero al 19 de noviembre y del 20 de noviembre al 31 de diciembre de 2012, respectivamente.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número CONT/DA/DG/92/13, de fecha 25 de marzo de 2013, el C. Lic. Oscar Ortega Vélez, 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 2012, 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 XX/CFGP/3672/2013, de fecha 3 de abril de 2013.

Con fecha 27 de noviembre de 2012, mediante oficio número DMPF/1584/2012, 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 2012, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 27 Fracción XII y 37 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, 98 Fracción III, IV, V, VI, VII, XIII, XIV, XXIII, XXIV, XXV y Quinto Transitorio Párrafo Primero de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios.



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/OP105/2013

....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, 98 Fracción XV y Quinto Transitorio Párrafo Primero 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/485/2013, DMEO/621/2013, DMEO/869/2013 y DMPF/985/2013 de fechas 13 de junio, 12 de julio, 14 de agosto y 12 de septiembre de 2013, respectivamente, mismos que fueron atendidos a través de los oficios números CONT/DA/349/13, DG/CS/224/13, DG/CS/261/13 y CONT/DA/DG/338/13 de fechas 4 y 22 de julio, 23 de agosto y 14 de octubre de 2013, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Lic. Oscar Ortega Vélez y C.P. Rubén Chávez Chávez, en su carácter de Director General y Director Administrativo de la Entidad, respectivamente.

En atención a las observaciones notificadas y, en cumplimiento a los Artículos 98 Fracción XXII Numeral 1, Párrafo Penúltimo y Quinto Transitorio Párrafo Primero 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 XIX del Reglamento Interior del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, mediante los oficios números DMEP/668/2013 y DMPF/1208/2013 de fechas 17 de julio y 12 de noviembre de 2013, 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 7 de agosto y 21 de noviembre de 2013 los CC. Lic. César Alejandro Monraz Sustaita, C.P. Daniel Armas Aldrete, C.P. Rubén Chávez Chávez, C.P. Alfonso Castro Zazueta, Ing. Rafael Delgado Martínez, C.P. Vicente Aguiñiga González, Lic. Carlos Alberto Uro Martínez y Lic. Marco Antonio de la Fuente Villarreal, en su carácter de Director General, Director Administrativo y Financiero, Encargado de Oficina Mexicali, Jefe del Departamento de Contabilidad y Presupuestos en Mexicali, Director de Suelo y Vivienda, Encargado de Presupuestos Oficina Mexicali, Director Comercial y Titular de la Unidad Jurídica 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 2012.



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/OP105/2013

....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, 98 Fracción XXII Numeral 2, 3 y su Párrafo Penúltimo, así como Quinto Transitorio Párrafo Primero 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 el oficio número DMPF/1100/2013 de fecha 3 octubre de 2013, para notificar el pliego de observaciones al Ex-Titular de la Entidad Arq. José Luis León Romero, relativo al período en el que se desempeñó como Titular, que comprende del 1 de enero al 19 de noviembre de 2012, el cual fue recibido el día 4 de octubre de 2013, mismo que no fue atendido por dicho Ex-Titular.

En relación a las observaciones de Cuenta Pública 2012 correspondientes al período de gestión del Ex-Titular C. Lic. Óscar Ortega Vélez, el cual comprendió del 20 de noviembre al 31 de diciembre de 2012, fueron notificadas a la Entidad siendo Director General en turno el citado servidor público.

Así mismo, con base en lo establecido en las disposiciones legales citadas en el párrafo anterior, mediante los oficios números DMPF/1212/2013 y DMPF/1213/2013 ambos de fecha 12 de noviembre de 2013, se requirió la presencia de los Ex-Titulares o de aquellos que fueron responsables y que tienen relación con el manejo de la Cuenta Pública de la Entidad, en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido el día 21 de noviembre de 2013 los CC. Arq. José Luis León Romero y Lic. Óscar Ortega Vélez, en su carácter de Ex-Titulares de la Entidad, para el esclarecimiento de los hechos u omisiones resultantes de la revisión de la Cuenta Pública durante su período de gestión.

Con base a lo anteriormente expuesto y, en ejercicio de las facultades que me confieren los Artículos 58, 59, 60, 61, 62, Quinto Transitorio Párrafo Primero 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

OPINIÓN:

- I. **Es procedente otorgar la aprobación de las Cuentas Públicas de Ingresos y Egresos, al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el**



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/OP105/2013

....5

Estado de Baja California, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012.

