



**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/OP67/2016

"2016, Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California"

**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 2015

Mexicali, Baja California, a 16 de diciembre de 2016.

**C. DIP. EVA MARÍA VÁSQUEZ HERNÁNDEZ  
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN  
DEL GASTO PÚBLICO DEL CONGRESO DEL ESTADO  
P R E S E N T E.-**

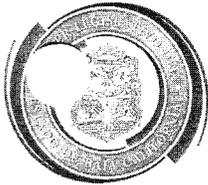


Con fundamento en los Artículos 58, 59, 60, 61 y 62 de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, me permito rendir a la Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado que Usted preside, el siguiente

**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 de 2015 al 31 de diciembre de 2015, 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 contiene errores importantes, que está



**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/OP67/2016

"2016, Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California"

... 2

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.

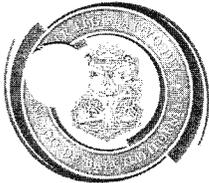
Es de señalar que durante el Ejercicio Fiscal de 2015, fungieron como Directores Generales de la Entidad los CC. Lic. César Alejandro Monraz Sustaita e Ing. Urbano Chávez Colecio, por el período comprendido del 1 de enero al 9 de diciembre de 2015 y del 10 al 31 de diciembre de 2015, respectivamente.

## ANTECEDENTES

Mediante oficio número DG/141/2016, de fecha 25 de febrero de 2016, el C. Ing. Urbano Chávez Colecio, 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 de 2015 al 31 de diciembre de 2015, 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/2600/2016, de fecha 1 de marzo de 2016.

Con fecha 7 de diciembre de 2015, mediante oficio número DMPF/1687/2015, 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 2015, 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



**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/OP67/2016

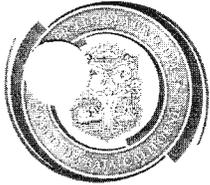
"2016, Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California"

... 3

Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales fueron notificadas a la Entidad mediante los oficios números DMPF/751/2016 y DMPF/818/2016 de fechas 22 de junio y 6 de julio de 2016, respectivamente, mismos que fueron atendidos a través de los oficios números DG/DA/CPRH/527/2016 y DG/DA/CPRH/535/2016 de fechas 18 y 22 de julio de 2016, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Ing. Urbano Chávez Colecio, 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/1426/2016 de fecha 1 de septiembre de 2016, se requirió la presencia del Titular o de representantes de la Entidad en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido el día 8 de septiembre de 2016 los CC. Ing. Urbano Chávez Colecio, C.P. Daniel Armas Aldrete, Ing. Rafael Delgado Martínez, Ing. José Antonio Lujano Sarabia, Lic. Ilean Lucero Delgado, Lic. Francisco Javier Sánchez Corona, C.P. Mariana Carrillo Núñez, Lic. Guillermo Vizcarra González, C.P. Víctor Hugo Estrella Suárez, C.P. Vicente Aguiñiga González, C.P. Ana Luisa Pérez Olivares y C.P. Heriberto Sarabia Mendoza, en su carácter de Director General, Director Administrativo, Director de Suelo y Vivienda, Director Comercial, Titular de la Unidad Jurídica, Delegado Oficina Ensenada, Analista Contable, Jefe Administrativo Ensenada, Jefe de Presupuestos Tijuana, Jefe de Presupuestos Mexicali, Jefe del Departamento de Contabilidad Ensenada y Jefe del Departamento de Contabilidad 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 de 2015 al 31 de diciembre de 2015.

Así también, como resultado de la fiscalización de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos y Patrimonio 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/752/2016 y DMPF/819/2016 de fechas 22 de junio y 6 de julio de 2016, respectivamente, para notificar el pliego de observaciones al C. Lic. César Alejandro Monraz Sustaita, en su carácter de Ex-Director General de la Entidad relativo al período en el que se desempeñó como Ex-Titular que comprendió del 1 de enero al 9 de diciembre de 2015, de los cuales no se recibió respuesta en este Órgano de Fiscalización Superior.



**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/OP67/2016

"2016, Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California"

... 4

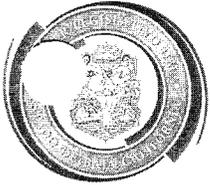
Así mismo, con base a lo establecido en las disposiciones legales citadas en el párrafo anterior, mediante oficio número DMPF/1427/2016 de fecha 1 de septiembre de 2016, se requirió la presencia del C. Lic. César Alejandro Monraz Sustaita en su carácter de Ex-Director General de la Entidad, en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido el día 8 de septiembre de 2016, para el esclarecimiento de los hechos u omisiones resultantes de la revisión de la Cuenta Pública durante su periodo de gestión.

