

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP120/2010

"Año del Bicentenario del inicio del movimiento de la Independencia Nacional y del Centenario del inicio de la Revolución Mexicana."

ASUNTO: Informe de Resultado 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 2009.

Mexicali, Baja California, a 29 de diciembre de 2010.

**C. DIP. JUAN VARGAS RODRÍGUEZ
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:

Para efectos del presente Informe, cuando se haga referencia al articulado de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, es de conformidad con el Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 22 de octubre de 2010.

De igual forma, cuando se haga referencia al articulado de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California, es de conformidad con los Artículos Transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 22 de octubre de 2010.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP120/2010

...2

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 2009, 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.

La información mencionada en el párrafo anterior fue proporcionada por la propia 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, 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 permita obtener elementos de juicio razonables de que la Cuenta Pública Anual no contiene errores importantes, que está preparada de acuerdo con postulados básicos de contabilidad 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 las actividades de 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 comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, fungió como Director General de la Entidad del 1 de enero al 29 de diciembre de 2009 el C. Luis Manuel Bustamante Fernández y los días 30 y 31 de diciembre de 2009 el C. Arq. José Luis León Romero.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP120/2010

...3

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

Mediante oficio número 278/DG/10 de fecha 24 de marzo de 2010, el C. Arq. José Luis León Romero, 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 2009, 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 mediante oficio número XIX/CFGP/3205/2010, de fecha 16 de abril de 2010.

Con fecha 20 de noviembre de 2009, mediante oficio número DAPE/869/2009, 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 2009, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 22, Párrafos Segundo y Cuarto; 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.

Como resultado de la fiscalización de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos, Patrimonio y Deuda Pública de la Entidad, el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales le fueron notificadas a la Entidad mediante los oficios números DAPP/307/2010, DAPP/479/2010, DAOP/1040/2010, DAPE/1078/2010 y DAPE/1140/2010 de fechas 25 de marzo, 31 de mayo, 24 de septiembre, 8 y 21 de octubre de 2010, respectivamente, mismas que fueron atendidas a través de los oficios números DAF/272/10, 0016/DG/2010, DSV/DG/261/10, DAF/DG/284/10 y 131/DG/2010 de fechas 7 de abril, 14 de junio, 14 de octubre y 5 de noviembre de 2010, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Arq. José Luis León Romero, en su carácter de Director General de la Entidad.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP120/2010

...4

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 los oficios números DAPP/1857/2010 y DAPE/1226/2010 de fechas 30 de agosto y 10 de noviembre de 2010, respectivamente, se requirió la presencia del Titular o de representantes de la Entidad en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido el día 31 de agosto de 2010 los CC. Lic. Carlos Uro Martínez, C.P. Alfonso Castro Zazueta, C. María Manuela Valdez López, C.P. Víctor Hugo Estrella Suárez y Lic. Héctor Sánchez Mendoza, en su carácter de Director Comercial, Jefe del Departamento de Contabilidad y Presupuestos, Jefe del Departamento de Crédito y Cobranza, Jefe del Departamento de Presupuestos y Jefe del Área Comercial Mexicali, respectivamente; así mismo el día 17 de noviembre de 2010 comparecieron los CC. Lic. Carlos Uro Martínez, Ing. Rafael Delgado Martínez, C. María Manuela Valdez López, C.P. Alfonso Castro Zazueta, C.P. Carlos Héctor Montijo Jiménez, C.P. Mireya Trujillo Acosta, C. Ismael Mayoral Ramírez y C.P. Mariana Carrillo Núñez, en su carácter de Director Comercial, Director de Sueldo y Vivienda, Jefe del Departamento de Crédito y Cobranza, Jefe del Departamento de Contabilidad y Presupuestos, Jefe del Departamento Contable Ensenada, Jefe del Departamento Contable Tijuana, Jefe de Crédito y Cobranzas y Auxiliar Contable de la Entidad fiscalizada, 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 2009.

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

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP120/2010

...5

O P I N I Ó N:

- I. Es procedente otorgar la aprobación de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos y Deuda Pública al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009.

