

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES.**

Número del oficio: **DAPE-DT/OP18/2008**

ASUNTO: Informe de Resultado de la
Revisión de la Cuenta
Pública Anual de la
Inmobiliaria Estatal de
Tijuana-Tecate (INET-T),
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
Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate (INET-T), Organismo Público
Descentralizado, 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.**

Número del oficio: **DAPE-DT/OP18/2008**

ASUNTO: . . 2

La información mencionada en el párrafo anterior fue proporcionada por la Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate, 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. Ing. Miguel Ávila Niebla y C.P. Jorge Luis Martínez Zavala, como Director General y Encargado de Despacho de la Dirección General de la Entidad, respectivamente, por el período del 1 de enero al 22 de diciembre y del 23 al 31 de diciembre de 2006, respectivamente.

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

Mediante oficio número 412-DG-07 de fecha 28 de marzo de 2007, el C.P. Jorge Luis Martínez Zavala, en su carácter de Encargado de Despacho de la Dirección 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 del 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-3012-2007 de fecha 18 de julio de 2007.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES.**

Número del oficio: **DAPE-DT/OP18/2008**

ASUNTO: . . 3

Con fecha 25 de enero de 2007, mediante oficio número DAPE-DT/004/2007 de fecha 15 de enero de 2007, el Órgano de Fiscalización Superior notificó al Titular de la Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate, 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 Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate, el Órgano de Fiscalización Superior obtuvo datos que permitieron formular observaciones, las cuales le fueron notificadas a la Entidad mediante oficios números DAPE-DT/273/2007 y DAPP-DT/480/2007, de fechas 23 de julio y 11 de diciembre de 2007, respectivamente, mismas que fueron atendidas a través de los oficios números INETT-DG-1277-07 y 1716-DG-2007, de fechas 24 de septiembre y 31 de diciembre de 2007, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por los CC. Arq. Esther Martínez Gutiérrez y Arq. José Luis León Romero, respectivamente, en su carácter de Directores Generales de la Entidad.

Una vez analizada la información recibida en atención a las observaciones notificadas y, en cumplimiento al artículo 17 fracción XXI, de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, mediante oficios números DAPE-DT/429/2007 y DAPP-DT/001/2008 de fechas 7 de noviembre de 2007 y 8 de enero de 2008, 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 21 de noviembre de 2007 y 14 de enero de 2008, los servidores públicos CC. C.P. Jorge Luis Martínez Zavala, C.P. Mireya Trujillo Acosta y Lic. Víctor Hugo Estrella Estrada, en su carácter de Subdirector Financiero, Contador General y Coordinador de Control Presupuestal de la Entidad, respectivamente, para el esclarecimiento de los hechos u omisiones

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES.**

Número del oficio: **DAPE-DT/OP18/2008**

ASUNTO: . . 4

derivadas de la revisión de la Cuenta Pública Anual por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006.

Con base en 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 Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate, 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 Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006, por las siguientes observaciones:

1. La Entidad celebró Convenio de Cesión de Derechos con Maquiladora Russmet, S.A. de C.V., de fecha 10 de abril de 2006, con el objeto de adquirir un predio propiedad de esta última denominado "El Manglecito", con una superficie de 389,494.65 M², a un precio convenido de \$30'000,755, estableciéndose en la Cláusula Séptima que INETT quedaría con la obligación de gestionar la regularización de dicho inmueble, una vez que contara con el Dictamen de Aprobación emitido por la Secretaría de la Reforma Agraria, el cual es necesario para obtener el título de propiedad del inmueble. Dicho trámite quedaría a cargo del particular y debería ser cumplido en un término de cinco meses a partir de la firma del convenio.

Sobre el particular se observa que, la Entidad realizó 2 pagos por un monto total de \$4'287,103, mismos que estaban condicionados a la obtención del referido Dictamen de Aprobación, incumpliendo con la Cláusula Quinta, segundo párrafo, del Convenio en comento.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES.**

Número del oficio: **DAPE-DT/OP18/2008**

ASUNTO: . . 5

2. La Entidad celebró diversas operaciones con el Particular 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 y Segundo Adendum al Convenio de Colaboración de fecha 15 de julio de 2005, todos relacionados con predios ubicados en el Fraccionamiento Lomas de San Martín, Delegación La Presa, en Tijuana, B.C..