Además, se hace constar que durante el ejercicio fiscal de 2015, 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

## RESULTADO:

- I. En opinión de este Órgano de Fiscalización Superior, el cual represento, se considera 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 de 2015 al 31 de diciembre de 2015, 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 de este Órgano de Fiscalización Superior, el cual represento, se considera 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 de 2015 al 31 de diciembre de 2015, 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:



**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/OP67/2016

"2016, Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California"

... 5

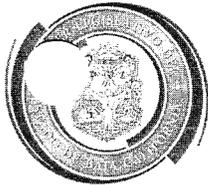
1. La Entidad presenta al 31 de diciembre de 2015 en el reporte de análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar por venta de terrenos, vivienda, servicios y operaciones de regularización de terrenos, un saldo de \$ 669'383,430, en el cual se indican saldos vencidos al cierre del ejercicio por un monto total de \$ 344'931,117, integrado por \$ 112'304,225 con más de 36 meses de vencidas, \$ 178'489,870 con 13 a 36 meses de vencidas y \$ 54'137,022 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.

Asímismo, se recomienda realizar los estudios socioeconómicos correspondientes a efecto de dictaminar sobre la factibilidad de su recuperación, y en su caso cuando se determine la imposibilidad práctica de cobro, se reconozca en registros contables la reserva para cuentas incobrables, conforme lo establecen las disposiciones legales y normativas aplicables.

2. Derivado de 8 "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 2015 por un monto de \$ 7'835,400, del cual \$ 3'595,525 venció en 2006, \$ 598,137 en 2008, \$ 429,300 en 2009 y \$ 3'212,438 en 2010. Cabe señalar que al cierre del ejercicio 2015 se tienen 432 viviendas vendidas por las empresas durante el período de 2007 al 2014, de lo cual le corresponde a la Entidad un monto de \$ 6'814,134 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 \$ 4'596,696 a favor de la Entidad, no obstante que ésta autorizó la escrituración de la propiedad a favor de los adquirentes.

Cabe señalar que respecto al saldo en cuentas por cobrar vencidas por la cantidad de \$ 7'835,400. señalado en el párrafo anterior, el cual incluye un importe de \$ 3'212,438 que venció en el ejercicio 2010, la Entidad proporcionó Convenio de Terminación y Reconocimiento de Adeudo de fecha 19 de febrero de 2016, celebrado con la Empresa URBI, Desarrollos Urbanos, S.A. Bursátil, de C.V. filial 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

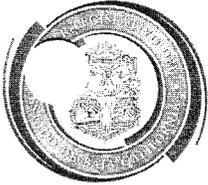
**Número del oficio:** DMPF/OP67/2016

"2016, Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California"

... 6

Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., mediante el cual se acuerda dar por terminado anticipadamente el Convenio de Colaboración de fecha 22 de abril de 2009 por un monto de \$ 9,562,438 correspondiente al valor de los terrenos aportados, en virtud de que no fue posible concretar los objetivos previstos en el convenio por situaciones ajenas a las partes, consistentes en la falta de inversión para la construcción de las obras de cabeza necesarias para dotar de servicios de alcantarillado sanitario, pluvial, agua potable, accesos viales, urbanización primaria y obras de equipamiento urbano a los predios motivo de dicho convenio. Así mismo, la Entidad reconoce en el mencionado convenio, adeudar a URBI anticipos recibidos por \$ 6'349,999 por la recuperación del valor de los terrenos aportados y a su vez URBI reconoce un adeudo a favor de INDIVI de \$ 386,940 por concepto de impuesto predial de los predios aportados, el cual será amortizado de los anticipos entregados a la Entidad, resultando un adeudo neto a cargo de INDIVI por un importe de \$ 5'963,059, el cual, según la Entidad, le será cubierto a URBI a través del Programa de Fondo de Estabilización y Saneamiento Financiero del Estado de Baja California; situación que se encuentra pendiente de realizar.