- 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 2009, por las siguientes observaciones:
 1. En la Oficina de Ensenada, se presenta saldo contable en Cuentas por Cobrar al cierre del ejercicio por un importe de \$ 69'829,704, por venta de terrenos, servicios, vivienda y regularización de terrenos, sin embargo, el padrón correspondiente denominado "Análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar", presenta saldo por un monto de \$ 46'863,882, resultando un importe de más en registros contables de \$ 22'965,821.

 2. La Entidad con fecha 2 de octubre de 2007, obtuvo de su Junta Directiva la autorización para la venta del predio identificado como Parcela 27, fracciones A y B del Poblado Plan Libertador del Municipio de Playas de Rosarito, B. C., con una superficie de 359,301.014 m², estableciéndose como una condicionante que la operación se efectuara mediante convocatoria para la selección del comprador del inmueble, de lo cual la Entidad no proporcionó evidencia documental de haber realizado dicho procedimiento, habiéndose celebrado "Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio" con la empresa Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V., con fecha 7 de agosto de 2009, a un precio de venta

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP120/2010

...6

de \$ 71'860,202; así mismo, no se presentó el avalúo que se tomó como base para determinar el precio de venta. Cabe señalar que la Entidad proporcionó avalúo emitido por la Comisión Estatal de Avalúos de fecha 24 de agosto de 2010 con un valor estimado de \$ 71'500,902.

3. La Entidad omitió el pago de cuotas y aportaciones al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Gobierno y Municipios del Estado de Baja California (ISSSTECALI), correspondientes a los períodos del 8 de octubre al 31 de diciembre de 2009, teniendo un adeudo de \$ 1'589,697 por este concepto al final del ejercicio.

Cabe mencionar que el adeudo por cuotas y aportaciones se ha incrementado al mes de septiembre de 2010 a un importe de \$ 5'650,497.

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

1. En la información financiera referente a cuentas por cobrar se presentan las siguientes observaciones:
 - a) La Entidad presenta al 31 de diciembre de 2009 en el reporte denominado "Análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar" por venta de terrenos, vivienda y servicios, un saldo de \$ 423'333,843, en el cual se indican saldos vencidos al cierre del ejercicio por un monto total de \$ 130'276,587, integrado por \$ 75'089,521 con 13 a más de 36 meses de vencidas y \$ 55'187,066 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. Así mismo, dicho reporte presenta cuentas por cobrar por operaciones de regularización de

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP120/2010

...7

terrenos por un monto total de \$ 122'517,771, que incluye saldos vencidos de \$ 33'204,970 con 13 a 36 meses de vencidas y \$ 9'097,041 con 1 a 12 meses de vencidas, existiendo incertidumbre sobre su recuperabilidad.

- b) Derivado de la celebración de "Convenios de Colaboración" con empresas privadas, con el fin de llevar a cabo la construcción, promoción y comercialización de vivienda, se determinó que existen cuentas por cobrar al cierre del ejercicio 2009 por un monto de \$ 33'710,217, sin embargo el saldo contable a esa fecha es de \$ 16'476,852, existiendo \$ 17'233,365 pendientes de reconocer en registros contables, como se muestra a continuación:

EJERCICIO	SALDO SEGÚN CONVENIOS	CANTIDAD COBRADA	SALDO POR RECUPERAR	SALDO SEGÚN CONTABILIDAD	DIFERENCIA
2009	\$ 15'986,627	\$ 0	\$ 15'986,627	\$ 0	\$(15'986,627)
2008	16'148,926	7'780,359	8'368,567	8'848,283	479,716
2007	41'934,249	37'351,708	4'582,541	4'102,825	(479,416)
2006	3'743,913	621,431	3'122,482	1'875,744	(1'246,738)
2005	11'000,000	9'350,000	1'650,000	1'650,000	0
	-----	-----	-----	-----	-----
	\$ 88'813,715	\$ 55'103,498	\$ 33'710,217	\$ 16'476,852	\$ 17'233,365
	=====	=====	=====	=====	=====

Cabe mencionar que sobre la diferencia de \$ 17'233,365, el importe de \$ 15'986,627 correspondiente al ejercicio 2009, fue reconocida la cuenta por cobrar en registros contables en el mes de octubre de 2010; quedando pendiente de reconocer en registros contables la diferencia correspondiente al ejercicio 2006.