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 2012, por las siguientes observaciones:

1. Con base en el Convenio de Coordinación de fecha 19 de julio de 2010 celebrado con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), la Entidad recibió recursos en los ejercicios de 2010, 2011 y 2012 por un monto de \$ 51'324,289, para la ejecución de 500 acciones de vivienda en beneficio de los damnificados por el sismo ocurrido el 4 de abril de 2010 en el Municipio de Mexicali y su Valle; de dichos recursos la Entidad ejerció al cierre del ejercicio 2012 un monto de \$ 42'833,719, quedando pendiente de ejercer un monto de \$ 8'490,570, el cual al ser comparado con el saldo al cierre del ejercicio de \$ 12,476 que presenta el estado de cuenta bancario de la cuenta número 65-50256750-4 de Banco Santander, S.A., la cual se utilizó para el control y operación de los recursos, se determina una diferencia de \$ 8'478,094 no identificada como recursos disponibles en las cuentas bancarias de la Entidad, la cual se presume fue aplicada al gasto corriente y/o inversión de la Entidad; adicionalmente se observa que, de la revisión de las aplicaciones por \$ 42'833,719, se identificó un monto de \$ 2'312,781 ejercido en acciones de vivienda distintas a las convenidas con CONAVI. De lo anterior resulta un total de \$ 10'790,875 no aplicados a las acciones de vivienda objeto del Convenio de Coordinación celebrado con CONAVI antes señalado, incumplándose con la Cláusula Primera del citado Convenio.
2. Al cierre del ejercicio fiscal 2012 la Entidad presenta en Cuentas por Pagar adeudo vencido sin incluir recargos por un monto de \$ 29'211,021 a favor del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Gobierno y Municipios del Estado de Baja California (ISSSTECALI), correspondiente a cuotas y aportaciones y retenciones efectuadas al personal por préstamos otorgados por ISSSTECALI, las cuales se generaron durante el período de noviembre de 2011 a diciembre de 2012, incumplándose con lo establecido en el Artículo 22 de la Ley del ISSSTECALI, el cual señala lo siguiente: "Las Autoridades Públicas y Organismos Incorporados efectuarán el pago de las cuotas y aportaciones a que



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/OP105/2013

.... 6

se refieren los artículos 16 y 21 de esta Ley, a más tardar diez días naturales posteriores a la fecha de pago de los salarios, por conducto de sus respectivas tesorerías o departamentos correspondientes... También enterarán dentro del plazo antes señalado, el importe de los descuentos que el Instituto ordene se hagan a los trabajadores por otros adeudos con motivo de la aplicación de esta Ley.” El saldo citado de \$ 29’211,021 incluye un monto convenido de \$ 4’920,247 mediante convenio de fecha 7 de noviembre de 2011, el cual al cierre del ejercicio 2012 presenta un saldo vencido de \$ 3’787,570 mismo que al mes de octubre de 2013 no ha sido pagado; del saldo vencido restante por \$ 24’290,774, se convino el pago de \$ 2’228,967 en mayo de 2013 quedando sin convenir y sin pagar al mes de octubre de 2013 un monto de \$ 22,061,807.

III. 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 2012, por la siguiente observación:

1. Durante el ejercicio la Entidad no efectuó el pago de amortizaciones de capital más intereses de 3 créditos contratados con el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) por un monto de \$ 13’051,676, sin incluir intereses moratorios, de los cuales el crédito número 2345 presenta mensualidades vencidas de octubre de 2009 a marzo de 2011 por \$ 1’636,771, el crédito 2346 presenta mensualidades vencidas de octubre de 2009 a julio de 2012 por un monto de \$ 3’771,107 y el crédito 2646 presenta mensualidades vencidas de octubre de 2009 a diciembre de 2012 por un monto de \$ 7’643,798, incumpléndose 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, la Entidad informó en confronta celebrada en noviembre de 2013 que no ha podido cumplir con el pago de las amortizaciones debido a la crítica situación económica que presenta. Así mismo se observó la falta de reconocimiento contable al cierre del ejercicio de los intereses devengados acumulados del mes de octubre de 2009 al 31 de diciembre de 2012 que se estiman por un monto de \$ 5’692,009.



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/OP105/2013

....7

Adicionalmente, se observa diferencia de menos en registros contables de \$ 4'923,761, resultante de comparar el saldo de la Deuda Pública al cierre del ejercicio 2012 confirmado por FONHAPO a este Órgano de Fiscalización por un monto de \$ 40'322,510, con el importe que presenta la Entidad en registros contables por \$ 35'398,749, sobre la cual la Entidad no presentó una conciliación que identifique y aclare las partidas que integran la diferencia.