3. En la Delegación Ensenada, la Entidad presenta saldo al 31 de diciembre de 2015 en cuentas por cobrar según registros contables por \$ 113'563,346, el cual al ser comparado con el saldo a esa misma fecha que presenta el Departamento de Comercialización por \$ 101'573,309, resulta una diferencia de más en registros contables por \$ 11'990,037, 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 2016 no se ha logrado su recuperación.
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 Modificador 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



**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

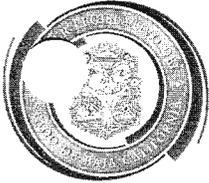
**Número del oficio:** DMPF/OP67/2016

"2016, Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California"

... 7

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 m<sup>2</sup> de un total de 490,682.969 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 2015 un importe de \$ 11'999,090, del cual \$ 8'874,590 corresponde a la parte proporcional de la superficie desarrollada y \$ 3'124,500 a las amortizaciones registradas del 23 de junio de 2006 al 31 de diciembre de 2015, 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 \$ 14'762,234, 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 del Convenio de Colaboración de fecha 7 de agosto de 2008 se establece que la Entidad recibirá una retribución de \$ 0.50 dólares por m<sup>2</sup> 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 2015 no se había recibido dicha retribución sobre 309 viviendas vendidas y entregadas a diciembre de 2010. Al respecto, la Entidad proporcionó "Adendum Convenio Modificadorio, de Reconocimiento y Compensación de Saldos y Obligaciones" celebrado con fecha 12 de febrero de 2016, mediante el cual se reconoce un adeudo a favor de INDIVI de \$ 48,140 dólares, que será cubierto de acuerdo al programa de pago acordado, a partir de los 6 meses posteriores a la firma del Convenio.



**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/OP67/2016

"2016, Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California"

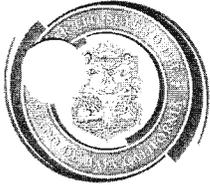
... 8

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 \$ 2'128,119, de los cuales \$ 1'039,746 corresponden al capital vencido, \$ 862,939 a los intereses devengados hasta el 30 de julio de 2014 y \$ 225,434 a intereses moratorios al 3% mensual establecidos en la Cláusula Tercera del "Convenio" celebrado con fecha 6 de octubre de 2014, al haber incumplido con el pago oportuno de 8 mensualidades consecutivas correspondientes a los meses de enero a agosto de 2015; asimismo, al haber incumplido con el pago de 3 mensualidades consecutivas, se provocó la pérdida del derecho a la Quita Condicionada de Intereses por el importe de \$ 862,939, según se establece en la Cláusula Cuarta del citado "Convenio".

Dicho adeudo deriva 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 referente a Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso, se presentan las siguientes observaciones:

- a) 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.



**OFSBC**  
Organismo de Fiscalización Superior  
del Estado de Baja California



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

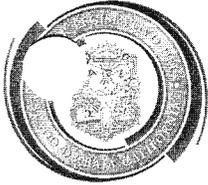
**Sección:** AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

**Número del oficio:** DMPF/OP67/2016

"2016, Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California"

... 9

- b) En la Oficina Mexicali, la Entidad adquirió 55 lotes que integran el desarrollo habitacional denominado Fraccionamiento "Residencial La Calma", ubicados en el predio descrito como Lote 4, Manzana 4 del Fraccionamiento Virreyes de la Ciudad de Mexicali, B.C., con superficie de 10,000 M<sup>2</sup>, mediante Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio celebrado el día 26 de agosto de 2014 con la empresa denominada "Desarrollos Inmobiliarios Rubper, S.A. de C.V.", por un monto total de \$ 6'000,047, en el cual se incluyen 12 lotes con vivienda construida con daño estructural severo, existiendo incertidumbre sobre la recuperación de la inversión por \$ 1'602,873, ya que al mes de septiembre de 2016 dichas viviendas se encuentran pendientes de reparar y por lo tanto de comercializar.
- c) En Oficina Mexicali, la Entidad no ha efectuado el registro contable del costo de ventas, así como la baja de inventario de terrenos correspondiente a los 812 predios ubicados en el Municipio de Mexicali que fueron vendidos al Poder Ejecutivo del Estado de Baja California en un monto de \$ 53'991,540 mediante "Acuerdo Institucional" de fecha 3 de diciembre de 2015. Asimismo, no proporcionó evidencia documental de la formalización de la operación de venta de 43 predios por un importe de \$ 3'797,126 ubicados en el Fraccionamiento "Residencial La Calma" en la Ciudad de Mexicali, B.C., vendidos también al Poder Ejecutivo del Estado de Baja California con fecha 11 de noviembre de 2015.
- d) En la Delegación Mexicali, la Entidad presenta al cierre del ejercicio saldo contable por un importe de \$ 103'042,927 en la cuenta de Bienes Inmuebles, infraestructura y Construcciones en Proceso, sobre el cual se observa que no fueron proporcionados los correspondientes padrones de bienes inmuebles.
8. En la información financiera de la Entidad, referente a Cuentas por Pagar, se presentan las siguientes observaciones:
- a) En Oficina Mexicali, la Entidad no ha dado cumplimiento a la entrega formal (titulación) de 19 terrenos por un valor de \$ 35'752,133 al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Gobierno y Municipios del Estado de Baja California (ISSSTECALI), de acuerdo a lo establecido en las Cláusulas Primera y Cuarta del Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación en



