

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES**

Número del oficio: **DAPE-DT/OP16/2008**

ASUNTO: Informe de Resultado de la Revisión de la Cuenta Pública Anual de la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., por el ejercicio fiscal 2006.

Mexicali, Baja California, a 29 de febrero de 2008.

C. DIP. ANTONIO RICARDO CANO JIMÉNEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEL GASTO PÚBLICO DEL CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E. -

Con fundamento en los artículos 35, 36, 37, 38, 39, 40 y demás relativos aplicables de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, me permito rendir a la Comisión de Fiscalización del Gasto Público que Usted preside, el siguiente

INFORME DE RESULTADO

El presente Informe tiene por objeto dar a conocer los resultados de la revisión que fue practicada a la Cuenta Pública de la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V. (PRODUTSA), Entidad de Participación Estatal Mayoritaria, correspondiente al ejercicio fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006, mismo que contiene la opinión sobre el estado que guardan los ingresos, egresos, el patrimonio y la deuda pública de dicha Entidad, así como los elementos que sirvieron de base para la emisión de la opinión antes mencionada, de acuerdo con los resultados del examen de la información financiera, presupuestal, programática y demás elementos de información que constituyen la Cuenta Pública Anual.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES**

Numero del oficio : **DAPE-DT/OP16/2008**

ASUNTO:

. . 2

La información mencionada en el párrafo anterior fue proporcionada por la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C. V., por lo que nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre la misma, la cual se deriva del análisis del resultado de la gestión y situación financiera, así como del examen que fue realizado principalmente en base a pruebas selectivas, y de acuerdo con las disposiciones legales que regula 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 permita obtener elementos de juicio razonables de que la Cuenta Pública Anual no contiene errores importantes, que está preparada de acuerdo con principios de contabilidad aplicables al sector gubernamental, que se lograron los objetivos y metas de los principales programas de la Entidad, que se aplicaron los recursos en términos de eficiencia y eficacia y que se cumplieron las disposiciones legales aplicables a la Entidad, por lo que esta opinión se emite conforme a bases razonables que la sustentan debidamente.

Es de señalar que durante el ejercicio fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006, fungieron los CC. Luis Enrique Díaz Félix e Ing. Arturo Espinoza Jaramillo como Directores Generales de la Entidad, por el período del 1 de enero al 13 de febrero y del 14 de febrero al 31 de diciembre de 2006, respectivamente.

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

Mediante oficio número PDU-DG-385-07 del 30 de marzo de 2007, el C. Ing. Arturo Espinoza Jaramillo, en su carácter de Director General de la Entidad, presentó ante el Congreso del Estado la Cuenta Pública correspondiente al ejercicio fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006, en cumplimiento al artículo 9 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, la cual fue remitida al Órgano de Fiscalización Superior por la Comisión de Fiscalización del Gasto Público a través del oficio número XVIII-CFGP-2520-2007 de fecha 12 de abril de 2007.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES**

Numero del oficio : **DAPE-DT/OP16/2008**

ASUNTO:

. . 3

Con fecha 28 de noviembre de 2006, mediante oficio número DRPP-DT/365/2006 de fecha 15 de noviembre de 2006, el Órgano de Fiscalización Superior notificó al Titular de la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C. V., del inicio de la fiscalización de la Cuenta Pública Anual correspondiente al ejercicio fiscal 2006, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 22 párrafo tercero, 27 fracción XII y 37 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como en los artículos 3, 8, 16, 17 y 23 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, la cual se efectuó de acuerdo con las disposiciones legales en materia de fiscalización y con las normas y procedimientos de auditoría aplicables al sector gubernamental.

De la fiscalización de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos, Patrimonio y Deuda Pública de la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C. V., el Órgano de Fiscalización Superior obtuvo datos que permitieron formular observaciones, las cuales le fueron notificadas a la Entidad mediante oficios números DAPP-DT/168/2007 y DAPE-DT/272/2007, de fechas 3 de mayo y 23 de julio de 2007 respectivamente, mismas que fueron atendidas a través de los oficios números PDUT-GT-168-07 y PDU-DG-0563-07, de fechas 13 de julio y 17 de agosto de 2007, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Ing. Arturo Espinoza Jaramillo, en su carácter de Director General de la Entidad.

Una vez analizada la información recibida en atención a las observaciones notificadas y, en cumplimiento del artículo 17 fracción XXI, de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, mediante oficios números DAPP-DT/252/2007 y DAPE-DT/286/2007 de fechas 12 y 31 de julio de 2007, respectivamente, se requirió la presencia del Titular de la Entidad en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido en su representación los días 30 de julio y 27 de agosto de 2007, los servidores públicos CC. C.P. María de Lourdes Romero Quintanar y C.P. José Luis Pimentel Serafín, en su carácter de Coordinador de Normatividad y Jefe de Contabilidad de la Entidad, respectivamente,

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES**

Numero del oficio : **DAPE-DT/OP16/2008**

ASUNTO: . . 4

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 2006.