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

1. La Entidad pronosticó obtener ingresos durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012 por la cantidad de \$ 274'206,996, sin embargo obtuvo recursos por la cantidad de \$ 146'944,403; en contraparte, se ejerció un Presupuesto de Egresos de \$ 199'808,275, lo que dio como resultado un déficit presupuestal por \$ 52'863,872 al cierre del ejercicio, sin contar con los recursos suficientes para cumplir con los compromisos adquiridos ya que la disponibilidad de recursos en bancos a esta fecha es de \$ 3'615,480, incumpliendo con 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 del mismo año, la Entidad presenta en registros contables compromisos de pago por la cantidad de \$ 548'517,719, y en consecuencia no cuenta con los recursos necesarios para cumplir con dichos compromisos.

2. La Entidad incumplió con lo dispuesto en el Artículo 23 de Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California, toda vez que no previó dentro de su Presupuesto de Egresos Autorizado y Ejercido para el Ejercicio 2012, la cantidad de \$ 6'652,525, 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.



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/OP105/2013

.... 8

Así mismo, omitió el registro de intereses por un importe de \$ 390,304 derivados del Acuerdo Institucional de Reconocimiento de Adeudo y Pago, celebrado con la Secretaría de Planeación y Finanzas el día 23 de junio de 2011, por la cantidad de \$10'056,387, mediante el cual el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI) reconoce el adeudo a la Secretaría de Planeación y Finanzas, por concepto de afectación a las participaciones Federales que le corresponden al Estado de Baja California.

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

3. En la información financiera de la Entidad, referente a cuentas por cobrar, se presentan las siguientes observaciones:
 - a) La Entidad presenta al 31 de diciembre de 2012 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 \$ 722'010,196, en el cual se indican saldos vencidos al cierre del ejercicio por un monto total de \$ 253'558,897, integrado por \$ 61'108,723 con más de 36 meses de vencidas, \$ 123'116,753 con 13 a 36 meses de vencidas y \$ 69'333,431 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.
 - b) En la Delegación Ensenada, la Entidad presenta saldo al 31 de diciembre de 2012 en cuentas por cobrar según registros contables por \$ 102'639,109, el cual al ser comparado con el saldo a esa misma fecha que presenta el Departamento de Comercialización, resulta una diferencia de más en registros contables por \$ 2'722,523, la cual no fue aclarada por 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/OP105/2013

....9

- c) 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 2012 por un monto de \$ 19'979,635, del cual \$ 3'595,525 venció en 2006, \$ 543,906 en 2007, \$ 1'959,973 en 2008, \$ 4'503,576 en 2009, \$ 6'714,281 en 2010 y \$ 2'662,374 en 2011. Cabe señalar que al cierre del ejercicio 2012 se tienen 518 viviendas vendidas por las empresas durante el período de 2007 al 2012, de lo cual le corresponde a la Entidad un monto de \$ 13'196,235 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
- d) En la Oficina Mexicali, 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 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, el C. Jorge Nozot Zamorano interpuso demanda de costas presentada el 18 de noviembre de 2010 en el Juzgado Primero Civil en contra de la Entidad por un monto de



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/OP105/2013

.... 10

\$ 13'300,086, por lo que el 9 de abril de 2013 el Juzgado Primero Civil dictó acuerdo estableciendo la cantidad de \$ 2'660,000 para la Entidad como pago de costas, importe que la Entidad garantizó con 30 lotes de su propiedad ubicados en la Colonia Ampliación Centinela de la Ciudad de Mexicali.

- e) En la Delegación Ensenada, la Entidad presenta saldo vencido al cierre del ejercicio en Cuentas por Cobrar por un monto de \$ 28'923,240, de los cuales \$ 3'446,963 vencieron en 2009, \$ 4'718,057 en 2010 y \$ 20'758,220 en 2011, 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, al mes de octubre de 2013 no se ha logrado su recuperación, excepto por una de las tres empresas, la cual pagó la cantidad de \$ 1'500,000.

- f) 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 Modificadorio 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 Modificadorio 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 modificadorio 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 2012 un importe de \$ 11'446,334, del cual \$ 8'874,590 corresponde a la parte proporcional de la superficie desarrollada y \$ 2'571,744 a las amortizaciones



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/OP105/2013

....11

registradas del 23 de junio de 2006 al 31 de diciembre de 2012, 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 \$ 15'314,990, 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, 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 2012 no se había recibido dicha retribución, sobre 309 viviendas vendidas y entregadas a diciembre de 2010.