Así mismo, con respecto al importe por recuperar de \$ 33'710,217, incluye cuentas por recuperar vencidas al cierre del ejercicio 2009 por \$ 32'281,054 que debieron haber sido liquidadas a la Entidad, toda vez que a esa fecha el plazo para la urbanización, construcción, promoción y comercialización de las acciones de vivienda se encontraba vencido.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP120/2010

...8

2. En la información financiera referente a terrenos se presentan las siguientes observaciones:

- a) La Entidad presenta al cierre del ejercicio saldo contable por \$ 546,556 en la cuenta "Inventario de Terrenos", correspondiente a los Fraccionamientos Morelos I y II, existiendo contingencia sobre dichos terrenos con motivo de no encontrarse regularizados en su propiedad y por haberse comercializado 1,511 terrenos de dichos Fraccionamientos, consecuentemente esta situación no permite concluir con el proceso de titulación a favor de los adquirentes; sobre los terrenos comercializados la Entidad presenta en sus registros contables cuentas por cobrar por \$ 893,570 en la cuenta "Deudores por Terrenos" subcuenta Colonia José María Morelos.
- b) La Entidad se comprometió a entregar bienes inmuebles de su propiedad hasta por \$ 16'267,121, a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali (CESPM), de acuerdo a Convenio Modificatorio celebrado el 31 de agosto de 2007, observándose que durante el ejercicio 2009 entregó formalmente los 7 lotes ubicados en el Fraccionamiento Ángeles de Puebla y 1 lote del Fraccionamiento Voluntad, con valor de \$ 5'188,668 y \$ 237,863 respectivamente, los cuales al cierre del ejercicio 2009 se encontraban registrados contablemente como predios disponibles, quedando pendiente la entrega física de 21 terrenos del Fraccionamiento La Hacienda en San Felipe, B.C. con un valor de \$ 10'840,588.
- c) La Entidad celebró convenios de regularización con diversos propietarios de predios en las colonias Real San Felipe, El Colonial, Valle de San Joaquín, San Marino, Sol del Valle, Granjas El Pedregal, Granjas Campestres y Villas del Progreso, en los cuales se contempla la donación de terrenos con superficie total de 96,565.77 metros cuadrados, a favor de la Entidad a

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP120/2010

...9

través de contratos de donación, de los cuales no se ha efectuado el registro contable en cuentas de orden hasta en tanto se formalice la propiedad mediante la celebración del contrato de donación correspondiente.

- d) Con fecha 10 de abril de 2006, se celebró convenio de cesión de derechos con Maquiladora Russmet, S.A. de C.V., para que ésta ceda y transmita en compraventa a favor de INDIVI el derecho de propiedad o de posesión en su caso, que le corresponde sobre dos fracciones de terreno con extensión de 389,494.65 m² a un precio de \$ 30'000,755, del cual se ha pagado un monto de \$ 20'004,861, quedando un saldo por pagar de \$ 9'995,894. En el convenio queda establecido que los terrenos se ubican en predios considerados por la Secretaría de la Reforma Agraria como terrenos nacionales, por lo que se hace necesario gestionar por parte de la Entidad la regularización de la propiedad a su favor.

Cabe señalar que la Entidad ya obtuvo en febrero de 2010 el Dictamen de Aprobación por parte de la Secretaría de la Reforma Agraria y está en proceso de trámite el título de propiedad del predio adquirido a la empresa Maquiladora Russmet, S.A. de C.V.

3. En la Oficina Ensenada, la Entidad presenta en sus registros contables 7 bienes muebles en estado obsoleto y fuera de uso, que forman parte del equipo de transporte por un monto de \$ 279,577, los cuales no han sido dados de baja.
4. La Entidad presenta en sus registros contables al cierre del ejercicio, saldos sin movimiento durante el ejercicio en la cuenta de Anticipo de Clientes por un importe de \$ 1'573,664, el cual corresponde a entregas de efectivo que

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP120/2010

...10

realizaron los beneficiarios a cuenta de la compra de un terreno; sobre lo anterior, no se ha efectuado la venta del predio, su aplicación a la cuenta por cobrar o su corrección contable, según corresponda.