En base a lo anteriormente expuesto, y en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 35, 36, 37, 38, 39, 40 y demás relativos aplicables de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, tengo a bien emitir la siguiente:

O P I N I Ó N

I. Es procedente otorgar la aprobación de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos y Deuda Pública de la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006.

II. No procede otorgar la aprobación de la Cuenta Pública de Patrimonio a la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006, por la siguiente observación:

1. Durante el ejercicio la Entidad registró ajustes contables a diversas cuentas de activo, pasivo y resultados por un total de cargos de \$3'356,671 y abonos de \$541,509, con un efecto neto que disminuyó la cuenta de Patrimonio "Resultado de Ejercicios Anteriores" en \$2'815,162, sin contar con la previa autorización de su Consejo de Administración, y sin que los ajustes contables efectuados estén debidamente soportados, incumpliendo con lo establecido en los Artículos 50 y 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

ASUNTO: . . 5

III. Con motivo de la revisión de Cuenta Pública Anual, además de las observaciones señaladas anteriormente, se derivaron las siguientes salvedades que no afectaron la Cuenta Pública de la Entidad:

1. Mediante Contrato de Mandato Irrevocable celebrado el 4 de julio de 2006, Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas, S.A. (Lomas), como Mandante, encomienda a PRODUTSA, como Mandataria, la comercialización de predios con una superficie total de 265.538 hectáreas, para que con el producto de la misma pague por su cuenta y orden adeudos que tiene con otras Entidades relacionadas con la Mandante, además de realizar otras gestiones a favor de la misma Mandataria, consistentes en:
 - Cubrir adeudos al Fideicomiso Corredor Tijuana-Rosarito 2000 por concepto de aportación anticipada a la determinación del crédito fiscal, por la derrama económica que obtienen predios propiedad de la Mandante derivado de la obra denominada "Corredor Tijuana-Rosarito 2000", por un monto de \$136'798,080; y, \$1'887,469 por concepto de contrato de promesa de compra-venta de varios inmuebles adquiridos por la Mandante.
 - Liquidar adeudos al Fideicomiso Río Tijuana Tercera Etapa por concepto de compra-venta de derechos fideicomisarios y de regularización de predios, acorde a contratos y convenios celebrados por un monto total de \$99'125,726, que incluye principalmente, \$86'362,459 a cargo de Grupo Americano del Norte, S.A. de C.V.
 - Gestionar ante el Gobierno del Estado el otorgamiento de los títulos de propiedad a favor de la Mandante, respecto de los inmuebles ubicados en las manzanas 221 y 222 del Fraccionamiento Playas de Tijuana, Sección Coral Beach.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES**

Numero del oficio : **DAPE-DT/OP16/2008**

ASUNTO: . . 6

- Pagar a la federación y municipios, los impuestos y derechos que se generen con motivo de comercializar los inmuebles objeto del mandato.
- Pagar a la propia Mandante, sin especificar motivos, un monto de \$2'300,000.

Del análisis del referido Contrato se derivan las siguientes observaciones:

- a) No se establecen las condiciones de precios y plazos de venta de los predios en mandato, por lo que se desconoce a cuánto ascenderá el monto total de la operación y de su suficiencia para cubrir los adeudos a favor de las partes relacionadas de PRODUTSA.
- b) No se señala plazo para el cumplimiento del contrato y, por ende, no es posible estimar los períodos de recuperación de los adeudos de Lomas con las partes relacionadas de la Entidad.
- c) No fue proporcionado avalúo del predio objeto del mandato para establecer una base objetiva respecto a la conveniencia de la Entidad y de las partes relacionadas en la celebración del contrato en comento.
- d) Se establece la obligación de PRODUTSA de obtener para la Mandante la titularidad de algunos inmuebles sin detallar la situación jurídica y económica de los mismos.

De lo anterior se desprende que, Produsta suscribió el Contrato de Mandato Irrevocable referido comprometiéndose a realizar pagos por cuenta de la Mandante sin tener la certeza de poder comercializar los predios otorgados en mandato y si los ingresos derivados de tal comercialización serán suficientes para cubrir los pagos señalados en el mismo. Dicha falta de certeza puede

ASUNTO: . . 7

afectar de manera directa la recuperación de los adeudos de Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas, S.A., con las partes relacionadas de la Entidad involucradas en el mandato.