**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/OP67/2016

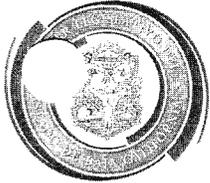
"2016, Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California"

... 10

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 a la segunda catorcena de octubre de 2011, persistiendo el incumplimiento de la entrega formal de terrenos al mes de septiembre de 2016.

Asimismo, la Entidad no revela en su información financiera el adeudo por \$ 731,510 por concepto de Impuesto Predial, remitido por el H. Ayuntamiento de Mexicali con información al 31 de noviembre de 2014, correspondiente a 18 predios de los 19 mencionados en el párrafo anterior, ubicados en el Fraccionamiento Valle de las Misiones en la Ciudad de Mexicali, B.C.; el predio restante corresponde al lote único de la manzana 9 y lote único de la manzana 10 del Fraccionamiento Bahía en la Ciudad de Ensenada, B.C.

- b) La Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio por un monto de \$ 71'897,049 a favor de Gobierno del Estado, por concepto de 11 préstamos recibidos como apoyos financieros mediante "Convenio de Apoyo Financiero Recuperable" provenientes de los ejercicios 2009 a 2015, de los cuales un monto de \$ 55'107,116 correspondiente a 9 préstamos se encuentran vencidos (**Ver Anexo 1**), integrándose de \$ 51'165,231 de capital y \$ 3'941,885 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 en 7 convenios, 28 de enero de 2015 en 1 convenio y 16 de junio de 2015 en 1 convenio, consecuentemente los 9 préstamos se encuentran vencidos.
- c) La Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio en Impuestos y Cuotas por Pagar por un monto de \$ 36'189,549, observándose que al mes de septiembre de 2016 no se ha efectuado el pago de dichos impuestos y cuotas retenidos. A continuación se integra:



**OFSBC**  
Organismo de Fiscalización Superior  
del Estado de Baja California



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

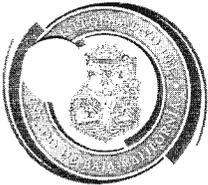
**Sección:** AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES PARAESTATALES

**Número del oficio:** DMPF/OP67/2016

"2016, Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California"

... 11

- c.1) Un monto de \$ 18'923,152 corresponde al 35% del Impuesto Adicional para la Educación Media y Superior recaudado durante el período de junio de 2010 a diciembre de 2015 en el cobro de derechos establecidos en la Ley de Ingresos del Estado de Baja California para los ejercicios fiscales del 2010 al 2015, incumpléndose con lo establecido en el Artículo 154 de la Ley de Hacienda del Estado de Baja California, así como en el Artículo 8 de la Ley de Ingresos del Estado de Baja California para el ejercicio 2015.
- c.2) Un monto de \$ 10'993,826 corresponde al Impuesto sobre la Renta (I.S.R.) retenido en el pago de salarios, honorarios asimilables a salarios, honorarios profesionales y arrendamientos, durante el período de julio de 2014 a diciembre de 2015, incumpléndose con lo establecido en los Artículos 96, 94 Fracción IV, 106, 114 y 116 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, respectivamente.
- c.3) Un monto de \$ 5'351,280 corresponde al 1.80% de Impuesto sobre Remuneraciones al Trabajo Personal causado durante el periodo de enero de 2013 a diciembre de 2015, incumpléndose con lo establecido en los Artículos 151-15, 151-18 y 151-19 de la Ley de Hacienda del Estado de Baja California, así como el Artículo 3 de la Ley de Ingresos del Estado de Baja California para el ejercicio 2015.
- c.4) Un monto de \$ 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.), incumpléndose con lo establecido en el "Convenio de Apoyo para la Retención a Empresas Constructoras".
- d) 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 por la cantidad de ciento cinco litros por