5. En la información financiera referente a cuentas por pagar se presentan las siguientes observaciones:

a) La Entidad presenta al cierre del ejercicio, adeudo por la cantidad de \$ 1'119,029, el cual se encuentra registrado en Cuentas por Pagar a favor del Ayuntamiento de Mexicali, originado por los derechos de autorización de un fraccionamiento y por derechos de urbanización de otros 2 fraccionamientos, adeudo convenido para pago en parcialidades, los cuales cuentan con una antigüedad mayor a cinco años de su vencimiento, sin haberse efectuado la liquidación correspondiente.

Cabe señalar que el Ayuntamiento de Mexicali presenta en reporte de saldos emitido por el Área de Recaudación de Rentas al 31 de diciembre de 2008, Impuesto Predial correspondiente a los predios propiedad de la Entidad por un monto de \$ 16'718,274, que no se encuentran revelados en registros contables; así mismo, queda pendiente que la Entidad obtenga la información referente al importe del adeudo al cierre del ejercicio 2009 por dicho Impuesto, a efecto de que realice la conciliación para determinar el Impuesto Predial a cargo.

b) La Entidad no ha pagado el apoyo financiero recibido del Gobierno del Estado en el ejercicio fiscal 2006 por la cantidad de \$ 30'000,000, que serían reintegrados en tres exhibiciones de \$ 10'000,000 cada una en los meses de octubre, noviembre y diciembre del mismo ejercicio, más el costo de financiamiento, adeudo que se ha venido reprogramando su pago a través de convenios modificatorios, habiéndose acordado su cumplimiento el

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP120/2010

...11

31 de diciembre de 2009; sin embargo, tampoco se cumplió, por lo que se formalizó nuevo convenio modificatorio con fecha de pago 31 de diciembre de 2010.

Así mismo, la Entidad no ha pagado el apoyo financiero recibido del Gobierno del Estado el 2 de marzo de 2006 por la cantidad de \$ 21'753,032, que serían reintegrados al Gobierno del Estado en dos exhibiciones de \$ 7'251,011 y \$ 14'502,021 el 30 de noviembre y el 29 de diciembre del mismo ejercicio, respectivamente, más el costo de financiamiento, adeudo que se ha venido reprogramando su pago a través de convenios modificatorios, habiéndose acordado su cumplimiento el 31 de diciembre de 2009; sin embargo, tampoco se cumplió, por lo que se formalizó nuevo convenio modificatorio con fecha de pago 31 de diciembre de 2010.

Adicionalmente, con fecha 11 de julio de 2006 se celebró "Convenio de Apoyo Financiero Recuperable" con el Ejecutivo del Estado, para cubrir necesidades financieras derivadas del ejercicio de sus funciones por un importe de \$ 100'000,000, para ser reintegrado en dos exhibiciones de \$ 30'000,000 y \$ 70'000,000 durante los meses de noviembre y diciembre del mismo ejercicio 2006, acuerdo que no se cumplió, al no haber sido cubierto el total del adeudo, presentando un saldo por \$ 31'066,048 al 31 de diciembre de 2009, encontrándose la Entidad en pláticas con Gobierno del Estado para reconvenir el plazo del pago.

- c) La Entidad no efectuó el pago de diversas amortizaciones de capital más intereses correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2009, por un monto de \$ 2'379,386, de seis créditos contratados con el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO).

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP120/2010

...12

- d) La Entidad presenta en sus registros contables al cierre del ejercicio, Cuentas por Pagar por un monto de \$ 6'758,457, originado con motivo de "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.
- e) La Entidad presenta al cierre del ejercicio en la cuenta Acreedores Diversos subcuenta Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT) un saldo por pagar de \$ 23'216,724, proveniente del ejercicio fiscal 2007 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 \$ 25'434,766, existiendo diferencia de \$ 2'218,041 de menos en registros contables, situación que requiere de conciliación para su aclaración.
6. La Entidad presenta en su información financiera operaciones referentes a convenios de colaboración con diferentes empresas, donde se presentan las siguientes observaciones:
- a) Con fecha 7 de febrero se celebró convenio de colaboración con la empresa Misdell Construcciones, S.A. de C.V., con el fin de aportar y conjuntar recursos para la realización del proyecto denominado "Real de Rosarito", donde la Entidad se comprometió a aportar inmueble identificado como parcela 26 fracción "B" del