Sobre el particular, durante la revisión de la Cuenta Pública de 2006 se observó que, con fecha 23 de junio de 2006 la Entidad celebró Convenio Modificatorio de Colaboración relativo a los convenios citados anteriormente, incluyendo como participante a la empresa denominada BCAL, S.A. de C.V., estableciéndose lo siguiente:

- Se conviene en modificar los convenios previamente celebrados con el único fin de determinar que la fracción de terreno con una superficie de 327,962.618 m², identificada como superficie por desarrollar, sea destinada a la edificación, promoción y enajenación de vivienda a través de la empresa denominada BCAL, S.A. de C.V..
- La empresa se obliga a urbanizar la fracción de terreno citada en el punto anterior, así como construir, promocionar y comercializar 1,300 viviendas.
- Se obliga también la empresa a presentar a INETT, para su conocimiento y validación, la individualización de las viviendas tanto de tipo económico (325 viviendas) como de tipo tradicional bajos ingresos (975 viviendas).
- La empresa entregará como pago en retribución por sus servicios a la INETT, en su calidad de Mandataria, la cantidad de \$124,504.15 dólares.
- INETT se obliga a realizar obras de urbanización con recursos propios, consistentes en cubrir la inversión correspondiente al diferencial que exista entre el presupuesto de pavimentación con

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES.**

Número del oficio: **DAPE-DT/OP18/2008**

ASUNTO: . . 6

asfalto y el de pavimentación con concreto hidráulico en donde sea necesario como solución pluvial (calle canal), así como a adquirir 78,954.312 m² y la parte proporcional de vialidades, taludes y áreas de donación, correspondiente al área vendible comercial de la superficie por desarrollar.

Derivado del análisis a dicho Convenio Modificatorio de Colaboración, se determinaron las siguientes observaciones:

- a) La Entidad exime al Particular de su compromiso de desarrollar la superficie de 327,962.618 M², de una superficie total por 490,682.969 M² pactada en los distintos convenios, para lo cual ya le había hecho entrega de anticipos por \$26'761,324, de los cuales sólo habían sido comprobados \$8'430,150, quedando por comprobar con lotes urbanizados \$18'331,174, al 31 de diciembre de 2006.
- b) No se proporcionó evidencia de entrega a la Entidad por parte del Particular, de la superficie urbanizada de 162,720.351 M² que, de acuerdo al Convenio en mención, ya fue desarrollada.
- c) La Entidad no exigió al particular el pago de intereses ni la devolución de anticipos entregados, como lo señalan los Convenios firmados entre las partes, ya que el Mandante no desarrolló la totalidad de los predios pactados.
- d) No hay evidencia sobre el procedimiento de contratación a través del cual fue seleccionada la empresa BCAL, S.A. de C.V., para efectos de promover, comercializar y desarrollar viviendas sobre la superficie por desarrollar de 327,962.618 M² del predio denominado Lomas de San Martín.
- e) La Entidad se obliga a realizar obras de urbanización con recursos propios, que con anterioridad habían sido establecidas como obligación del Particular, sin que estas obras hayan sido cuantificadas.
- f) Además, la Entidad no ha recibido su participación de \$0.50 dólares por metro cuadrado, equivalente a \$124,504.15 dólares, correspondiente al desarrollo y comercialización del proyecto

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES.**

Número del oficio: **DAPE-DT/OP18/2008**

ASUNTO: . . 7

encomendado a la empresa BCAL, S.A. de C.V., debido a que a la fecha no han sido construidas ni comercializadas las casas objeto de este Convenio.

- g) No se proporcionó evidencia de la existencia de controles para determinar si se está dando prioridad a personas de escasos recursos que integran el padrón de beneficiarios con la venta de viviendas de tipo económico.
- h) No se especifica en qué condición queda el porcentaje de participación que corresponde a la Entidad como Mandataria por la comercialización de los predios resultantes de la urbanización.
- i) A pesar del incumplimiento en la entrega de lotes habilitados por parte del Mandante, durante el ejercicio 2006 le fueron entregados en distintas fechas un monto de anticipos por \$800,000 que, según la Entidad, corresponden a trabajos ya cumplidos por el Particular relativos a la urbanización de predios.
- j) Los predios objeto de los convenios continúan registrados como propiedad de la Nación, generando incertidumbre jurídica para los adquirientes, al no contar con títulos de propiedad a favor del C. Enrique Armando Vargas García.

Incumpliendo con lo establecido en las Cláusulas Primera, Tercera, Quinta, incisos a) y b), Séptima, inciso a), Octava, incisos a), b) y d), y Décima Cuarta, del Convenio Modificatorio de Colaboración.

Es de señalarse que, derivado de lo observado a la Cuenta Pública del Ejercicio 2005, la Comisión de Fiscalización del Gasto Público de la XVIII Legislatura del Estado de Baja California, emitió el Dictamen No. 279, de fecha 27 de marzo de 2007, resolviendo que, del análisis de los mencionados convenios y sus respectivas transacciones con el mismo Particular, se originaron diversos hechos irregulares en el manejo de recursos públicos, con repercusiones económicas, legales y administrativas que fueron notificadas en su momento a la Dirección de Control y Evaluación

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES.**

Número del oficio: **DAPE-DT/OP18/2008**

ASUNTO: . . 8

Gubernamental del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California, y a la propia Entidad, hechos que motivaron que el Pleno de la XVIII Legislatura determinara negar la Cuenta Pública de Patrimonio a la Entidad, por el ejercicio 2005. Además, por la presunción de irregularidades de tipo penal, se instruyó a la Mesa Directiva del Congreso, a formular denuncia de hechos ante la Agencia del Ministerio Público del Fuero Común competente, con el objeto de deslindar responsabilidades.