**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

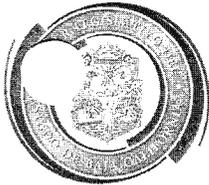
**Número del oficio:** DMPF/OP67/2016

"2016, Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California"

... 12

segundo en diversos fraccionamientos ubicados en la Delegación de la Presa, en Tijuana, B.C.; estableciéndose en la Cláusula Sexta del Acuerdo en comento, como fecha límite de pago el 28 de febrero de 2007, acordando intereses moratorios a pagar al desarrollador del 2% mensual sobre las cantidades vencidas, sobre dicho pasivo no se ha realizado el pago. Cabe señalar que la Entidad proporcionó Convenio de Reconocimiento y Extinción de Adeudo, de fecha 19 de febrero de 2016, donde derivado de Informe de las Áreas Técnica y Financiera de INDIVI, y debido a que los requerimientos de la conducción de agua disminuyeron de 105 litros por segundo acordados inicialmente a 17 litros por segundo, se acuerda deducir del adeudo por \$ 6'758,457 la cantidad de \$ 2'829,054, integrada por el costo de los 17 litros por segundo equivalentes a \$ 1'639,001 que debió haber pagado la Entidad a más tardar el 28 de febrero de 2007 y \$ 1'190,053 de intereses moratorios por la falta de pago en dicha fecha, por lo que INDIVI reconoce adeudar a la empresa "CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V." la cantidad de \$ 3'929,403 por concepto de su parte proporcional como contraprestación por la cesión parcial de derechos y aprovechamiento de la obra denominada "Acueducto Cañón del Sainz", por la conducción de agua a los fraccionamientos de la zona, comprometiéndose la Entidad a realizar las gestiones necesarias ante el Poder Ejecutivo del Estado de Baja California para que dicha cantidad se cubra a través de los mecanismos de compensación dentro del marco del Programa de Fondo de Estabilización y Saneamiento Financiero del Estado de Baja California, situación que al mes de septiembre de 2016 se encuentra pendiente de realizar.

- e) En la Delegación Tijuana, la Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio 2015 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.



**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

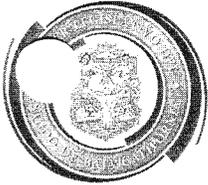
**Número del oficio:** DMPF/OP67/2016

"2016, Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California"

... 13

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 \$ 22'928,531, 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 \$ 23'622,121, existiendo diferencia de \$ 693,590 de menos en los registros contables de la Entidad, situación que requiere de conciliación para su aclaración.

- f) En la Delegación Tijuana, la Entidad presenta al cierre del ejercicio 2015 cuenta por pagar vencida por un monto de \$ 88'367,940, 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 \$ 2'209,894 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.
9. La Entidad durante el ejercicio 2015 realizó pagos a la empresa denominada "PROAPYC Asesores, S.C.", por la cantidad de \$ 594,453, integrada por \$ 370,829 por el arrendamiento de la plataforma INTEGGR y servicio de capacitación por los meses de julio a diciembre de 2014, y \$ 223,624 por servicio de capacitación por los meses de enero a junio de 2015; observándose que el prestador de servicios no ha concluido con el objeto del contrato de fecha 12 de junio de 2014, relativo a la Implementación, Asesoría y Capacitación, específicamente el software de la Plataforma INTEGGR (Armonización Contable), de conformidad con las disposiciones legales establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y en la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California, ya que dicho sistema contable no ha operado bajo las condiciones contratadas, incumpliendo con lo señalado en el Artículo 59 Primer Párrafo, de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California y con lo establecido en la Cláusula Primera del contrato.



**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/OP67/2016

"2016, Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California"

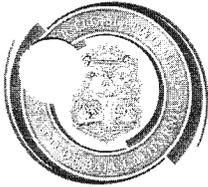
... 14

**III. Como resultado de la revisión, se derivó la siguiente salvedad, la cual se somete a la consideración de ésta H. Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado de Baja California, para que determine si constituye afectación a la Cuenta Pública Anual de la Entidad:**