2. La Entidad celebró con terceros contratos de promesa de compra-venta con reserva de dominio sobre diferentes terrenos, que según lo manifestado por PRODUTSA, fueron recibidos en mandato de parte del Gobierno del Estado para comercializarse, observándose lo siguiente:
 - a) La Entidad no cuenta con el Contrato de Mandato que sustente las operaciones realizadas por cuenta y orden del Gobierno del Estado.
 - b) Se desconocen los beneficios, utilidad, derechos y obligaciones que, por esta encomienda, se generan para la Entidad.
 - c) La Entidad ha cobrado por este concepto \$16'218,093, importe que fue registrado como Ingresos Transitorios, quedando pendiente de entregar al Gobierno del Estado la cantidad de \$11'662,431.
3. La Entidad presenta al cierre del ejercicio un saldo contable en Deudores por Venta de Terrenos y Regularizaciones, el cual asciende a \$9'654,133, sobre el cual se determinaron saldos individuales sin movimiento durante el ejercicio que datan de los ejercicios de 1995 al 2005, por un monto de \$3'331,750, existiendo incertidumbre acerca de su recuperabilidad. **(Ver Anexo 1)**

Adicionalmente, se presenta saldo sin movimiento durante el ejercicio por concepto de adeudo a cargo de S.A.H.O.P.E., que data del ejercicio 1994, por un monto de \$276,000.

ASUNTO: . . 8

4. La Entidad incluyó dentro de su cuenta pública información incompleta de la situación que guardan 4 terrenos que suman en conjunto 19,335.097 M², los cuales omite incluir como "terrenos no disponibles".

No obstante que uno de ellos, con superficie de 1,323.1 m² se encuentra invadido y en uso de terceros desde hace más de 14 años, dos más con superficie de 17,358.997 m² están en vías de ser donados y uno con superficie de 653.0 m², en proceso de regularización.

5. La Entidad celebró con la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT), Convenio de Sustitución Patronal de fecha 13 de marzo de 2006, por medio del cual PRODU TSA traspasaría 8 plazas de base a la CESPT, así como el recurso necesario para cubrir los derechos laborales de los trabajadores, generados hasta esa fecha.

Sin embargo, al cierre del ejercicio auditado PRODU TSA no ha traspasado la cantidad de \$782,938, recurso correspondiente a las remuneraciones económicas y demás prestaciones de los trabajadores transferidos.

Incumpliendo consecuentemente con las Cláusulas Tercera y Quinta del Convenio de Sustitución Patronal.

6. La Entidad recibió préstamos económicos durante el ejercicio por \$1'024,243, provenientes del Fideicomiso Río Tijuana Tercera Etapa (FRT) y \$2'579,224 del Fideicomiso Corredor Tijuana Rosarito 2000 (FCTR), con el objeto de sufragar gasto corriente, sin embargo:

a) Del préstamo recibido del FRT:

ASUNTO:

. . 9

- De acuerdo a sus registros contables, la Entidad no liquidó al Fideicomiso Río Tijuana Tercera Etapa \$620,512 del préstamo recibido antes del 31 de diciembre de 2006.
- Además, se realizaron compensaciones a la deuda contraída con el FRT a través de pólizas de diario, principalmente por los conceptos de pago de impuestos y compensaciones por un monto de \$611,644, erogaciones que en consecuencia no formaron parte del gasto presupuestal de PRODUTSA.
- No se pactaron por escrito los montos y condiciones de pago del préstamo recibido.

b) Del préstamo recibido del FCTR:

- De acuerdo a sus registros contables, la Entidad no liquidó al Fideicomiso Corredor Tijuana Rosarito 2000 \$630,224 del préstamo recibido antes del 31 de diciembre de 2006.
- Se pagaron a nombre del FCTR, servicios de operación por concepto de servicio de agua y energía eléctrica por \$36,624, importe que fue compensado contra el adeudo contraído con el FCTR. Por ende, se omite la afectación de la partida específica en el presupuesto de PRODUTSA.
- Además, se realizaron otras compensaciones a la deuda contraída con el FCTR a través de pólizas de diario, por varios conceptos, por un importe de \$21,774, erogaciones que en consecuencia no formaron parte del gasto presupuestal de PRODUTSA.
- No se pactaron por escrito los montos y condiciones de pago del préstamo recibido.

Incumpliendo consecuentemente con lo dispuesto en los artículos 36, 37 y 48 segundo párrafo de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

Así mismo, con motivo de las observaciones y salvedades anteriormente señaladas, consideramos debe turnarse a la Dirección



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES**

Numero del oficio : **DAPE-DT/OP16/2008**

ASUNTO: . . 10

de Control y Evaluación Gubernamental, para que dicte las medidas correctivas que correspondan de conformidad con lo previsto en el artículo 44 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.

A T E N T A M E N T E
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
AUDITOR SUPERIOR DE FISCALIZACIÓN
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

DR. VÍCTOR ADÁN LÓPEZ CAMACHO.

C.c.p.- Archivo.
VALC/MABR/JCAL/JLVM/ Dulce.