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. La Entidad no estableció dentro de su apertura presupuestal y programática el programa de recuperación de cuentas por cobrar para el ejercicio 2006, derivadas de venta de terrenos y pies de casa de ejercicios anteriores, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2005 ascendía a \$89'169,163.
2. La Entidad presenta dentro del cierre presupuestal enviado en cuenta pública un monto ejercido de \$152'093,224, correspondientes a 32 metas programadas, de las cuales se observa:
 - a) En la segunda modificación programática, autorizada por el Órgano de Gobierno el 8 de noviembre de 2006, se modifica el resultado de los 3 primeros trimestres programáticos, disminuyendo actividades que se habían reportado como logradas en 7 metas.
 - b) Para la meta "Construir 424 viviendas para beneficio de 1,781 habitantes (Tijuana)", no fue proporcionada la documentación que corrobore los logros obtenidos.
 - c) En la meta "Comercializar 106 viviendas de interés social en beneficio de 445 habitantes (Tijuana)", se utiliza la unidad de medida "comercializar", la cual no refleja con veracidad los logros obtenidos, debido a que acreditó la comercialización de 4,503 viviendas con documentación propiedad de C y D Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (URBI).

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES.**

Número del oficio: **DAPE-DT/OP18/2008**

ASUNTO: . . 9

3. Con fecha 7 de noviembre de 2005, la Entidad suscribió con Grupo Inmobiliario Besco, S.A. de C.V., "Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Promesa para celebrar Convenio Modificatorio de Fideicomiso con Adopción de Modalidad de Fideicomiso de Garantía", derivado del incumplimiento de dicha empresa a cuatro contratos de obra pública para la construcción de 201 pies de casa y a un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para la construcción y comercialización de 315 viviendas, todos ellos celebrados en 2004.

Ante el incumplimiento de dicho Convenio de Reconocimiento de Adeudo, la Entidad interpuso tres demandas ejecutivas mercantiles el 15 de septiembre de 2006, según consta en los Expedientes 1076/2006B, 1077/2006B y 1022/2006C del Juzgado Octavo de lo Civil en Tijuana, cuyo estado al 31 de diciembre de 2006 presenta que, del total demandado por \$15'453,624.43 se han realizado pagos por \$2'889,836.17, para quedar un saldo de \$12'563,788.26.

Es de señalarse que el saldo contable de Deudores Diversos a cargo de Grupo Inmobiliario Besco, S.A. de C.V. presentado por la Entidad al cierre del ejercicio 2006, asciende a \$7'167,024.00, que al compararlo con el saldo derivado de nuestro análisis por \$12'563,788.26, se determina un monto no reconocido en registros contables por \$5'396,764.26.

Incumpliendo con lo establecido en los Artículos 50 y 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

4. La Entidad presenta al cierre del ejercicio en el reporte denominado "Análisis de antigüedad de saldos por fraccionamiento al 31/12/06", cuentas de Deudores por Terrenos en Administración con un saldo total de \$42'937,748, de los cuales \$9'707,934 provienen de ejercicios anteriores, observándose lo siguiente:

- a) Existe juicio de amparo promovido por el "Ejido Lic. Javier Rojo Gómez", por la privación de los derechos agrarios del núcleo de población de dicho Ejido, por lo que no ha sido

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES.**

Número del oficio: **DAPE-DT/OP18/2008**

ASUNTO: . . 10

posible la gestión de cobro respecto a los desarrollos
siguientes:

FRACCIONAMIENTO	SALDO AL 31/XII/06
Terrazas del Valle II (Moras)	\$ 1'763,772
Lomas del Valle	6'552,091
Terrazas del Valle (Comercial)	150,308
Total	<u>\$ 8'466,171</u>

- b) A pesar de que la Entidad ha procurado mediante requerimientos de pago, intervenciones de su área jurídica y demandas judiciales, al 31 de diciembre de 2006 mantiene el saldo a cargo de Camino Verde por \$1'241,763.

Las situaciones señaladas en los incisos anteriores generan incertidumbre sobre su recuperabilidad.

5. Al 31 de diciembre de 2006 se presentan partidas por conciliar entre los saldos contables de las cuentas de Inventario de Terrenos Propios e Inventario de Vivienda, y los montos de los padrones respectivos, como se presenta a continuación:

- a) Inventario de Terrenos Propios.- Se presentan partidas por conciliar por un monto de \$124,486, al comparar el saldo contable por \$1'428,208 con el saldo según padrón por \$1'552,694.

- b) Inventario de Vivienda.- Se presentan partidas por conciliar por un monto de \$269,113, al comparar el saldo contable por \$5'587,089 con el saldo según padrón por \$5'317,976.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: **AUDITORÍA A PARAESTATALES.**

Número del oficio: **DAPE-DT/OP18/2008**

ASUNTO: . . 11

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