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP120/2010

...13

poblado Plan Libertador del Municipio de Playas de Rosarito, con una superficie de 200,000 m², pactándose las siguientes obligaciones para la empresa constructora:

Conforme al tercer adendum de fecha 4 de julio de 2008, cuyo principal objetivo fue ampliar a 18 meses el plazo para pagar a la Entidad el terreno citado por un monto de \$ 41'507,960 M.N., del cual la empresa pagó únicamente durante el periodo de julio a septiembre de 2008 un monto de \$ 6'045,357, presentando un adeudo vencido actualizado en salarios mínimos al 31 de diciembre de 2009 por un monto de \$ 36'952,855.

- b) Con fecha 26 de abril de 2007 se celebró Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio, con C y D Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., con el fin de construir vivienda económica a través de convenio de colaboración en el que la Entidad aporta terrenos y la empresa Constructora aporta lo relacionado a la infraestructura y diseño en la zona conocida como "Valle Redondo" en la Ciudad de Tijuana, habiendo registrado contablemente en el ejercicio 2007 al Costo de Ventas de Servicios el importe pendiente de cobro de \$ 8'198,515, argumentando la Entidad que corresponde al importe de las indemnizaciones que pagó la empresa constructora a particulares afectados por la liberación del derecho de vía del acceso al Desarrollo "Valle Redondo", sin proporcionar la Entidad documentación que integre y sustente el pago realizado por la empresa por concepto de indemnizaciones.

Cabe mencionar que la Entidad presenta en su información financiera saldo en la cuenta Acreedores Diversos, subcuenta Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT), por un importe de

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP120/2010

...14

\$ 17'595,844 que recibió de la empresa en el ejercicio 2007 para el pago de obras de cabeza de agua y drenaje a la CESPT en la zona de "Valle Redondo" de conformidad al inciso N) de dicho contrato, el cual al 31 de diciembre de 2009 no había sido pagado, manifestando la Entidad que está negociando un convenio para pagar con predios de su propiedad que actualmente se utilizan por la CESPT.

- c) Se celebraron diversas operaciones con el C. Enrique Armando Vargas García, relativas a Contrato de Mandato de fecha 9 de diciembre de 2002, Convenio de Colaboración de fecha 17 de octubre de 2003, Convenio Modificatorio de fecha 4 de noviembre de 2004, de donde resultó Segundo Adendum al Convenio de Colaboración de fecha 15 de julio de 2005, y con fecha 23 de junio de 2006 se celebró Convenio Modificatorio de Colaboración relativo a los convenios citados anteriormente, incluyendo en este último como participante a la empresa denominada BCAL, S.A. de C.V., todos relacionados con predios ubicados en el Fraccionamiento Lomas de San Martín, Delegación La Presa, en la Ciudad de Tijuana, B.C., estableciéndose en dicho convenio modificatorio 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, quedando pendiente desarrollar una superficie de 327,962.618 m², de la cual la Entidad eximió al propietario 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 comprobado al 31 de diciembre de 2008 únicamente \$ 9'460,508, por lo que resta por comprobar lotes urbanizados por un importe de \$ 17'300,756, de donde se deriva al cierre del ejercicio 2009 en la Oficina Tijuana un saldo en la cuenta Pagos Anticipados a cargo del C. Enrique Armando Vargas García de \$ 16'330,703, observándose también, una diferencia de menos en contabilidad por un monto de \$ 970,053.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A PARAESTATALES

Número del oficio: DAPE/OP120/2010

...15

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 2009 no se había recibido dicha retribución, sobre 309 viviendas que a esa fecha habían sido vendidas y entregadas.

La Entidad se encuentra sujeta a 246 litigios, los cuales corresponden a 121 juicios civiles, 109 juicios laborales y 16 juicios diversos, derivados del curso normal de sus operaciones, de los cuales no es factible su cuantificación, existiendo situación de contingencia respecto del efecto económico que se derive de una posible resolución desfavorable para la Entidad de acuerdo a lo que determine la autoridad correspondiente.

Así mismo, en cumplimiento del Artículo 44 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, 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. ARTURO GONZÁLEZ LUNA.

C.c.p. Archivo.

AGL/MABR/MALN/JALM/mayra*