- g) En la Delegación Tijuana, la Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio por un monto de \$ 14'710,330 a cargo de la empresa Misdel 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 de enero a octubre de 2013 la Entidad recuperó un monto de \$ 2'877,518.

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; dicho saldo no incluye los intereses moratorios devengados en el ejercicio 2011 y 2012, mismos que no fueron calculados ni registrados en la contabilidad.

- h) En la Delegación Tijuana, la Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio por un monto de \$ 16'202,389, a cargo de la empresa Grupo Inmobiliario Besco, S.A. de C.V., el cual venció el 12 de diciembre de 2005 y se integra de \$ 5'561,615 de capital y \$ 10'640,774 de intereses por actualización, financiamiento y moratorios generados durante el período de 2005 al 2012 de



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/OP105/2013

.... 12

acuerdo a la Cláusula Tercera Fracciones I, II y III del “Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Promesa para celebrar Convenio Modificatorio de Fideicomiso con Adopción de Modalidad de Fideicomiso de Garantía” de fecha 7 de noviembre de 2005, el cual se originó por haber realizado la Entidad pagos en exceso al contratista, así mismo por haber incumplido este último con trabajos no ejecutados. Al mes de octubre de 2013 no ha sido recuperado.

4. 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 \$ 43'976,276 en la cuenta Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcción subcuenta Terrenos Disponibles, el cual al ser comparado con el importe del inventario de terrenos del Departamento de Comercialización a esa misma fecha por un importe de \$ 42'454,920, resulta una diferencia de más en registros contables de \$ 1'521,356, la cual no fue aclarada por la Entidad.
 - b) 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.
 - 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



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/OP105/2013

.... 13

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; al respecto la Entidad se encuentra en negociaciones con la CESPM para sustituir los terrenos ofrecidos originalmente.

5. 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 \$ 843,823, el cual corresponde a entregas de efectivo que realizaron los beneficiarios a cuenta de la compra de un terreno. Sobre lo anterior, en el ejercicio 2013 la Entidad efectuó registros contables de aplicación y cancelación de anticipos por un monto de \$ 137,839.
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 \$ 243'444,996. Al respecto, queda pendiente que la Entidad obtenga la información relativa al importe del adeudo al cierre del ejercicio 2012 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 \$ 12'716,290 y \$ 2'597,089 al Ayuntamiento de Ensenada, más \$ 1'907,443 y \$ 389,563, respectivamente, por concepto de Impuesto para el Fomento Deportivo y Educación aplicable sobre el Impuesto Predial antes señalado.

7. 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/OP105/2013

.... 14

- a) En la Delegación Tijuana, la Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio 2012 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.

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 \$ 25'274,642, existiendo diferencia de \$ 2'875,799 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 ocho 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.



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/OP105/2013

.... 15

- c) La Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio por un monto de \$ 189'729,571 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 2006 a 2012, el cual se integra de \$ 146'387,417 de capital, y de intereses acumulados por \$ 43'342,154, 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 2012.
- d) La Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio en Impuestos y Cuotas por Pagar por un monto de \$ 9'382,597, del cual \$ 8'459,752 corresponde al Impuesto Adicional para la Educación Media y Superior recaudado durante el período de junio de 2010 a diciembre de 2012 en el cobro de derechos establecidos en la Ley de Ingresos de los ejercicios fiscales 2010, 2011 y 2012, y \$ 922,845 corresponde a cuotas retenidas de marzo de 2010 a diciembre de 2012 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 mayo de 2013 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.



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/OP105/2013

.... 16

- f) En la Delegación Tijuana, la Entidad presenta al cierre del ejercicio 2012 cuenta por pagar vencida por un monto de \$ 88'242,898, 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 \$ 2'084,852 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.

Cabe señalar que la Entidad al cierre del ejercicio se encuentra sujeta a 192 juicios derivados de su gestión administrativa, consistentes en 36 juicios laborales y 156 juicios civiles, existiendo incertidumbre respecto al efecto económico que se pudiese derivar de una posible resolución desfavorable de la autoridad correspondiente.

Así mismo, en cumplimiento de los Artículos 23 y Quinto Transitorio Párrafo Primero de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, considero que las observaciones 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. MANUEL MONTENEGRO ESPINOZA

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