1. Respecto al cumplimiento de la Ley General de Contabilidad Gubernamental (L.G.C.G.) y de la normatividad del Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC) se observa lo siguiente:
  - 1.1) La Entidad no ha concluido con la implementación del Sistema de Contabilidad Gubernamental, en razón de ello, se observa la falta de integración automática del ejercicio del presupuesto con la operación contable, que comprende: realizar el registro automático y por única vez, e interrelacionar de manera automática los clasificadores presupuestarios y lista de cuentas.
  - 1.2) Consecuentemente se observa también que sus estados financieros no emanan del Sistema Contable Armonizado como son: Estado de Situación Financiera, Estado de Actividades, Estado de Variación en la Hacienda Pública, Estado de Cambios en la Situación Financiera, Notas a los Estado Financieros y Estado Analítico del Activo.
  - 1.3) Asimismo, no cuenta con procesos administrativos o subsistemas que operen o generen en tiempo real y de forma periódica los estados financieros.

Incumpliendo con los Artículos 16, 19 Fracciones III, IV, V y VI, Artículo 40 y 41 y Artículo 47 en correlación al Artículo 46, de la Ley General de Contabilidad Gubernamental y al "Acuerdo por el que se determina la Norma de Información Financiera para precisar los alcances del Acuerdo 1 aprobado por el CONAC", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de agosto de 2013.

Al respecto, la Entidad cuenta con un sistema contable tradicional diseñado por su Departamento de Informática avalado por Gobierno del Estado que emite la información financiera de cuenta pública; y en relación a lo observado, se encuentra en proceso de cumplimiento a las disposiciones aplicables de la Ley General de Contabilidad Gubernamental y Normativa del Consejo Nacional de Armonización Contable.



**OFSBC**  
 Organismo 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/OP67/2016

"2016, Año de la Alfabetización y Abatimiento del Rezago Educativo a Mayores de 15 años en el Estado de Baja California"

Cabe señalar que la Entidad al cierre del Ejercicio se encuentra sujeta a 233 juicios derivados de su gestión administrativa, consistentes en 154 juicios civiles, 59 juicios laborales, 1 juicio penal y 19 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 salvedad 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.

ATENTAMENTE

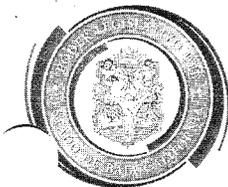
*[Handwritten signature]*



PODER LEGISLATIVO  
 DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA  
**DESPACHADO**  
 20 DIC 2016  
**DESPACHADO**  
 ORGANISMO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR  
 ARCHIVO

**C.P. CARLOS PADILLA VILLAVICENCIO**  
 AUDITOR SUPERIOR DE FISCALIZACIÓN DEL ESTADO DE B.C., EN FUNCIONES POR DISPOSICIÓN DE LEY, EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 91 DE LA LEY DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DE LOS RECURSOS PÚBLICOS PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y SUS MUNICIPIOS Y 65 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

C.c.p.- Expediente/Archivo.  
 CPV/JRTP/SSR/Mayra



**INFORME DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2015**

**INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, (INDIVI)**

**ANEXO 1**

**EJERCICIO FISCAL 2015**

**INTEGRACIÓN DE APOYOS RECUPERABLES RECIBIDOS DE PARTE DE GOBIERNO DE ESTADO, SIN CONCRETAR SU PAGO**

FECHA DEL PRÉSTAMO	CAPITAL PENDIENTE DEL PRÉSTAMO	FECHA INICIAL ACORDADA PARA EL PAGO	ÚLTIMA FECHA ACORDADA PARA EL PAGO	INTERESES ACUMULADOS AL 31-XII-15	SALDO AL 31-XII-15
19-mar-2010	\$ 426,880	31-mar-2011	31-dic-2014	\$ 0	\$ 426,880
28-feb-2011	700,000	31-dic-2011	31-dic-2014	0	700,000
13-dic-2012	11'205,606	31-jul-2013	31-dic-2014	2'094,287	13'299,893
14-ene-2013	8'302,803	31-jul-2013	31-dic-2014	0	8'302,803
01-jul-2013	1'000,000	31-jul-2013	31-dic-2014	69,537	1'069,537
15-ene-2014	6'075,649	31-dic-2014	31-dic-2014	414,104	6'489,753
15-oct-2014	737,220	31-dic-2014	31-dic-2014	31,466	768,686
17-dic-2014	6'250,000	16-jun-2015	16-jun-2015	232,846	6'482,846
29-ene-2014	16'467,073	28-ene-2015	28-ene-2015	1'099,645	17'566,718
	----- \$ 51'165,231 =====			----- \$ 3'941,885 =====	----- \$ 55'107,116 =====